

K-FAST HOLDING AB DELÅRSRAPPORT

JANUARI
– JUNI 2022

” Jag har sagt det många gånger tidigare, men K-Fastigheter är så mycket mer än ett fastighetsbolag. Med en investeringshorisont som sträcker sig intill evigheten är riskminimering av större vikt än vinstmaximering, vi strävar helt enkelt efter att generera en maximal riskjusterad avkastning oaktat var i konjunkturcykeln vi befinner oss.”



K-FASTIGHETER



Emilienhaven i Vallensbæk. Vårt första egenproducerade projekt i Danmark med inflyttning i etapp ett under juni 2022.

Antal lägenheter i förvaltning



3 258 ST
Q2 2022
2 723 ST
Q4 2021

Förvaltningsfastigheter, värde



11 631,6 MKR
Q2 2022
9 603,7 MKR
Q4 2021

Antal lägenheter i byggnation



2 009 ST
Q2 2022
1 820 ST
Q4 2021

Långsiktigt substansvärde



5 583,2 MKR
Q2 2022
4 976,1 MKR
Q4 2021

Hysesintäkter



93,9 MKR
Q2 2022
63,0 MKR
Q2 2021

Förvaltningsresultat



41,3 MKR
Q2 2022
25,1 MKR
Q2 2021

KVARTALET OCH PERIODEN I KORTHET

April–juni

- Hyresintäkterna för kvartalet uppgick till 93,9 mkr (63,0), en ökning med 49 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- Intäkterna för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 505,0 mkr (459,1), varav 204,1 mkr (187,4) avsåg koncerninterna projekt.
- Koncernens bruttoresultat för kvartalet uppgick till 94,1 mkr (75,1), varav driftöverskott hänförligt till fastighetsförvaltning uppgick till 67,4 mkr (42,3) och bruttoresultat hänförligt till projekt- och entreprenadverksamhet uppgick till 26,7 mkr (32,8).
- Resultat före värdeförändringar för kvartalet uppgick till 34,7 mkr (28,9).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 41,3 mkr (25,1), en ökning med 65 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 0,19 kr per aktie (0,12).
- Orealiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 316,4 mkr (235,2) och för derivat och övrigt till 125,4 mkr (0,2).
- Kvartalets resultat uppgick till 369,2 mkr (202,9), motsvarande 1,71 kr per aktie (0,94).

Januari–juni

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 173,2 mkr (122,5), en ökning med 41 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Ökningen berodde primärt på fler förvaltade lägenheter, vilka ökade med 41 procent till 3 258 lägenheter (2 305) under perioden.
- Intäkterna för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 969,6 mkr (831,1), varav 399,2 mkr (334,3) avsåg koncerninterna projekt. 570,4 mkr (496,8) avsåg externa projekt, varav Prefabs externa intäkter uppgick till 567,4 mkr (495,6).
- Koncernens bruttoresultat för perioden uppgick till 152,3 mkr (126,7), varav driftöverskott hänförligt till fastighetsförvaltning uppgick till 117,3 mkr (77,8) och bruttoresultat hänförligt till projekt- och entreprenadverksamhet uppgick till 34,9 mkr (48,9).
- Resultat före värdeförändringar för perioden uppgick till 40,6 mkr (54,3).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 67,3 mkr (44,6), en ökning med 51 procent jämfört med motsvarande period föregående år.

- Förvaltningsresultatet per aktie uppgick till 0,31 kr per aktie (0,21).
- Orealiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 556,4 mkr (398,1) och för derivat och övrigt till 305,2 mkr (26,7). Orealiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheter fördelar sig med 417,4 mkr (290,2) på pågående nybyggnation och 138,9 mkr (107,9) på fastigheter under förvaltning.
- Periodens resultat uppgick till 697,4 mkr (371,1), motsvarande 3,24 kr per aktie (1,72).
- Värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 11 631,6 mkr (9 603,7), en ökning med 21 procent jämfört 31 december 2021 och med 45 procent sedan 30 juni 2021.
- Det långsiktiga substansvärdet (NAV) uppgick vid periodens utgång till 5 583,2 mkr (4 976,1), motsvarande 25,93 kr per aktie (23,11), en ökning med 12 procent jämfört med 31 december 2021 och med 33 procent sedan 30 juni 2021.
- Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 2,5 ggr (3,4) och på rullande 12 månader till 3,0 ggr (3,0). Soliditeten uppgick till 35,7 procent (36,9) och skuldsättningsgraden till 53,0 procent (51,8).

Väsentliga händelser under andra kvartalet

- K-Fastigheters årsredovisning 2021 offentliggjordes den 4 april 2022.
- Den 8 april 2022 offentliggjorde K-Fastigheter att Stefan Paulsson har utsetts till tillförordnad VD för K-Prefab AB under perioden fram till 31 december 2022 då Kaj Grönvall, VD för K-Prefab AB, tvingats ta timeout från sitt uppdrag till följd av en ögonsjukdom. Stefan Paulsson är sedan tidigare vice VD och operativ chef i K-Prefab. Som tillförordnad VD för K-Prefab AB ingår även Stefan Paulsson i koncernens ledningsgrupp.
- Den 20 april 2022 undertecknade K-Fastigheters intressebolag Novum Samhällsfastigheter AB avtal om försäljning av en kommande byggnation. Tillträde förväntas ske under 2022. Förväntad intäkt för K-Fastigheter uppgår till ca 25,0 mkr, vilken förväntas resultatföras under andra halvåret 2022.
- Den 12 maj 2022 avhöll K-Fastigheter årsstämma. Samtliga ledamöter omvaldes på ett år och Erik Selin omvaldes till

styrelsens ordförande. Årsstämman bemyndigade styrelsen att, fram till nästa årsstämma, fatta beslut om nyemission om maximalt 24 000 000 aktier serie B samt återköp av aktier av serie B motsvarande maximalt en tiondel av det totala antalet utgivna aktierna i bolaget.

Nyckeltal*	2022 jan–jun	2021 jan–jun	2021 jan–dec
Hyresintäkter, mkr	173,2	122,5	265,9
Projekt- och entreprenadintäkter, mkr	570,4	496,8	976,1
Bruttoresultat, mkr	152,3	126,7	277,9
Förvaltningsresultat, mkr	67,3	44,6	101,4
Periodens resultat, mkr	697,4	371,1	1 044,4
Nettoinvesteringar förvaltningsfastigheter, mkr	1 442,4	791,0	1 608,1
Förvaltningsfastigheter, mkr	11 631,6	8 043,6	9 603,7
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr	5 583,2	4 190,0	4 976,1
Antal lägenheter i förvaltning	3 258	2 305	2 723
Antal byggstartade lägenheter	545	456	996
Antal lägenheter i pågående byggnation	2 009	1 699	1 820
Antal lägenheter under projektutveckling	5 273	5 522	5 869
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	3,4	3,4
Soliditet, %	35,7%	37,2%	36,9%
Skuldsättningsgrad, %	53,0%	51,7%	51,8%
Förvaltningsresultat, kr per aktie	0,31	0,21	0,47
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	51,1%	20,1%	29,8%
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr per aktie	25,93	19,46	23,11
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, %	12,2%	14,4%	35,9%
Periodens resultat, kr per aktie**	3,24	1,72	4,85
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner***	215,3	215,3	215,3
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner***	215,3	215,3	215,3

* Definitioner samt härledning av nyckeltal finns på www.k-fastigheter.com/for-investerare/avstamningar-och-definitioner.

** Några potentiella aktier, t.ex. konvertibler, förekommer inte och därmed finns inte någon utspädningsseffekt att beakta.

*** Justerat för split 6:1 genomförd juni 2021.

- Den 24 maj 2022 offentliggjorde K-Fastigheter att bygglov erhållits för koncernens nya kommersiella koncept K-Kommersiellt. Byggnaden i centrala Hässleholm kommer att omfatta ca 8 000 kvadratmeter bruttoarea och bland annat inhysa K-Fastigheters nya huvudkontor. Byggnation har påbörjats under andra kvartalet och bedöms vara färdigställt vid årsskiftet 2023/2024.
- Den 9 juni 2022 offentliggjorde K-Fastigheter att Jimmy Fröberg anställts som koncernekonomichef. Jimmy Fröberg kommer närmast från en tjänst som koncernredovisningschef på Stena Fastigheter. Dessförinnan har han arbetat som auktoriserad revisor på PWC och koncernredovisningsansvarig på Serneke. Jimmy Fröberg kommer att ingå i koncernens ledningsgrupp och tillträder tjänsten 5 september 2022.

I tabell till höger redovisas genomförda förvärv av byggrätter och förvaltningsfastigheter, byggstartade och färdigställda projekt under andra kvartalet 2022 och fram till publicering av denna rapport.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.



Förvärvade förvaltningsfastigheter

Fastighet	Kommun	Tillträde	Antal lägenheter	Yta (kvm)	Årligt hyresvärde (mkr)	Köpeskilling (mkr)
Høje-Taastrup 4ee 4ef	Høje-Taastrup (DK)	apr 2022	36	3 612	8,4	110 mDKK

Förvärvade byggrätter

Fastighet	Kommun	Förväntad byggstart	Antal lägenheter	Yta (kvm)	Förväntat årligt hyresvärde (mkr)	Köpeskilling (mkr)
1bt Pederstrup By	Ballerup (DK)	jun 2022	153	11 077	28,5	80,5 mDKK
Krösenet 16*	Kävlinge	Q4 2022	36	3 100	äganderätt	10,1
Stataren 2 / Olympia 14**	Höganäs	2023/2024	130	14 500	18,1	50,8

*JV med Er-Ho Bygg. **Ej tillträdd fastighet.

Byggstartade projekt

Fastighet	Kommun	Förväntad färdigställt	Antal lägenheter	Yta (kvm)	Förväntat årligt hyresvärde (mkr)
Kohagen 1 – etapp 2	Vänersborg	Q2 2024	80	5 467	10,1
Skymningen 2	Höganäs	Q4 2023	41	2 836	5,6
Oppeby Gård 1:9*	Nyköping	Q2 2024	27	1 740	3,2
1bt Pederstrup By	Ballerup (DK)	Q2 2024–Q3 2025	153	11 077	28,5
Rusthållaren 3 & 4	Hässleholm	Q1 2024	kommersiellt	8 000	13,8 rörelsefastighet**

*K-Fastigheters andel av byggnation i JV med Kilenkryssat. **Ca 50 procent förväntas hyras ut externt.

Färdigställda projekt

Fastighet	Kommun	Inflyttning	Antal lägenheter	Yta (kvm)	Hyresvärde (mkr)
Magasinet 1&4 - Byggmax	Hässleholm	apr 2022	kommersiellt	2 487	2,5
Hammar 9:197 – etapp 2	Kristianstad	apr 2022	24	1 572	2,9
Oppeby Gård 1:17 – etapp 2	Nyköping	maj 2022	28	1 996	3,2
Kokhuset 1	Hässleholm	jun 2022	38	2 808	4,8
Vallensbaek Strand – etapp 1	Vallensbaek (DK)	jun 2022	42	3 462	8,2
Fullerö 21:103	Uppsala	jun 2022	40	2 472	4,5

Viktig information avseende tabeller sidan 3 och 7

Information om färdigställda förvaltningsfastigheter inkluderar bedömningar och antaganden. Kontrakterad hyra avser kontraktetsvärde per balansdagen uppräknat till årstakt. Hyresvärdet avser kontrakterad hyra med tillägg för bedömd hyra för vakanta ytor. Fastighetskostnader avser budgeterade fastighetskostnader på årsbasis och är exklusive fastighetsadministration. Bedömningarna och antagandena innebär osäkerheter och uppgifterna ovan ska inte ses som en prognos.

Information om pågående byggnationer och projektutveckling på sidan 3 och 7 är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning av pågående byggnationer och projektutveckling samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida investeringar och hyresvärde. Bedömningarna och antagandena ska inte ses som en prognos. Bedömningarna och antagandena innebär osäkerheter både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Informationen om pågående projekt omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att pågående projekt färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras. För projekt som ej byggstartats har finansiering ej upphandlats, vilket innebär att finansiering av bygginvesteringar i projektutveckling är en osäkerhetsfaktor.

VD HAR ORDET



Jacob Karlsson, VD för K-Fast Holding AB.

På världens börser råder oro där flertalet sektorer utvecklats negativt till följd av känsligheten mot högre räntor, kraftigt stigande inflation och fortsatta störningar i försörjningskedjorna. K-Fastigheter som klassas som tillväxtbolag i fastighetssektorn har straffats hårt på börserna under årets första halvår. Bortsett den svaga kursutvecklingen är detta en marknadssituation där vår affärsmodell får en hög verkningsgrad och där uniciteten synliggörs.

Jag har sagt det många gånger tidigare, men K-Fastigheter är så mycket mer än ett fastighetsbolag. Med en investeringshorisont som sträcker sig intill evigheten är riskminimering av större vikt än vinstmaximering, vi strävar helt enkelt efter att generera en maximal riskjusterad avkastning oaktat var i konjunkturykeln vi befinner oss. Med långsiktighet som ryggrad i vår affärsmodell har det varit lätt att inte ge vika för att emittera instrument som åter kassaflöde och exponerar oss mot onödig risk i en tid då kassaflöde värderas allt högre. Genom att därtill ha undvikit finansiering via obligationer och den medföljande refinansieringsrisken står vi väl rustade för att möta framtiden.

Kostnadsinflationen är hög, inte minst i byggrelaterade produkter som i många fall stigit betydligt mer än den genomsnittliga inflationen även om kostnaderna för armeringsjärn och virke rasade med tvåsiffriga procenttal de sista veckorna under andra kvartalet. Ökade byggkostnader i kombination med avskaffat investeringsstöd och annalkande högre räntekostnader gör kalkylerna för den generelle bostadsutvecklaren, oaktat upplåtelseform, mindre attraktiva. Poängteras bör att K-Fastigheter aldrig nyttjat investeringsstödet då vår uppfattning är att det tidigare stödets utformning inte främjade produktion av de bostäder som vi ser en långsiktigt hållbar efterfrågan på. Därav är våra kommande produktionsstarter helt opåverkade av det numera indragna investeringsstödet. Det är även värt att förtydliga att ingen del av vårt bestånd omfattas av presumtionshyror efter den av marknaden uppmärksammande domen som slog fast att presumtionshyror enbart får höjas med hälften av den årliga höjningen. Vår bedömning är att vi långsiktigt under ett tidsintervall om 4-5 år alltid kommer få minst full kompensation för inflation i kommande hyreshöjningar vilket det finns gott stöd för genom att granska historiska hyreshöjningar i förhållande till inflation.

Aktieanalytiker brukar fokusera på branscher och bolag som har förmåga att föra ökade kostnader vidare till nästa led. Personligen har jag istället alltid intresserat mig för bolag och managementteam som lyckas möta stigande priser med ökad effektivitet och besparingar, för att på så vis öka sin konkurrenskraft ytterligare när

alla andra höjer priserna. Med det fokuset har vi inom K-Fastigheter lyckats att bibehålla produktionskostnader på nivåer som motsvarar de vi gick in med i 2021. Jag skulle vilja påstå att det har varit möjligt tack vare att vi äger och kontrollerar hela ekosystemet från Projektutveckling, Bygg, Prefab och Förvaltning. En för oss mycket fördelaktig situation i jämförelse med att vara beroende av externa leverantörer.

Enligt ovan redogörelse är förutsättningarna för branschen i sin helhet kraftigt försämrade när det kommer till att utveckla nya bostäder samtidigt som kostnadstrycket av högre räntor upplevs som mörka moln på vår tidigare så klarblåa himmel. Min spaning är att byggrätter som tidigare varit det hetaste man kunde lägga vantarna på snart är det första man vill avyttra, dels på grund av att kalkylen inte längre är lika attraktiv, dels på grund av att tillgångsslaget byggrätter inte genererar några kassaflöden att möta de stigande räntorna med. Enligt klassisk marknadsekonomi innebär ett minskat köptryck och ett ökat säljtryck att priserna bör leta sig ner. Och det är just detta jag refererar till ovan när jag säger att vi närmar oss en fördelaktig situation för K-Fastigheter. Byggrätter är nämligen vår viktigaste råvara för kommande tillväxt. Stillastående eller fallande priser på byggrätter i kombination med produktionskostnader som står emot kostnadsinflationen är faktorer som talar för en fortsatt god fundamental utveckling. Byggrätter står idag för en stor del, upp till 20 procent, av vår totala anskaffningskostnad, vilket innebär att ett eventuellt prisfall kan gynna oss i termer av total anskaffningskostnad.

Jag missar sällan att nämna vårt interna nyckeltal PTV eller "produktion till värde" som beskriver vår totala anskaffningskostnad i förhållande till marknadsvärdet, som vid andra kvartalets utgång uppgick till 70 procent i våra koncepthus under pågående produktion. Differensen mellan total anskaffningskostnad och marknadsvärde betraktar vi själva som vår bruttomarginal i Projektutveckling. Enligt ovan redogörelse är jag trygg i att vi kan kontrollera "P:et" dvs produktionskostnader framöver, som även eventuellt kan gynnas av lägre anskaffningskostnader av byggrätter. "V:et" som står för marknadsvärde möter däremot en oklar framtid.

Därför är det av vikt att jag presenterar ett av våra andra verkligt viktiga nyckeltal som är "Yield on cost". Detta nyckeltal förklarar förhållandet mellan förväntat driftnetto i förhållande till total anskaffningskostnad, som vid andra kvartalets utgång uppgick till 5,6 procent i våra 2 009 lägenheter i pågående produktion. Under andra kvartalet har vi byggstartat 301 lägenheter fördelat på fyra olika projekt varav hälften av lägenheterna finns i Ballerup utanför Köpenhamn. Kvartalets 301 byggstartade lägenheter redovisar även de en genomsnittlig yield on cost på 5,6 procent. Ett nyckeltal som inte påverkas av fluktuerande marknadsvärde och som är av högsta vikt då vi inte kommer sälja våra fastigheter utan investerar i stabila kassaflöden. Utvecklingen av dessa stabila kassaflöden är för K-Fastigheter relativt enkla att prognostisera då vi vet när samtliga av våra 2 009 lägenheter i pågående produktion kommer stå klara och börja generera kassaflöde.

Under resterande del av året färdigställer vi ett eller flera projekt vid varje månadsskifte och hade per andra kvartalets utgång 3 258 lägenheter i förvaltning med ett rullande hyresvärde om 402,3 mkr.

Tack vare vår unika affärsmodell skapar vi även positiva kassaflöden i Prefab och Bygg där K-Prefab står för majoriteten av de positiva kassaflödena genererade av en fortsatt stark externmarknad med trygga orderböcker som sträcker sig i över ett år från nu och där vi förväntar oss att året slutar med Prefabs högsta årsomsättning hitintills. På externmarknaden är vi just nu mitt

i en stor och omfattande leverans av 5 000 betongelement till infrastrukturprojektet förbifart Stockholm. K-Prefab påvisar normala säsongsvariationer och redovisar ett bruttoreultat om 36,5 mkr för årets första halvår. Marginalen är något lägre föränlett av en större andel interna projekt som prissätts till en lägre marginal än externa projekt, till förmån för lägre anskaffningsvärde.

Trots nya tuffare marknadsförutsättningar jämfört med när vi presenterade nu gällande operativa och finansiella mål känner jag mig självssäker i att vi kommer leva upp till dessa mål på både kort och lång sikt. Vi har under årets första halvår levererat en tillväxt i förvaltningsresultat om hela 51 procent och en substansvärdestillväxt per aktie om 12 procent. Därtill går vi ut ur det andra kvartalet med en ekonomisk uthyrningsgrad om hela 97,8 procent och en resultattillväxt om 89 procent.

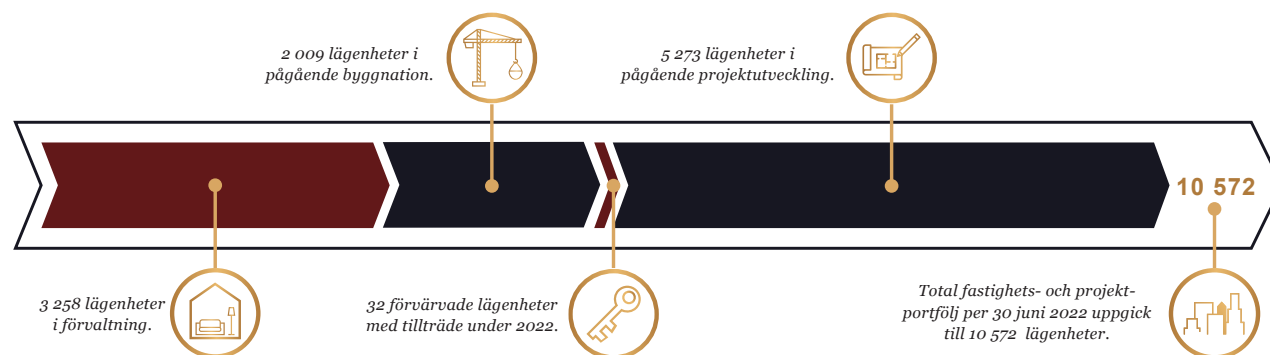
Med en kreditportfölj där hela den långsiktiga finansieringen av färdigställda förvaltningsfastigheter ligger hos svenska och nordiska storbanker med en genomsnittlig kreditbindningstid om 2,5 år kombinerat med att 63 procent av skuldportföljen är räntesäkrad och vår räntekänslighet per kvartalets utgång enbart uppgick till 20,9 miljoner vid en räntehöjning om 100 punkter känner vi oss trygga i det rådande ränteläget.

Vi håller som alltid högt tempo i samtliga affärsområden som dansar i jämn takt. Projektutveckling arbetar just nu aktivt med

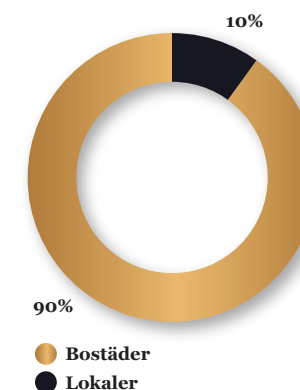
bygglovshandlingar och bygglovsansökningar omfattande ca 1 600 lägenheter samt har under året byggstartat 545 lägenheter. K-Prefab har fulla orderböcker och ser ut att leverera all time high avseende omsättning där en tredjedel utgör interna projekt och två tredjedelar avser externmarknad. Även affärsområde Bygg ligger på all time high med hela 2 009 lägenheter i pågående produktion varav 545 lägenheter är byggstartade under årets första halvår. Här vill jag också passa på att lyfta fram att vi under kvartalet byggstartat vårt första projekt inom konceptet K-Kommersiellt. Detta genom byggstart av Kv. Rusthållaren omfattande 17 våningar och 8 000 LOA i centrala Håsselholm. Affärsområde Förvaltning växer för varje månad efter att vi nu kommit upp i tempo med att färdigställa projekt. Förutsättningarna ser onekligen goda ut för att nå vårt mål om 5 000 lägenheter i förvaltning innan 2023 års utgång. Trots kraftig tillväxt och nya marknadsförutsättningar har vi lyckats väl med att bibehålla eller förbättra våra nyckeltal.

Min övertygelse är att vi kommer växa med positiva kassaflöden i samtliga affärsområden även i marknadsklimat med hög inflation och normaliserade räntor. ■

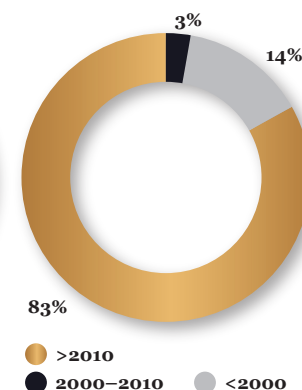
- Jacob Karlsson, juli 2022



Fastighetsvärde per kategori per 30 juni 2022, %



Fastighetsvärde per byggår per 30 juni 2022, %



FASTIGHETSBESTÅND OCH VÄRDERING

Fastighetsbestånd

Koncernens fastighetsbestånd bestod den 30 juni 2022 av 101 färdigställda förvaltningsfastigheter¹ fördelat på totalt 208 423 kvadratmeter bostäder och 46 951 kvadratmeter kommersiell yta. Vidare hade koncernen 27 pågående byggnationer, fördelat på 135 091 kvadratmeter bostäder respektive 1 140 kvadratmeter kommersiell yta, samt byggnationen av Hässleholm Rusthållaren 3 & 4, vilken omfattar 8 000 kvm uthyrningsbar yta, varav stora delar kommer inrymma koncernens nya huvudkontor och därmed klassificeras som rörelsefastighet. Därutöver hade K-Fastigheter 28 pågående projekt i projektutvecklingsfas i olika skeden av bygglovs- eller planprojektering, varav 16 projekt där K-Fastigheter ännu inte hade tillträtt marken.

Av fastighetsbeståndet är 83 procent uppfört efter 2010. Samtliga fastigheter återfinns i av Newsec bedömt A- eller B-läge på de orter koncernen är verksam. Den kontrakterade hyran uppgick per 30 juni 2022 till 393,3 mkr med ett bedömt driftöverskott om 296,0 mkr, vilket motsvarar en potentiell överskottsgrad om ca 75 procent. För nyproducerade konceptus ligger motsvarande potentiella överskottsgrad på ca 81 procent och för övriga fastigheter i beståndet på ca 68 procent. 87 procent av de kontrakterade hyrorna avser bostäder eller därtill relaterad uthyrning (t.ex. parkering) fördelat på 3 258 lägenheter under förvaltning vid periodens utgång. Kontrakterade hyror från kommersiella hyresgäster fördelas på ca 160 kommersiella kontrakt där den största hyresgästen utgör ca 2 procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna och de 10 största kommersiella hyresgästerna utgör ca 5 procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna.

K-Fastigheters förvaltningsverksamhet indelas i tre regioner: Syd, Väst och Öst. 91 procent av fastighetsvärdet återfinns i region Syd, vilket omfattar Skåne, Danmark och södra Småland. Region Väst omfattar Halland och Västra Götaland. Region Öst omfattar Mälardalsregionen samt Nyköping och Gävle. Per 30 juni 2022 var 96 procent av marknadsvärdet respektive kontrakterade hyror relaterade till förvaltningsfastigheter i Sverige och 4 procent av marknadsvärdet respektive kontrakterade hyror till förvaltningsfastigheter i Danmark.

Värdering

K-Fastigheter genomför varje kvartal extern eller intern värdering av samtliga färdigställda förvaltningsfastigheter och fastigheter under byggnation. Per 30 juni 2022 har samtliga fastigheter värderats av extern oberoende värderingsman. Värderingen ligger till grund för de verkliga värden som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning och värdeförändringen redovisas i koncernens resultaträkning. Samtliga förvaltningsfastigheter har bedömts vara i nivå 3 i värdehierarkin enligt IFRS 13 Värdering till verkligt värde.

Det totala värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 11 631,6 mkr (9 603,7), fördelat på färdigställda förvaltningsfastigheter 8 521,5 mkr (6 923,4), obebyggd mark och byggrätter 667,2 mkr (722,3), tomträtter 18,0 mkr (18,0) och pågående nybyggnation 2 424,9 mkr (1 940,0). Under perioden har 886,8 mkr (641,7) investerats i ny-, till- och ombyggnation. Förvärv har under perioden genomförts för 563,8 mkr (165,9). Försäljningar av byggrätter om totalt 8,2 mkr (16,6) har genomförts under perioden.

Orealiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheter för perioden uppgick till 556,4 mkr (398,1) fördelat på fastigheter under förvaltning med 138,9 mkr (107,9) och pågående nybyggnation med 417,4 mkr (290,2).

Direktavkastningskravet vid värdering av pågående nybyggnation uppgick vid periodens utgång till 3,75 procent (3,87) att jämföra med 3,77 procent vid utgången av 2021. Det bedömda marknadsvärdet vid färdigställande av pågående nybyggnation uppgick till 6 171,7 mkr (4 765,0).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet för fastigheter under förvaltning uppgick vid periodens utgång till 3,78 procent (4,05) att jämföra med 3,82 procent vid utgången av 2021 och för hela fastighetsportföljen, inklusive obebyggd mark och byggrätter och pågående nybyggnation, uppgick det genomsnittliga direktavkastningskravet till 3,77 procent (3,97) att jämföra med 3,80 procent vid utgången av 2021.

För ytterligare information om K-Fastigheters värderingsprinciper, se årsredovisningen för 2021 (avsnitt Värdering och not 16 Förvaltningsfastigheter).

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2022 30 juni	2021 30 juni	2021 31 dec
Ingående redovisat värde, förvaltningsfastigheter	9 603,7	6 853,5	6 853,5
+ Förvärv	563,8	165,9	292,6
+ Nybyggnation	878,6	632,7	1 326,3
+ Till- och ombyggnation	8,2	9,0	40,2
- Försäljning	-8,2	-16,6	-51,0
- Övrig omklassificering och utrangering	29,4	1,0	3,1
Orealiserade värdeförändringar	556,1	398,1	1 139,1
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	145,0	111,6	434,5
varav obebyggd mark och byggrätter	-6,3	-3,6	-2,9
varav pågående byggnation	417,4	290,2	707,4
Utgående redovisat värde förvaltningsfastigheter	11 631,6	8 043,6	9 603,7
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	8 521,5	5 440,0	6 923,4
varav obebyggd mark och byggrätter	667,2	741,1	722,3
varav tomträtter	18,0	18,0	18,0
varav pågående nybyggnation	2 424,9	1 844,5	1 940,0
Hyresvärde, mkr	402,3	281,4	328,0
Hyresintäkt vid periodens slut, kr/kvm	1 540	1 441	1 487
Direkta fastighetskostnader, kr/kvm	381	386	374
Driftöverskott, kr/kvm	1 159	1 054	1 113
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens slut	97,8%	96,2%	97,0%
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad under perioden	95,3%	90,4%	92,7%
Överskottsgrad under perioden	67,8%	63,6%	66,2%
Uthyrningsbar yta, kvm	255 374	187 854	213 952
Antal bostäder i förvaltning	3 258	2 305	2 723
Direktavkastning färdigställda förvaltningsfastigheter	3,78%	4,05%	3,82%
Direktavkastning pågående nybyggnation	3,75%	3,87%	3,77%
Direktavkastning samtliga värderade fastigheter	3,77%	3,97%	3,80%
varav bostäder	3,63%	3,82%	3,67%
varav lokaler	5,14%	5,00%	5,06%

¹ Med förvaltningsfastigheter avses fastigheter som innehåller i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter

Per byggnadskategori	Antal lgh	Uthyrbar yta, kvm			Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyrningsgrad	Kontrakterad hyra	Fastighetskostnader		Driftöverskott	
		Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	%	mkr	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm
Koncepthus	2 053	127 369	2 240	129 609	5 358,6	41 344	232,3	1 793	98,4%	228,6	32,6	251	196,1	1 513
Övrigt	1 205	81 054	30 990	112 044	3 052,3	27 242	159,5	1 424	97,4%	155,4	39,9	356	115,6	1 031
Totalt exkl. utvecklingsfastigheter	3 258	208 423	33 230	241 653	8 410,9	34 806	391,9	1 622	98,0%	384,1	72,4	300	311,6	1 290
Utvecklingsfastigheter	0	0	13 721	13 721	110,6	8 061	10,4	761	88,6%	9,3	3,2	231	6,1	444
Totalt inkl. utvecklingsfastigheter	3 258	208 423	46 951	255 374	8 521,5	33 369	402,3	1 575	97,8%	393,3	75,6	296	317,7	1 244

Per geografi														
Syd	2 997	193 398	35 968	229 366	7 759,3	33 829	365,4	1 593	97,9%	357,6	68,9	300	288,7	1 258
Väst	117	5 664	10 163	15 827	374,0	23 631	19,0	1 201	94,7%	18,0	3,5	220	14,5	917
Öst	144	9 361	820	10 181	388,2	38 130	17,9	1 761	99,2%	17,8	3,2	315	14,6	1 431
Totalt	3 258	208 423	46 951	255 374	8 521,5	33 369	402,3	1 575	97,8%	393,3	75,6	296	317,7	1 244

Fastighetsadministration	21,7	85
Driftöverskott inkl. fastighetsadministration	296,0	1 159

Pågående byggnation¹⁾

Per koncepthus	Antal lgh	Uthyrbar yta, kvm			Fastighetsvärde		Hyresvärde		Investering (inkl.mark), mkr ²⁾		
		Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	Bokfört värde
Koncepthus	1 930	128 947	0	128 947	5 908,7	45 823	269,8	2 093	4 135,6	2 091,8	2 780,5
Övrigt	79	6 144	1 140	7 284	262,9	36 095	12,5	1 720	218,7	122,6	152,4
Totalt	2 009	135 091	1 140	136 231	6 171,7	45 303	282,4	2 073	4 354,3	2 214,4	2 932,9

Per geografi											
Syd	1 148	78 706	0	78 706	3 463,7	44 008	162,6	2 066	2 472,2	1 383,0	1 747,4
Väst	442	28 573	0	28 573	1 449,0	50 712	63,5	2 224	984,9	450,6	690,0
Öst	419	27 812	1 140	28 952	1 259,0	43 485	56,2	1 943	897,3	380,7	495,5
Totalt	2 009	135 091	1 140	136 231	6 171,7	45 303	282,4	2 073	4 354,3	2 214,4	2 932,9

Pågående projektutveckling¹⁾

Per koncepthus	Antal lgh	Uthyrbar yta, kvm			Fastighetsvärde		Hyresvärde		Investering (inkl.mark), mkr ²⁾		
		Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	Bokfört värde
Koncepthus	5 251	317 733	686	318 419	13 445,1	42 225	594,1	1 866	10 036,4	84,1	84,1
Övrigt	22	1 740	0	1 740	49,9	28 670	2,6	1 494	43,9	0,0	0,0
Totalt	5 273	319 473	686	320 159	13 495,0	42 151	596,7	1 864	10 080,3	84,1	84,1

Per geografi											
Syd	2 470	147 069	686	147 755	6 024,6	40 774	283,9	1 922	4 462,8	54,1	54,1
Väst	1 240	75 350	0	75 350	3 017,2	40 042	114,9	1 525	2 337,3	7,4	7,4
Öst	1 563	97 054	0	97 054	4 453,2	45 884	197,9	2 039	3 280,2	22,6	22,6
Totalt	5 273	319 473	686	320 159	13 495,0	42 151	596,7	1 864	10 080,3	84,1	84,1

Sammanställning¹⁾

	Antal lgh	Uthyrbar yta, kvm			Fastighetsvärde		Hyresvärde		Bokfört värde	
		Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	mkr	
Färdigställda förvaltningsfastigheter	3 258	208 423	46 951	255 374	8 521,5	33 369	402,3	1 575	8 521,5	
Pågående nybyggnation	2 009	135 091	1 140	136 231	6 171,7	45 303	282,4	2 073	2 932,9	
Pågående projektutveckling	5 273	319 473	686	320 159	13 495,0	42 151	596,7	1 864	84,1	
Pågående nybyggnation övrigt									46,6	
Obebyggd mark									28,6	
Förvärvat men ej tillträtt	32	3 307	0	3 307	145,4	43 976	6,8	2 050	0,0	
Tomträtt									18,0	
Totalt	10 572	666 294	48 777	715 071	28 333,6	39 623	1 288,1	1 801	11 631,6	

¹⁾ Uppgifterna omfattar K-Fastigheters andel av eventuella joint venture.

²⁾ Upparbetad investering avser totalt nedlagd kostnad i respektive byggnation. Bokfört värde avser koncernmässigt värde justerat för koncernelimineringar och inkluderar upparbetad värdeförändring förvaltningsfastigheter om 962,0 mkr.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen till höger presenteras intjäningsförmågan på tolv månadersbasis per 30 juni 2022 för K-Fastigheters förvaltningsverksamhet. Intjäningsförmågan är ej en prognos för innevarande år eller de kommande tolv månaderna utan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild och presenteras enbart för illustrationsändamål. Den aktuella intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning om den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar, köp eller försäljning av fastigheter eller andra faktorer.

Aktuell intjäningsförmåga tar sin utgångspunkt i de fastigheter som ägdes den 30 juni 2022 och dessas finansiering varvid aktuell intjäningsförmåga illustrerar den intjäning på årsbasis som förvaltningsverksamheten har vid denna tidpunkt. Transaktioner och färdigställande av pågående nybyggnation med tillträde och färdigställande efter den 30 juni 2022 är därmed inte inkluderade i beräkningen.

Förvaltningsverksamhetens resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Ytterligare resultatpåverkande poster är värdeförändringar avseende derivat. Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan, ej heller i posten resultat från andelar i intressebolag.

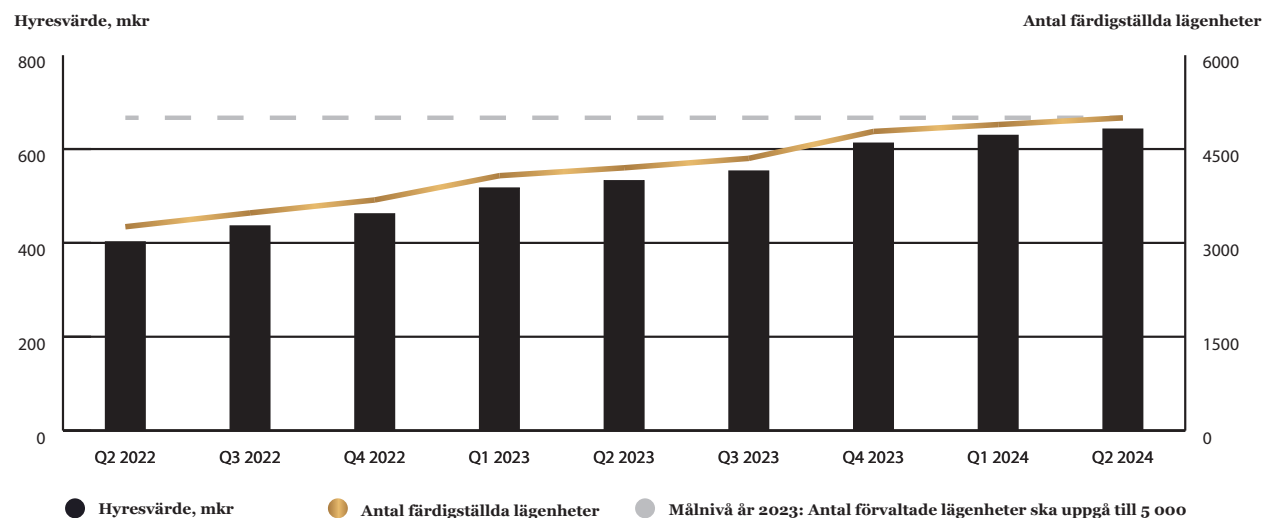
Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader på årsbasis baserade på historiskt utfall för fastigheter i förvaltning samt kostnader för fastighetsadministration och central administration relaterade till affärsområde Förvaltning, bedömda på årsbasis utifrån aktuell omfattning av administration. Kostnader för de räntebärande skulderna har baserats på aktuell räntebärande skuld och aktuella räntor (inklusive effekt av derivatinstrument) vid periodens utgång.

mkr	2022 30 jun	2021 31 dec	2020 31 dec	2019 31 dec	2018 31 dec
Hyresvärde	402,3	328,0	265,1	196,6	133,4
Vakans	-9,0	-9,8	-23,4	-6,1	-0,9
Hyresintäkter	393,3	318,2	241,7	190,5	132,5
Driftskostnader	-58,8	-42,7	-35,6	-27,0	-19,4
Underhåll	-13,2	-11,0	-9,0	-7,3	-5,6
Fastighetsskatt/avgäld	-3,7	-3,5	-3,0	-2,6	-1,6
Fastighetsadministration	-21,7	-22,7	-19,2	-15,0	-12,8
Driftsoverskott	296,0	238,2	174,9	138,6	93,0
Central administration	-18,3	-10,2	-11,2	-9,6	-4,3
Räntenetto	-94,0	-73,0	-51,4	-46,9	-29,0
Förvaltningsresultat	183,7	155,0	112,3	82,1	59,7

Förväntad hyresutveckling och antal lägenheter

Diagrammet till höger illustrerar antal lägenheter och aktuellt hyresvärde för färdigställda förvaltningsfastigheter per 30 juni 2022 med tillägg för förväntat hyresvärde för pågående nybyggnation av förvaltningsfastigheter och förvärvade men ej tillträdde förvaltningsfastigheter per 30 juni 2022 i takt med att dessa färdigställs alternativt tillträds.

Information om färdigställda, pågående nybyggnationer och förvärvade men ej tillträdde förvaltningsfastigheter inkluderar bedömningar och antaganden. Hyresvärdet avser kontrakterad hyra med tillägg för bedömd hyra för vakanta ytor. Bedömningarna och antagandena innebär osäkerheter och uppgifterna i diagrammet ska inte ses som en prognos.



FINANSIERING

Skuld- och derivatportfölj

K-Fastigheter finansierar vid periodens utgång sina tillgångar uteslutande med bilaterala lån med nordiska banker som motparter. Koncernens räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 7 326,7 mkr (5 943,9), varav 1 365,9 mkr (947,5) klassificeras som kortfristiga räntebärande skulder. De räntebärande skulderna fördelas på bottenlån för färdigställda förvaltningsfastigheter om 4 920,2 mkr (4 017,8), byggkrediter om 1 346,7 mkr (1 057,9), leasingkulder om 93,1 mkr (92,7), rörelse- och förvärvskrediter om 716,7 mkr (525,6) och säljarrevers avseende förvärvet av K-Prefab om 250,0 mkr (250,0). Skuldsättningsgraden för koncernen uppgick till 53,0 procent (51,8).

Vid periodens utgång hade koncernen kontrakterade kreditavtal om 8 622,2 mkr (7 282,4), varav 4 920,2 mkr (4 017,8) avsåg finansiering av färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter, varav 1 177,5 mkr (790,2) förfaller till omförhandling under de närmaste tolv månaderna. Utöver finansiering av färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter utgörs kontrakterade kreditavtal av byggkrediter om 2 614,5 mkr (2 132,1) och rörelse- och förvärvskrediter om 837,5 mkr (882,5), varav 337,5 mkr respektive 100,0 mkr avser förvärvsfinansiering av K-Prefab respektive Mjölbackens Entreprenad AB. Byggkrediter och rörelse- och förvärvskrediter var vid periodens utgång utnyttjade till 1 346,7 mkr (1 057,9) respektive 716,7 mkr (525,6).

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden för koncernens räntebärande skulder relaterade till förvärvsfinansiering och färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick per 30 juni 2022 till 2,5 år (2,8).

K-Fastigheter arbetar idag uteslutande med lån med rörlig räntebas. För att förändra räntebindningstiden nyttjas räntederivat, primärt ränteswappar. Totalt uppgick swappportföljen nominellt till 3 271,8 mkr (3 200,0) vid periodens utgång. Verkligt värde för räntederivatportföljen uppgick vid periodens utgång till 353,1 mkr (36,4). Genomsnittlig räntebindningstid för koncernens räntebärande skulder relaterade till förvärvsfinansiering, förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick till 3,6 år (4,4) och den genomsnittliga räntan uppgick till 1,81 procent (1,85) inklusive effekter av räntederivat och 1,88 procent (1,40) exklusive effekter av räntederivat. Total andel rörlig ränta i förhållande till räntebärande skulder relaterade till förvärvsfinansiering, förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick till 37 procent (29) och räntekänsligheten vid en procentenhets förändring av låneräntorna uppgick till 20,9 mkr (14,0).

I övrigt hänvisas avseende finansiering och finansiell risk till årsredovisningen 2021 (avsnitt Finansiering och not 22 Finansiella risker och finanspolicy).

Finansiella mål	Finansiella mål	Finansiell kovenant	Utfall 30 jun 2022
Skuldsättningsgrad	max. 70%		53,0 %
Soliditet, %	min. 25%	min. 25%	35,7 %
Räntetäckningsgrad, ggr*	min. 1,75 ggr	min. 1,50 ggr	3,0 ggr

* Avser rullande 12 månader vid periodens utgång.

Kredit- och ränteförfallostruktur 30 juni 2022 (exkl. bygg- och rörelsekrediter)

Löptid	Ränteförfall		Kreditförfall		Förfallostruktur derivat		
	Belopp, mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Räntederivat	Ränta, %	Värde, mkr
0–1 år	2 435,9	1,88%	1 177,5	1 177,5	100,0	0,50%	0,1
1–2 år	200,0	1,79%	889,0	889,0	200,0	0,42%	6,3
2–3 år	300,0	1,74%	1 170,7	1 170,7	300,0	0,37%	16,1
3–4 år	100,0	2,39%	1 990,1	1 990,1	100,0	1,02%	5,1
4–5 år	400,0	1,74%	264,2	264,2	400,0	0,37%	38,2
> 5 år	2 171,8	2,07%	116,2	116,2	2 171,8	0,70%	287,2
Totalt	5 607,7	1,81%	5 607,7	5 607,7	3 271,8		353,1

TOTALRESULTAT JANUARI–JUNI 2022

Resultat- och kassaflödesposter nedan avser perioden 1 januari 2022 till och med 30 juni 2022. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp och jämförelsetal avser ställning vid periodens utgång i år respektive föregående år. Samtliga belopp anges i mkr.

För såväl förvaltnings-, projekt- och entreprenadverksamheten kan konstateras att påverkan av Covid-19-pandemin och kriget i Ukraina fortsatt är begränsad och K-Fastigheter har under perioden fram till avgivande av denna delårsrapport inte erfart någon väsentlig påverkan på resultat eller finansiell ställning.

Intäkter

Totala intäkter för andra kvartalet 2022 uppgick till 404,5 mkr (336,5) och för perioden till 756,8 mkr (623,0). Hyresintäkterna för andra kvartalet uppgick till 93,9 mkr (63,0) och för perioden till 173,2 mkr (122,5), vilket är en ökning med 49 procent respektive 41 procent jämfört med motsvarande kvartal och period 2021. Ökningen beror primärt på fler förvaltade lägenheter, vilka ökade med 41 procent till 3 258 lägenheter (2 305). Den ekonomiska uthyrningsgraden har successivt förbättrats under perioden och uppgick vid periodens slut till 97,8 procent (96,2).

Intäkter från projekt- och entreprenadverksamhet uppgick för andra kvartalet till 505,0 mkr (459,1) och för perioden till 969,6 mkr (831,1), varav 399,2 mkr (334,3) avsåg byggnation för koncernbolag, vilka aktiverats för egen räkning. Ökningen beror på högre aktivitet i byggverksamheten av lägenheter för egen förvaltning och vid periodens slut var 2 009 lägenheter (1 699) under produktion, vilket är en ökning med 18 procent jämfört med motsvarande period 2021. Externa intäkter i projekt- och entreprenadverksamheten uppgick under perioden till 570,4 mkr (496,8), varav Prefabs intäkter utgjorde 567,4 mkr (495,6). I Prefab uppgick den totala intäkten för perioden till 668,3 mkr (529,2), varav 97,2 mkr (31,5) avsåg koncernintern försäljning. Ökningen beror dels på organisk tillväxt primärt på grund av ökad koncernintern försäljning i takt med att samtliga de koncerninterna byggnationerna läggs i Prefab, dels på förvärven av

Strängnäs Prefab och GH Sydgv. Aktiviteten i Prefab ligger fortsatt på en hög nivå och beläggning är god för det kommande året.

Rörelsekostnader

De totala kostnaderna för fastighetsförvaltningen uppgick för perioden till 63,9 mkr (45,5), vilket är en ökning med 40 procent jämfört med samma period föregående år. Driftsöverskottet uppgick till 117,3 mkr (77,8). Ökningen i kostnader och driftsöverskott beror primärt på fler förvaltade lägenheter. Överskottsgraden uppgick under andra kvartalet till 71,8 procent (67,2) och för perioden till 67,8 procent (63,6). Överskottsgraden har under perioden påverkats positivt av successivt förbättrad genomsnittlig uthyrningsgrad. För perioden uppgick den genomsnittliga uthyrningsgraden till 95,3 procent (90,4) och vid periodens slut till 97,8 procent (96,2). Driftskostnaderna för förvaltningsverksamheten varierar normalt med årstiderna där första och fjärde kvartalet har högre kostnader i jämförelse med övriga kvartal, vilket därmed även påverkar överskottsgraden för dessa perioder.

Kostnaderna för projekt- och entreprenadverksamheten består dels av direkt projekt- och produktionsrelaterade kostnader, dels av fasta kostnader för Bygg- och Prefab-organisationen. Den del av verksamheten som avser extern byggnation och produktion redovisas över resultaträkningen. Projekt- och entreprenadverksamhet för egen förvaltning aktiveras som arbete för egen räkning och nettoresultatet redovisas över resultaträkningen i posten Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet. Bruttoresultatet under perioden uppgick för affärsområde Bygg till -1,5 mkr (14,0) och för Prefab till 36,5 mkr (34,9). Affärsområde Byggs bruttoresultat påverkades under perioden positivt av hög aktivitet i koncerninterna projekt och negativt av ökade organisationskostnader för att klara framtida tillväxt. Affärsområde Prefabs bruttoresultat påverkades positivt av högre intäkter från både extern och koncernintern försäljning, medan ökade råvarupriser, primärt på stål, cement och formmaterial, bränslepriser och högre personalkostnader förknippat med Covid-19-pandemin påverkade resultatet negativt.

Kostnader för central administration, av- och nedskrivningar

Central administration, vilken omfattar koncernövergripande bolagsledning, affärsutveckling, projektutveckling, IR/kommunikation, marknad, HR, IT och ekonomifunktioner, uppgick för perioden till 36,6 mkr (18,6). Ökningen beror till ungefär lika delar på engångskostnader (till exempel investering i nytt koncernövergripande ekonomisystem) och fortsatta investeringar i organisationen för att kunna möta framtida tillväxt.

Av- och nedskrivningar uppgick för perioden till 30,8 mkr (25,0), varav av- och nedskrivningar relaterade till Prefabs verksamhet utgjorde 28,0 mkr (22,5), varav avskrivningar på immateriella tillgångar för perioden uppgick till 5,5 mkr (5,5). Totala avskrivningar uppgick till 29,6 mkr (22,7). Nedskrivningar uppgick till 1,1 mkr (2,3) och avser utrantering i samband med K-Fastigheters renoveringskoncept K-Fast 2.0 om 0,3 mkr (0,7) och nedskrivning av fordringar om 0,8 mkr (1,6).

Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag

Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag uppgick för perioden till 2,4 mkr (4,6). Resultatet påverkades primärt av K-Fastigheters andel av resultatet i PVS Mark & VA Holding AB, Mjölby Entreprenad AB och Novum Samhällsfastigheter AB, vilka för perioden uppgick till totalt 3,2 mkr.

Räntenetto

Räntenettet uppgick för perioden till -46,7 mkr (-33,4). Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntenivån till 1,81 procent (1,76) inklusive effekter av räntederivat. Räntekostnaderna har jämfört med motsvarande period föregående år påverkats negativt av ökad räntebärande skuld relaterat till förvärv av förvaltningsfastigheter och nybyggnation. Vidare har räntekostnader relaterade till förvärvskrediter tillkommit med 5,9 mkr (5,4). Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 2,5 ggr (3,4) och på

rullande 12 månader till 3,0 ggr (3,0) påverkat av ett resultatmässigt svagare första halvår i bygg- och entreprenadverksamheten, generellt högre kostnader för central administration och försämrat räntenetto.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för andra kvartalet uppgick till 41,3 mkr (25,1), och för perioden till 67,3 mkr (44,6), en ökning med 65 procent respektive 51 procent jämfört med motsvarande kvartal och period föregående år. Förvaltningsresultat per aktie uppgick för perioden till 0,31 kr per aktie (0,21), vilket är en ökning med 51 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Ökningen beror primärt på högre hyresintäkter som en följd av fler lägenheter i förvaltning samt att överskottsgraden förbättrats successivt som en följd av högre genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad.

Värdeförändringar

Orealiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheter uppgick för andra kvartalet till 316,4 mkr (235,2) och för perioden till 556,4 mkr (398,1) fördelat på fastigheter under förvaltning med 138,9 mkr (107,9) och pågående nybyggnation med 417,4 mkr (290,2). Ökningen avseende pågående nybyggnation beror primärt på ökad aktivitet i projektutvecklings- och byggverksamheten av lägenheter för egen förvaltning. Ökningen avseende fastigheter under förvaltning beror primärt på förbättrat driftnetto bland annat på grund av årlig hyreshöjning och i mindre grad på lägre direktavkastningskrav trots fortsatt stabilt marknadsläge under större delen av våren. Totalt motsvarar ökningen för perioden 1,6 procent av det totala värdet av fastigheter under förvaltning vid periodens utgång.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet för hela K-Fastigheters fastighetsportfölj, inklusive obebyggd mark och byggrätter och pågående nybyggnation, uppgick vid periodens slut till 3,77 procent (3,97) att jämföra med 3,80 procent vid utgången av 2021. Minskningen förklaras dels av lägre direktavkastningskrav

på grund av stabil marknadsprisutveckling, dels på grund av att K-Fastigheters fastighetsportfölj i ökande grad består av relativt högre andel bostäder i allt bättre lägen. För mer information se avsnitt Fastighetsbestånd och värdering.

Värdeförändringar från derivat och övrigt uppgick under perioden till 305,2 mkr (26,7). Utvecklingen under perioden beror primärt på högre marknadsräntor, vilket påverkade marknadsvärdet på koncernens räntederivat positivt. Verkligt värde på koncernens ränte- och valutaderivat uppgick till 342,1 mkr (-0,5) vid periodens utgång. Värdeförändringen för räntederivaten påverkar inte kassaflödet och när derivatens löptid gått ut är alltid värdet noll.

Skatt

Periodens aktuella skatt uppgick till 8,5 mkr (5,6). Uppskjuten skatt uppgick till 196,2 mkr (102,4), primärt påverkat av orealiserade värdeförändringar av fastigheter om 556,4 mkr (398,1). Skatt har beräknats med 20,6 procent på löpande beskattningsbart resultat.

Periodens resultat, totalresultat och övrigt totalresultat

Resultatet för andra kvartalet uppgick till 369,2 mkr (202,9) och för perioden till 697,4 mkr (371,1) motsvarande 3,24 kr per aktie (1,72). Periodens totalresultat uppgick till 709,9 mkr (372,6). I övrigt totalresultat ingår omräkningsdifferens avseende K-Fastigheters utlandsverksamhet vilket för perioden uppgick till 12,5 mkr (1,5). Hela detta belopp avser poster som kan återföras över resultatet i en senare period.



FINANSIELL STÄLLNING PER 30 JUNI 2022

Immateriella tillgångar

Immateriella tillgångar utgörs av goodwill och övriga immateriella tillgångar vilka primärt uppstod i samband med förvärvet av K-Prefab. Goodwill uppgick vid periodens utgång till 443,6 mkr (440,6) och övriga immateriella tillgångar, vilka består i värdet av K-Prefabs kundrelationer, uppgick till 38,6 mkr (44,1).

Förvaltningsfastigheter

Det totala värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 11 631,6 mkr (9 603,7), fördelat på färdigställda förvaltningsfastigheter 8 521,5 mkr (6 923,4), obebyggd mark och byggrätter 667,2 mkr (722,3), tomträtter 18,0 mkr (18,0) och pågående nybyggnation 2 424,9 mkr (1 940,0). För mer information se avsnitt Fastighetsbestånd och värdering.

Rörelsefastigheter och Inventarier

Värdet av rörelsefastigheter och inventarier uppgick vid periodens slut till 453,0 mkr (448,4) respektive 194,4 mkr (189,8). Under perioden har ytterligare investeringar gjorts i Prefabs anläggningar för att öka produktionskapaciteten.

Likviditet

Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 52,1 mkr (94,0). Därutöver tillkommer outnyttjade kreditlimiter om 120,8 mkr (356,9). Efter kvartalets utgång har kreditavtal tecknats med ökad limit om totalt 250,0 mkr.

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid periodens utgång till 4 943,5 mkr (4 233,7), vilket motsvarar 22,96 kr per aktie (19,66). Ökningen förklaras av periodens totalresultat om 709,9 mkr (372,6). Koncernens soliditet uppgick vid periodens utgång till 35,7 procent (36,9).

Det långsiktiga substansvärdet (NAV) uppgick vid periodens utgång till 5 583,2 mkr (4 976,1) motsvarande 25,93 kr per aktie (23,11),

vilket är en ökning med 12 procent jämfört med 31 december 2021 och 33 procent jämfört med 30 juni 2021.

Räntebärande skulder och räntederivat

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 7 326,7 mkr (5 943,9), varav 1 365,9 mkr (947,5) klassificeras som kortfristiga räntebärande skulder. Skuldsättningsgraden för koncernen uppgick till 53,0 procent (51,8). Ökningen i räntebärande skuld förklaras primärt av finansiering av pågående nybyggnation, förvärv under perioden. För mer information se avsnitt Finansiering.



TOTALRESULTAT

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

mkr	2022 apr–jun	2021 apr–jun	2022 jan–jun	2021 jan–jun	2021 jul –2022 jun	2021 jan–dec
Hysesintäkter	93,9	63,0	173,2	122,5	316,6	265,9
Projekt- och entreprenadintäkter	300,8	271,7	570,4	496,8	1 049,7	976,1
Nettoomsättning	394,7	334,7	743,5	619,3	1 366,3	1 242,1
Övriga intäkter	9,8	1,7	13,3	3,7	20,3	10,7
Drift	-23,1	-10,1	-42,7	-23,4	-71,6	-52,3
Underhåll	-3,8	-4,2	-6,9	-7,0	-12,2	-12,4
Fastighetsskatt	-1,6	-1,4	-3,2	-3,0	-5,9	-5,7
Fastighetsadministration	-5,8	-5,3	-11,1	-12,1	-21,7	-22,7
Kostnader fastighetsförvaltning	-34,2	-20,9	-63,9	-45,5	-111,5	-93,1
Kostnader projekt- och entreprenadverksamheten	-276,1	-240,4	-540,7	-450,7	-971,7	-881,8
Bruttoresultat	94,1	75,1	152,3	126,7	303,4	277,9
<i>varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftsöverskott)</i>	<i>67,4</i>	<i>42,3</i>	<i>117,3</i>	<i>77,8</i>	<i>215,6</i>	<i>176,1</i>
<i>varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet</i>	<i>26,7</i>	<i>32,8</i>	<i>34,9</i>	<i>48,9</i>	<i>87,8</i>	<i>101,8</i>
Central administration	-19,0	-10,2	-36,6	-18,6	-58,8	-40,7
Av- och nedskrivningar	-15,9	-19,6	-30,8	-25,0	-63,9	-58,2
Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag	-0,9	1,1	2,4	4,6	21,1	23,3
Räntenetto	-23,6	-17,5	-46,7	-33,4	-88,9	-75,6
Resultat före värdeförändringar	34,7	28,9	40,6	54,3	112,9	126,6
<i>varav förvaltningsresultat</i>	<i>41,3</i>	<i>25,1</i>	<i>67,3</i>	<i>44,6</i>	<i>124,1</i>	<i>101,4</i>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	316,4	235,2	556,4	398,1	1 297,3	1 139,1
Värdeförändring derivat och övrigt	125,4	0,2	305,2	26,7	344,5	66,0
Resultat före skatt	476,6	264,4	902,1	479,1	1 754,7	1 331,7
Skatt på periodens resultat	-107,4	-61,4	-204,9	-108,0	-384,0	-287,3
Periodens resultat	369,2	202,9	697,4	371,1	1 370,7	1 044,4
Övrigt totalresultat	10,4	-2,2	12,5	1,5	14,7	3,8
Periodens totalresultat	379,6	200,7	709,9	372,6	1 385,4	1 048,1
Resultat efter skatt per aktie, kr/aktie*	1,71	0,94	3,24	1,72	6,37	4,85

* Några potentiella aktier (t. ex. konvertibler) förekommer inte och därmed finns inte någon utspädningsseffekt att beakta.

Segmentsredovisning

2022 jan–jun	Förvaltning	Projekt- utveckling	Bygg	Prefab	Övrigt	Koncernen
Intäkter	181,2	0,0	306,6	668,3	-399,2	756,8
Kostnader	-63,9	0,0	-308,1	-631,8	399,2	-604,6
Bruttoresultat	117,3	0,0	-1,5	36,5	0,0	152,3
Kostnader central administration	-9,2	-9,2	-9,2	-9,2	0,0	-36,6
Av- och nedskrivningar	-1,3	0,0	-1,4	-28,0	0,0	-30,8
Resultat intressebolag*	0,0	0,0	0,0	0,0	2,4	2,4
Räntenetto	-39,5	0,0	-0,1	-7,1	0,0	-46,7
Resultat före värdeförändringar	67,3	-9,2	-12,2	-7,8	2,4	40,6
Värdeförändring fastigheter	138,9	417,4	0,0	0,0	0,0	556,4
Värdeförändring derivat och övrigt	312,3	0,0	-7,1	0,0	0,0	305,2
Resultat före skatt	518,5	408,3	-19,3	-7,8	2,4	902,1
Skatt	-92,9	-86,0	1,5	1,6	-28,9	-204,7
Periodens resultat	425,6	322,3	-17,8	-6,2	-26,5	697,4
Summa tillgångar	12 034,5	0,0	33,3	1 430,1	332,0	13 830,0
Summa skulder	7 375,3	0,0	109,1	1 135,6	266,4	8 886,4

2021 jan–jun	Förvaltning	Projekt- utveckling	Bygg	Prefab	Övrigt	Koncernen
Intäkter	123,3	0,0	304,7	529,2	-334,3	623,0
Kostnader	-45,5	0,0	-290,6	-494,4	334,3	-496,3
Bruttoresultat	77,8	0,0	14,0	34,9	0,0	126,7
Kostnader central administration	-4,6	-4,6	-4,6	-4,6	0,0	-18,6
Av- och nedskrivningar	-1,3	0,0	-1,2	-22,5	0,0	-25,0
Resultat intressebolag*	0,0	0,0	0,0	0,0	4,6	4,6
Räntenetto	-27,3	0,0	0,0	-6,1	0,0	-33,4
Resultat före värdeförändringar	44,6	-4,6	8,1	1,7	4,6	54,3
Värdeförändring fastigheter	107,9	290,2	0,0	0,0	0,0	398,1
Värdeförändring derivat och övrigt	26,7	0,0	0,0	0,0	0,0	26,7
Resultat före skatt	179,2	285,5	8,1	1,7	4,6	479,1
Skatt	-27,7	-59,8	0,0	0,0	-20,5	-108,0
Periodens resultat	151,5	225,8	8,1	1,7	-15,9	371,1
Summa tillgångar	8 158,1	0,0	29,6	1 277,9	174,8	9 640,3
Summa skulder	5 014,9	0,0	84,2	917,0	41,7	6 057,9

* Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag.

FINANSIELL STÄLLNING

Finansiell ställning för koncernen i sammandrag

mkr	2022 30 jun	2021 30 jun	2021 31 dec
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	482,2	490,2	484,7
Förvaltningsfastigheter	11 631,6	8 043,6	9 603,7
Rörelsefastigheter	453,0	394,0	448,4
Inventarier	194,4	168,8	189,8
Summa anläggningstillgångar	12 761,2	9 096,6	10 726,6
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresse- och gemensamt styrda företag och andra långfristiga fordringar	264,5	57,3	243,5
Derivatinstrument	342,1	0,0	37,0
Uppskjuten skattefordran	22,5	16,4	17,1
Summa finansiella anläggningstillgångar	629,1	73,7	297,5
Summa anläggningstillgångar	13 390,4	9 170,4	11 024,1
Omsättningstillgångar			
Varulager	73,9	52,0	51,7
Kundfordringar	133,4	128,2	105,3
Övriga fordringar	180,2	210,3	207,6
Likvida medel	52,1	79,5	94,0
Summa omsättningstillgångar	439,6	470,0	458,6
Summa tillgångar	13 830,0	9 640,3	11 482,7

mkr	2022 30 jun	2021 30 jun	2021 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	57,4	57,4	57,4
Övrigt tillskjutet kapital	1 372,9	1 372,9	1 372,9
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	3 513,2	2 152,1	2 803,4
Totalt eget kapital	4 943,5	3 582,4	4 233,7
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	1 004,3	623,5	796,4
Långfristiga räntebärande skulder	5 960,8	4 039,7	4 996,4
Derivatinstrument	0,0	0,5	0,0
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	18,7	8,0	13,7
Summa långfristiga skulder	6 983,8	4 671,7	5 806,5
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	1 365,9	946,0	947,5
Leverantörsskulder	214,4	166,1	177,2
Övriga kortfristiga skulder	322,3	274,1	317,8
Summa kortfristiga skulder	1 902,6	1 386,2	1 442,5
Summa eget kapital och skulder	13 830,0	9 640,3	11 482,7

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

mkr	2022 30 jun	2021 30 jun	2021 31 dec
Totalt eget kapital vid periodens början	4 233,7	3 209,8	3 209,8
Förvärv av egna aktier	0,0	0,0	-24,3
Periodens resultat	697,4	371,1	1 044,4
Övrigt totalresultat	12,5	1,5	3,8
Totalt eget kapital vid periodens slut*	4 943,5	3 582,4	4 233,7

* Totalt eget kapital omfattar inget eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

mkr	2022 apr–jun	2021 apr–jun	2022 jan–jun	2021 jan–jun	2021 jan–dec
Den löpande verksamheten					
Bruttoresultat justerat för central administration, av- och nedskrivningar	59,2	45,3	84,9	83,1	179,0
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet	14,1	16,6	27,2	22,7	45,7
Erhållen utdelning	0,0	1,1	3,2	4,6	0,0
Räntenetto	-23,6	-17,5	-46,7	-33,5	-74,8
Betald skatt	2,3	-1,0	-7,3	-2,9	-4,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	52,1	44,6	61,3	74,1	145,6
Förändring rörelsefordringar	6,8	-20,5	-10,3	11,7	37,1
Förändring rörelseskulder	-9,8	11,4	21,7	88,7	142,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	49,1	35,4	72,6	174,5	325,3
Investeringsverksamheten					
Investeringar i koncern, intresse- och gemensamt styrda bolag	-6,0	-21,8	-9,6	-674,6	-858,8
Investeringar i fastigheter	-222,0	-35,2	-523,0	-166,2	-330,3
Investeringar i pågående nyanläggning	-520,6	-350,0	-939,6	-619,1	-1 326,3
Investeringar i maskiner och inventarier	-11,3	-6,9	-8,5	-13,3	-50,4
Avyttring fastigheter	11,0	0,0	14,7	0,4	51,0
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar	-1,0	-1,9	-10,8	-0,5	-0,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-749,9	-415,8	-1 476,9	-1 473,4	-2 515,4
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	596,1	399,3	1 445,7	927,1	1 909,6
Amortering av lån	-42,8	-15,7	-83,6	-56,5	-133,2
Tillskjutet kapital	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	553,3	383,6	1 362,1	870,6	1 776,3
Periodens kassaflöde	-147,5	3,2	-42,1	-428,3	-413,8
Omräkningsdifferens i likvida medel	0,0	-0,1	0,2	0,1	0,1
Likvida medel vid årets början	199,4	76,3	94,0	507,6	507,6
Likvida medel vid periodens början	52,1	79,5	52,1	79,5	94,0

Likvida medel i kassaflödesanalysen avser i sin helhet kassa och bank.

MODERBOLAGETS RÄKNINGAR

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

mkr	2022 jan–jun	2021 jan–jun	2021 jan–dec
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	0,0	0,0	0,1
Administrationskostnader	-36,9	-18,6	-40,3
Avskrivningar	-0,1	-0,1	-0,2
Bruttoresultat	-37,0	-18,7	-40,4
Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda företag	3,2	0,0	-0,2
Finansnetto	317,5	29,0	69,5
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	283,7	10,3	28,9
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	87,9
Skatt på periodens resultat	-64,3	-5,5	-23,3
Periodens resultat	219,4	4,9	93,5

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Tillgångar, mkr	2022 30 jun	2021 30 jun	2021 30 dec
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	0,1	0,3	0,2
Andelar i koncernbolag	1 141,3	976,9	1 009,0
Fordringar hos koncernbolag	840,7	858,6	849,6
Andelar i intresseföretag och andra långfristiga värdepappersinnehav	198,5	0,3	190,2
Derivatinstrument	348,7	0,0	36,4
Uppskjuten skattefordran	0,0	10,3	0,0
Summa anläggningstillgångar	2 529,4	1 846,3	2 085,5
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernbolag	1 151,1	1 059,5	1 208,5
Fordringar hos intressebolag	3,4	8,1	5,4
Övriga kortfristiga fordringar	69,6	67,7	61,4
Likvida medel	141,6	64,7	69,0
Summa omsättningstillgångar	1 365,7	1 199,9	1 344,2
Summa tillgångar	3 895,1	3 046,3	3 429,7

Eget kapital och skulder, mkr	2022 30 jun	2021 30 jun	2021 30 dec
Eget kapital			
Bundet eget kapital	57,4	57,4	57,4
Fritt eget kapital	1 795,3	1 487,3	1 575,9
Totalt eget kapital	1 852,7	1 544,7	1 633,3

Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	71,8	0,0	7,5
Långfristiga räntebärande skulder	1 104,0	840,7	931,7
Derivatinstrument	0,0	0,4	0,0
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	2,4	2,4	2,4
Summa långfristiga skulder	1 178,3	843,5	941,6

Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	122,8	17,9	17,9
Skulder till koncernbolag	728,9	628,4	823,3
Övriga kortfristiga skulder	12,4	11,8	13,6
Summa kortfristiga skulder	864,1	658,0	854,8
Summa eget kapital och skulder	3 895,1	3 046,3	3 429,7

NYCKELTAL

K-Fastigheter presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. K-Fastigheter anser att dessa mått är värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I tabellen till höger presenteras mått som inte definieras enligt IFRS.

Definitioner samt härledning av nyckeltal finns på [k-fastigheter.com/for-investerare](https://www.k-fastigheter.com/for-investerare)

Jämfört med årsredovisningen 2021 har definitionen för de alternativa nyckeltalen ej förändrats.

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2022 apr–jun	2021 apr–jun	2022 jan–jun	2021 jan–jun	2021 jul –2022 jun	2021 jan–dec
Hysesvärde, mkr	402,3	281,4	402,3	281,4	402,3	328,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,8%	96,2%	97,8%	96,2%	97,8%	97,0%
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,8%	91,2%	95,3%	90,4%	95,1%	92,7%
Överskottsgrad, %	71,8%	67,2%	67,8%	63,6%	68,1%	66,2%
Uthyrbar yta, kvm	255 374	187 854	255 374	187 854	255 374	213 952
Antal lägenheter i förvaltning	3 258	2 305	3 258	2 305	3 258	2 723
Antal byggstartade lägenheter	301	160	545	456	1 085	996
Antal lägenheter i pågående byggnation	2 009	1 699	2 009	1 699	2 009	1 820
Antal lägenheter under projektutveckling	5 273	5 522	5 273	5 522	5 273	5 869

Finansiella nyckeltal						
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	3,8	2,5	3,4	3,0	3,4
Soliditet, %	35,7%	37,2%	35,7%	37,2%	35,7%	36,9%
Skuldsättningsgrad, %	53,0%	51,7%	53,0%	51,7%	53,0%	51,8%
Kapitalbindningstid, år	2,5	2,4	2,5	2,4	2,5	2,8
Räntebindningstid, år	3,6	4,4	3,6	4,4	3,6	4,4
Genomsnittlig ränta, %	1,81%	1,76%	1,81%	1,76%	1,81%	1,85%
Nettoinvesteringar, mkr	735,0	376,2	1 442,4	791,0	2 259,5	1 608,1
Förvaltningsresultat, mkr	41,3	25,1	67,3	44,6	124,1	101,4
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr	5 583,2	4 190,0	5 583,2	4 190,0	5 583,2	4 976,1

Aktierelaterade nyckeltal						
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr/aktie	25,93	19,46	25,93	19,46	25,93	23,11
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV), %	6,8%	6,9%	12,2%	14,4%	33,3%	35,9%
Eget kapital per aktie, kr per aktie	22,96	16,64	22,96	16,64	22,96	19,66
Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie	0,19	0,12	0,31	0,21	0,58	0,47
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	64,7%	21,3%	51,1%	20,1%	45,1%	29,8%
Periodens resultat efter skatt, kr per aktie	1,71	0,94	3,24	1,72	6,37	4,85
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner*	215,3	215,3	215,3	215,3	215,3	215,3
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner*	215,3	215,3	215,3	215,3	215,3	215,3

* Antal utestående aktier vid periodens utgång samt Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden har justerats för aktiesplit 6:1 den 7 juni 2021.

ÖVRIG INFORMATION

Möjligheter och risker för koncernen

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS kräver att koncernledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciper och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande förhållanden förefaller rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

K-Fastigheters verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas, direkt eller indirekt, av ett antal risker, osäkerhets- och omvärldsfaktorer, vars effekter på koncernens rörelseresultat kan kontrolleras i varierande grad. För att begränsa riskexponeringen finns interna regelverk, policyer och kontrollsystem. K-Fastigheters väsentliga risker och exponering och hantering av desamma beskrivs i årsredovisningen 2021.

Effekter av Covid-19-pandemin och kriget i Ukraina

Covid-19-pandemin har successivt avtagit under första halvåret 2022 tack vare en mildare variant av viruset och att allt fler är vaccinerade. Restriktionerna i samhället har successivt kunnat lättas. Vid upprättande av förevarande delårsrapport bedöms effekten på K-Fastigheters verksamhet fortsatt vara begränsad.

Vid upprättandet av förevarande delårsrapport har kriget i Ukraina pågått i över fem månader. Kriget har till dags dato haft begränsad effekt på K-Fastigheters verksamhet och påverkar så här långt primärt prisbildningen för vissa insatsvaror och då kanske framförallt stål- och energipriser, samt indirekta effekter av höjda energi- och bränslepriser.

Hur Covid-19-pandemin och kriget i Ukraina kommer påverka K-Fastigheters verksamhet framöver är i dagsläget osäkert, men bedömningar kommer ske löpande och redovisas i kommande delårsrapporter eventuellt kompletterade med löpande information genom pressmeddelande.

Marknadsutsikt

K-Fastigheters erbjudande möter marknadens efterfrågan på bra boende till rätt kostnad. Koncernens egenutvecklade koncepthus skapar förutsättningar för kostnadskontroll och ekonomisk effektivitet i hela kedjan, från byggrätt till förvaltning. Koncernen bedömer att efterfrågan är fortsatt god i Skåne, främst längs Öresund, och i Västra Götalands-, Köpenhamns- och Mälardalsområdena samt i de orter där det finns en strukturell bostadsbrist.

Känslighetsanalys (mkr)	Kassaflöde	Verkligt värde
Direktavkastningskrav +/- 0,1 %	-	222,6
Hyresvärde +/- 1 %	4,0	106,4
Drift- och underhållskostnader +/- 1 %	0,7	19,0
Långsiktig vakansgrad +/- 1 %	4,0	106,4

Värdet förändring färdigställda förvaltningsfastigheter och byggrätter	-10%	+10%
Fastighetsvärde, mkr	-918,9	918,9
Skuldsättningsgrad	57%	50%



Säsongsvariationer

Fastighetsförvaltning är förknippad med viss säsongsvariation i primärt taxerelaterade kostnader för uppvärmning. Avseende entreprenadverksamheten är säsongsvariationen primärt förknippad med väder och ledighet, varför normalt första kvartalet samt sommarmånaderna och december visar sämre utveckling än övriga månader av året.

Organisation och medarbetare

Moderbolaget i koncernen är K-Fast Holding AB. Koncernen bestod vid periodens utgång av 82 hel- och delägda dotterbolag samt 13 intressebolagskoncerner. Antalet anställda uppgick till 729 (651), varav 71 kvinnor (55) respektive 658 män (596).

Verksamheten är organiserad i fyra affärsområden:

Projektutveckling, Bygg, Prefab och Förvaltning, vars respektive affärsområdeschef rapporterar till VD och ingår i koncernens ledningsgrupp.

Därutöver finns koncerngemensamma funktioner omfattande affärsutveckling, ekonomi och finans, IT, IR/kommunikation, marknad, juridik och HR. Koncernens affärsutvecklings-, finans-, ekonomi-, IR/kommunikation och marknads- och HR-chefer ingår i koncernens ledningsgrupp.

Huvudkontoret finns i Hässleholm. Därutöver finns kontor i Malmö, Göteborg, Stockholm, Helsingborg, Kristianstad och Landskrona samt produktionsanläggningar i Hässleholm, Osby, Östra Grevie, Kävlinge, Bollebygd, Vara, Hultsfred, Borensberg, Strängnäs och Katrineholm.

Redovisningsprinciper

K-Fast Holding AB följer de av EU antagna IFRS-standarderna. Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Uppllysningar enligt IAS 34.

Koncernen värderar samtliga finansiella tillgångar och skulder till upplupet anskaffningsvärde, med undantag av derivatinstrument, vilka värderas till verkligt värde via resultaträkningen. K-Fastigheter bedömer att det redovisade värdet på finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde utgör en god approximation av det verkliga värdet. Moderbolaget värderar samtliga finansiella tillgångar och skulder till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivatinstrument, vilka värderas enligt lägsta värdets princip. För ytterligare detaljer, se årsredovisning 2021 not 22 Finansiella risker och finanspolicier.

För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till K-Fast Holding AB:s Årsredovisning 2021. Inga redovisningsprinciper har ändrats sedan årsredovisningen 2021.

Transaktioner med närstående

Koncernens närståendekrets omfattar samtliga styrelseledamöter, verkställande direktören och medlemmar i företagsledningen samt till dessa närstående personer och bolag. Totalt uppgick transaktioner med närstående under perioden till 0,3 mkr (3,3), varav juridiska konsultationer från Advokatfirman VICI AB, där styrelseledamoten Christian Karlsson är delägare, utgjorde 0,3 mkr (3,1).

Utöver ovan transaktioner har byggtjänster under perioden upphandlats från intressebolaget PVS Mark & VA om totalt 18,7 mkr (12,9). Samtliga transaktioner har prissatts på marknadsmässiga villkor.



ÖVRIG INFORMATION

Rapportens undertecknande

Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer. Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Hässleholm den 28 juli 2022

Erik Selin

Styrelseordförande

Ulf Johansson

Styrelseledamot

Christian Karlsson

Styrelseledamot

Sara Mindus

Styrelseledamot

Jesper Mårtensson

Styrelseledamot

Jacob Karlsson

Styrelseledamot och verkställande direktör



PRESENTATION AV DELÅRSRAPPORTEN

K-Fastigheters VD och koncernchef Jacob Karlsson samt CFO Martin Larsson kommenterar koncernens delårsrapport för andra kvartalet 2022 torsdagen den 28 juli kl 15.00.

*Presentationsmaterialet (bilder+ljud) kommer finnas tillgängligt på: k-fastigheter.com/for-investerare/presentation
Presentationen kommer att hållas på svenska med presentationsmaterial på svenska och engelska.*

Frågor kan ställas skriftligen via mejl till ir@k-fastigheter.se, svar sammanställs löpande under dagen och publiceras på bolagets webbplats: k-fastigheter.com

KALENDARIUM

Delårsrapport januari-september 2022 – 10 november 2022

Bokslutskommuniké 2022 – 16 februari 2023

Årsredovisning 2022 – vecka 14 2023

Delårsrapport januari-mars 2023 – 2 maj 2023

Årsstämma 2022 – 11 maj 2023

Delårsrapport januari-juni 2023 – 25 juli 2023

Delårsrapport januari-september 2023 – 9 november 2023

AKTIEN OCH AKTIEÄGARNA

K-Fast Holding AB:s B-aktie (kortnamn: KFAST B) är sedan den 29 november 2019 noterad på Nasdaq Stockholm inom sektorn Real Estate. K-Fastigheters börsvärde uppgick den 30 juni 2022 till 3 910,6 mkr. Antal aktieägare vid kvartalets utgång var ca 6 800.

Totalt antal aktier i K-Fast Holding AB uppgick den 30 juni 2022 till 215 331 168 st, fördelade på 22 500 000 A-aktier respektive 192 831 168 B-aktier. Totalt antal röster uppgick den 30 juni 2022 till 305 331 168. Samtliga nyckeltal och aktierelaterade uppgifter i denna rapport har justerats för antalet aktier efter aktiesplit i juni 2021.

Varje A-aktie berättigar till fem röster per aktie och varje B-aktie berättigar till en röst per aktie. Samtliga aktier medför lika rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst samt till eventuellt överskott vid likvidation. Varken aktier av serie A eller serie B är föremål för några överlåtelsebegränsningar.

Kursutveckling och handel*

Under perioden 1 juli 2021 till 30 juni 2022 omsattes på Nasdaq Stockholm ca 30,8 miljoner KFAST B-aktier. Dagsomsättningen för K-Fastigheter på Nasdaq Stockholm uppgick i genomsnitt till ca 121 500 aktier och genomsnittspriset uppgick till 66,54 kr. Högst betalkurs under perioden var 96,30 kr den 19 november 2021 och lägst betalkurs var 19,90 kr den 30 juni 2022. Aktiekursen den 30 juni 2022 uppgick till 20,28 kr (senast betalt). Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget, baserat på senast betalt pris för B-aktien 30 juni 2022, uppgick till 4 366,9 mkr.

Aktiekapital

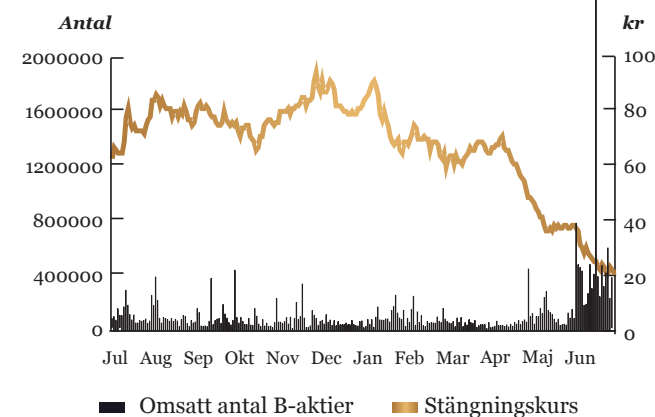
Årsstämman 2021 bemyndigade styrelsen att fatta beslut om återköp av bolagets aktier av serie B, motsvarande maximalt tio procent av det totala antalet utgivna aktier i K-Fast Holding AB. Under perioden har inga aktier återköpts. Återköpta aktier kan ej företräddas på bolagsstämma. Årsstämman 2021 beslutade även att bemyndiga styrelsen att fatta beslut om nyemission av upp till 24 000 000 nya aktier av serie B vid ett eller flera tillfällen. Under perioden har inga aktier nyemitterats.

Information om aktiekapitalets utveckling finns på www.k-fastigheter.com

Handelsplats	Nasdaq Stockholm
Aktienamn	K-Fast Holding B
Kortnamn (ticker)	KFAST B
ISIN-kod	SE0016101679
Segment	Large Cap
Sektor	Real Estate
Valuta	SEK
Totalt antal utestående aktier	215 331 168
Totalt antal B-aktier noterade på Nasdaq Stockholm	192 831 168
Stängningskurs 30 juni 2022	20,28 kr
Totalt marknadsvärde 30 juni 2022*	4 366,9 mkr

* Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget, baserat på senast betalt pris för B-aktien 30 juni 2022.

Aktiens utveckling, 1 juli 2021–30 juni 2022



Källa: Nasdaq

De tio största aktieägarna (röstsorterat) per 30 juni 2022

Namn	Antal A-aktier*	Antal B-aktier*	Totalt antal aktier	Andel av aktiekapital%	Andel av röster%
Jacob Karlsson AB	11 250 000	63 751 361	75 001 361	34,8%	39,3%
Erik Selin Fastigheter AB	11 250 000	63 750 000	75 000 000	34,8%	39,3%
Capital Group	0	12 909 607	12 909 607	6,0%	4,2%
Länsförsäkringar Fonder	0	9 237 864	9 237 864	4,3%	3,0%
Fjärde AP-fonden	0	5 380 525	5 380 525	2,5%	1,8%
SEB Fonder	0	3 646 888	3 646 888	1,7%	1,2%
Familjerna Nergården**	0	2 868 600	2 868 600	1,3%	0,9%
ER-HO Förvaltning AB	0	2 283 000	2 283 000	1,1%	0,7%
Sara Mindus	0	1 700 000	1 700 000	0,8%	0,6%
Andra AP-fonden	0	1 665 685	1 665 685	0,8%	0,5%
10 största aktieägare	22 500 000	167 193 530	189 693 530	88,1%	91,6%
Övriga aktieägare	0	25 637 638	25 637 638	11,9%	8,4%
Totalt	22 500 000	192 831 168	215 331 168	100,0%	100,0%
Varav styrelse och koncernledning	22 500 000	131 479 783	153 979 783	71,5%	79,9%

* A-aktier berättigar till fem röster per aktie och B-aktier berättigar till en röst per aktie.

** Genom Mjölbackens Entreprenad Holding AB och Västskärs Stugan AB.

Aktieägarstruktur per 30 juni 2022, baserat på uppgifter från Euroclear Sweden samt K-Fastigheter.

K-FASTIGHETERS KONCEPTUS



HÖGANÄS

Stubbarp 33:27 - 91 Låghuslägenheter

Låghus – Flexibla hus med stor valfrihet

K-Fastigheters flexibla flerfamiljshus i en till tre våningar, kan antingen uppföras som parhus, radhus eller som kedjehus med lägenheter i ett eller två plan. Bostadslägenheterna finns i fyra olika storlekar: två rum och kök om 60 kvm, tre rum och kök om 75 kvm, fyra rum och kök om 90 kvm samt fyra rum och kök i två etage om 94 kvm.

Konstruktionsfakta:

Platta på mark, luftad treskikts trästomme som levereras i prefabricerade planelement.



GÖTEBORG

Sävenäs 131:12 - 103 Lamellhuslägenheter

Lamellhus – Variation och yteffektivitet

K-Fastigheters flerfamiljshus i kvartersstruktur kan uppföras i upp till tio våningar. Bostadslägenheterna i Lamellhuset byggs primärt i två särskilt yteffektiva lägenhetskonfigurationer om två rum och kök om 49 kvm respektive tre rum och kök om 59 kvm. Det finns även möjlighet att bygga både större och mindre lägenhetsalternativ. För att kunna möta marknadens efterfrågan samt på bästa sätt utnyttja specifika byggrätter har K-Fastigheter valt att göra Lamellhuset anpassningsbart i fråga om planlösningar, vilket ger möjlighet att exempelvis ha kommersiella lokaler i bottenplan och att lägga till underjordiska garage.

Konstruktionsfakta:

Bärande betongkonstruktion med bjälklag och lägenhetsskiljande väggar i betong med utfackningsväggar i en lätt konstruktion.



KRISTIANSTAD

Hammar 9:197 - 48 Punkthuslägenheter

Punkthus – Bostadshuset för alla lägen

K-Fastigheters Punkthus är kvadratisk formade flerfamiljshus som kan uppföras med fyra till tio våningar. Punkthuset har fyra lägenheter i varje plan: två stycken två rum och kök om 62 kvm samt två stycken tre rum och kök om 71 kvm. Samtliga lägenheter har rymliga balkonger om 27 kvm i två väderstreck. Punkthuset är särskilt lämpat att uppföras på svårbebyggda byggrätter tack vare att bottenvåningen kan utformas i ett flertal olika utföranden. Bottenvåningen kan exempelvis vid kuperade markförhållanden byggas i suterräng. K-Fastigheter har fortsatt utvecklingsarbetet av Punkthuset och resultatet är Punkthus Plus. Punkthus Plus är ett rektangulärt punkthus med sex lägenheter per plan. Punkthus Plus är en hybrid, ett hus som ger fler valmöjligheter, vilket inkluderar alternativet att byggas som ett fristående Punkthus samt att byggas ihop gavel mot gavel för att skapa en byggnation som visuellt efterliknar K-Fastigheters Lamellhus.

Konstruktionsfakta:

Konstruktion helt i betong med sandwichytterväggar, homogena lägenhetsskiljande väggar samt bjälklag. Husets tak finns i tre alternativ: pulpettak, sadeltak och valmat tak. Fasaden kan utföras i valfri kulör och med flera alternativa balkongräcken.

K-FASTIGHETER – MER ÄN ETT FASTIGHETSBOLAG

K-Fast Holding AB ("K-Fastigheter") är ett projektutvecklings-, bygg- och fastighetsbolag som huvudsakligen är inriktat på hyresbostadsfastigheter, vilka per 30 juni 2022 utgjorde 90 procent av det färdigställda fastighetsbeståndets marknadsvärde och 87 procent av kontrakterade hyror. Den 30 juni 2022 hade K-Fastigheters fastighetsbestånd en uthyrningsbar yta om ca 255 000 kvm fördelad på 3 258 lägenheter och ca 160 kommersiella kontrakt med totala kontrakterade hyresintäkter om ca 393 mkr på årsbasis. Vidare omfattar projektportföljen ca 7 300 lägenheter under byggnation och projektutveckling.

Genom tvärfunktionellt arbete genererar K-Fastigheter lönsamhet i varje led. För perioden januari till juni 2022 redovisade koncernen ca 39 procent av sitt resultat efter skatt från verksamhet relaterad till projektutveckling och byggnation och ca 61 procent från verksamhet relaterad till fastighetsförvaltning.

Övergripande mål

K-Fastigheters övergripande mål är att skapa värde för bolagets aktieägare. Värdeskapandet mäts över en konjunkturykel som tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie.

Operativa mål



Hyresintäkterna från bostäder ska långsiktigt utgöra minst 80 procent av K-Fastigheters totala hyresintäkter.



Antalet årligen byggstartade lägenheter för egen förvaltning ska uppgå till 1 300 lägenheter före utgången av år 2023.



Vid utgången av år 2023 ska K-Fastigheter förvalta minst 5 000 lägenheter i Norden.

Finansiella mål

- Över en konjunkturykel uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie om minst 20 procent inklusive eventuella värdeöverföringar.
- Över en konjunkturykel uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie om minst 20 procent.

Målet är att tillväxten i substansvärde och förvaltningsresultat ska skapas med en fortsatt stabil och god finansiell ställning och med ett balanserat finansiellt risktagande innebärande att:

- Soliditeten på koncernnivå över tid inte ska understiga 25 procent.
- Räntetäckningsgraden över tid inte ska understiga 1,75 gånger.
- Skuldsättningsgraden över tid inte ska överstiga 70 procent relativt marknadsvärdet av koncernens förvaltningsfastigheter.

Hållbarhet och värdeskapande

För K-Fastigheter är hållbarhet ett begrepp som spänner över långt fler dimensioner än enbart fokus på miljöpåverkan. K-Fastigheter värdesätter engagemang i den egna verksamheten samt i de hållbarhetsfrågor som koncernen vet att dess kunder, leverantörer och myndigheter sätter högt på sin agenda.

K-Fastigheters initiativ sker främst inom produktutveckling, upphandling och social hållbarhet. K-Fastigheters affärsidé är att bygga koncepthus, dvs ett begränsat antal alternativa byggnader som kan anpassas för respektive plats. Grunden är ett systematiskt arbetssätt som ger optimalt resursutnyttjande och säkrar såväl hög kvalitet som bra arbetsmiljö. Genom att använda en industriell process i egna produktionsanläggningar kan materialförbrukning, logistik och andra resurser planeras i detalj vilket minskar spill, effektiviserar flöden och sänker kostnaderna i icke värdeskapande delar.

K-Fastigheters koncepthus uppförs med ambition att klara motsvarande krav som ställs i det svenska certifieringssystemet Miljöbyggnad Silver, som hanteras av Sweden Green Building Council.

Sedan början av 2019 sker upphandling av fastighetsel uteslutande från leverantörer som erbjuder el från förnybara källor, främst vindkraft. Med start från andra kvartalet 2021 installerar K-Fastigheter solceller på alla nybyggda Lamell- och Punkthus. Koncernen kommer även installera solceller på sina produktionsanläggningar.

K-Fastigheter är medlem i Global Compact, FN:s principer för företag när det gäller mänskliga rättigheter, arbetsmiljö, antikorrupcion och miljö.

K-Fast Holding AB

Adress: Bultvägen 7, 281 43 Hässleholm
Telefon: 010 33 00 069
k-fastigheter.com

Kontaktpersoner

Jacob Karlsson

VD
E-post: jacob.karlsson@k-fastigheter.se
Telefon: 0738 219 626

Martin Larsson

vVD/Finanschef
E-post: martin.larsson@k-fastigheter.se
Telefon: 0703 533 160

Johan Hammarqvist

Chef IR- och Kommunikation
E-post: johan.hammarqvist@k-fastigheter.se
Telefon: 0708 730 900

Denna rapport samt övrig ekonomisk information och pressmeddelanden finns på bolagets webbplats: k-fastigheter.com/for-investerare.

Denna information är sådan information som K-Fast Holding AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande klockan 14.00 CEST den 28 juli 2022.



K-FASTIGHETER

AVSTÄMNINGSTABELL

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2022 apr–jun	2021 apr–jun	2022 jan–jun	2021 jan–jun	2021 jul –2022 jun	2021 jan–dec	Definition	Motivering
Hyresvärde, mkr								
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	393,3	270,6	393,3	270,6	393,3	318,2	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.	Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktspotential.
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	9,0	10,7	9,0	10,7	9,0	9,8		
A+B Hyresvärde vid periodens utgång, mkr	402,3	281,4	402,3	281,4	402,3	328,0		
Ekonomisk uthyrningsgrad, %								
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	393,3	270,6	393,3	270,6	393,3	318,2	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i förhållande till hyresvärde.	Åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden av K-Fastigheters fastigheter.
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	9,0	10,7	9,0	10,7	9,0	9,8		
A/(A+B) Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	97,8%	96,2%	97,8%	96,2%	97,8%	97,0%		
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %								
A Periodens hyresintäkter, mkr	93,9	63,0	173,2	122,5	316,6	265,9	Hyresintäkter under perioden i förhållande till hyresvärde under perioden.	Åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden av K-Fastigheters fastigheter.
B Periodens hyresvärde, mkr	98,0	69,0	181,6	135,5	332,8	286,7		
A/B Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad under perioden, %	95,8%	91,2%	95,3%	90,4%	95,1%	92,7%		
Överskottsgrad, %								
A Bruttoresultat fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	67,4	42,3	117,3	77,8	215,6	176,1	Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.	Åskådliggör förvaltnings- verksamhetens lönsamhet.
B Hyresintäkter under perioden enligt resultaträkningen, mkr	93,9	63,0	173,2	122,5	316,6	265,9		
A/B Överskottsgrad under perioden, %	71,8%	67,2%	67,8%	63,6%	68,1%	66,2%		
Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, kvm	255 374	187 854	255 374	187 854	255 374	213 952	Total area tillgänglig för uthyrning.	Nyckeltal för att belysa K-Fastigheters möjlighet att nå operativa mål.
Antal lägenheter i förvaltning vid periodens utgång	3 258	2 305	3 258	2 305	3 258	2 723	Totalt antal lägenheter i förvaltning vid periodens utgång.	
Antal byggstartade lägenheter under perioden	301	160	545	456	1 085	996	Totalt antal lägenheter byggstartade under perioden.	
Antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens utgång	2 009	1 699	2 009	1 699	2 009	1 820	Totalt antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens utgång.	
Antal lägenheter under projektutveckling vid periodens utgång	5 273	5 522	5 273	5 522	5 273	5 869	Totalt antal lägenheter i pågående projektering vid periodens utgång.	

Finansiella nyckeltal

	2022 apr–jun	2021 apr–jun	2022 jan–jun	2021 jan–jun	2021 jul –2022 jun	2021 jan–dec	Definition	Motivering
Räntetäckningsgrad, ggr								
A Resultat före värdeförändringar under perioden enligt resultaträkningen, mkr	34,7	28,9	40,6	54,3	112,9	126,6	Resultat före värdeförändring med återläggning av ned- och avskrivningar och räntenetto dividerat med räntenetto (inkl. realiserad värdeförändring på kortfristiga derivatinstrument).	Åskådliggör finansiell risk genom att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.
B Av- och nedskrivningar under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-15,9	-19,6	-30,8	-25,0	-63,9	-58,2		
C Räntenetto under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-23,6	-17,5	-46,7	-33,4	-88,9	-75,6		
(A-B-C)/-C Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	3,1	3,8	2,5	3,4	3,0	3,4		
Soliditet, %								
A Eget kapital vid periodens slut enligt balansräkningen, mkr	4 943,5	3 582,4	4 943,5	3 582,4	4 943,5	4 233,7	Eget kapital i procent av balansomslutningen vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser finansiell risk genom att åskådliggöra hur stort det egna kapitalet är i förhållande till balansomslutningen.
B Summa eget kapital och skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	13 830,0	9 640,3	13 830,0	9 640,3	13 830,0	11 482,7		
A/B Soliditet vid periodens utgång, %	35,7%	37,2%	35,7%	37,2%	35,7%	36,9%		
Skuldsättningsgrad, %								
A Räntebärande skuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	7 326,7	4 985,7	7 326,7	4 985,7	7 326,7	5 943,9	Räntebärande skuld i procent av balansomslutningen vid periodens utgång.	Skuldsättningsgrad används för att belysa K-Fastigheters finansiella risk.
B Summa eget kapital och skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	13 830,0	9 640,3	13 830,0	9 640,3	13 830,0	11 482,7		
A/B Skuldsättningsgrad vid periodens utgång, %	53,0%	51,7%	53,0%	51,7%	53,0%	51,8%		
Genomsnittlig ränta, %								
A Räntekostnad uppräknat till årstakt vid utgången av perioden, mkr	101,6	64,1	101,6	64,1	101,6	87,8	Beräknad årsränta för räntebärande skuld i procent av räntebärande skuld vid periodens utgång exkluderat check- och byggnadskrediter.	Genomsnittlig ränta används för att belysa ränterisken för K-Fastigheters räntebärande skulder.
B Räntebärande skuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	5 607,7	3 641,6	5 607,7	3 641,6	5 607,7	4 750,3		
A/B Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	1,81%	1,76%	1,81%	1,76%	1,81%	1,85%		
Nettoinvesteringar, mkr								
A Förvärv under perioden, mkr	280,4	37,3	563,8	165,9	690,5	292,6	Summan av nettoinvesteringar i förvaltnings- och rörelsefastigheter och pågående nyanläggning under perioden.	Nyckeltal för att belysa K-Fastigheters möjlighet att nå operativa mål.
B Nybyggnation under perioden, mkr	455,3	355,2	878,6	632,7	1 572,2	1 326,3		
C Till- och ombyggnation under perioden, mkr	4,1	0,0	8,2	9,0	39,4	40,2		
D Försäljningar under perioden, mkr	-4,9	-16,3	-8,2	-16,6	-42,6	-51,0		
A+B+C+D Nettoinvesteringar under perioden, mkr	735,0	376,2	1 442,4	791,0	2 259,5	1 608,1		

Finansiella nyckeltal fortsättning

	2022 apr–jun	2021 apr–jun	2022 jan–jun	2021 jan–jun	2021 jul –2022 jun	2021 jan–dec	Definition	Motivering
Förvaltningsresultat, mkr								
A Bruttoresultat fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	67,4	42,3	117,3	77,8	215,6	176,1	Bruttoresultat fastighetsförvaltning med avdrag för central administration och av- och nedskrivningar hänförliga till affärsområde Förvaltning och räntenetto.	Åskådliggör förvaltningsverksamhetens lönsamhet.
B Central administration hänförlig till fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-4,8	-2,6	-9,2	-4,6	-14,7	-10,2		
C Av- och nedskrivningar hänförliga till fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-0,1	-0,5	-1,3	-1,3	-3,4	-3,3		
D Räntenetto hänförliga till fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-21,2	-14,2	-39,5	-27,3	-73,4	-61,2		
A+B+C+D Förvaltningsresultat, mkr	41,3	25,1	67,3	44,6	124,1	101,4		
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr								
A Eget kapital vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	4 943,5	3 582,4	4 943,5	3 582,4	4 943,5	4 233,7	Redovisat eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt, räntederivat och innehav utan bestämmande inflytande.	Etablerat mått på K-Fastigheters och andra börsnoterade bolags långsiktiga substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser.
B Derivat vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	-342,1	0,5	-342,1	0,5	-342,1	-37,0		
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	1 004,3	623,5	1 004,3	623,5	1 004,3	796,4		
D Uppskjuten skattefordran vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	22,5	16,4	22,5	16,4	22,5	17,1		
A+B+C-D Långsiktigt substansvärde (NAV) vid periodens utgång, mkr	5 583,2	4 190,0	5 583,2	4 190,0	5 583,2	4 976,1		
Kapitalbindningstid vid periodens utgång, år	2,5	2,4	2,5	2,4	2,5	2,8	Kapitalbindningstid på skulder till kreditinstitut relaterat till förvärvsfinansiering och färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter vid periodens utgång.	Nyckeltalet används för att belysa finansieringsrisken för K-Fastigheters räntebärande skulder.
Räntebindningstid vid periodens utgång, år	3,6	4,4	3,6	4,4	3,6	4,4	Räntebindningstid på skulder till kreditinstitut relaterat till förvärvsfinansiering och färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter vid periodens utgång.	Nyckeltalet används för att belysa ränterisken för K-Fastigheters räntebärande skulder.

Aktierelaterade nyckeltal

	2022 apr–jun	2021 apr–jun	2022 jan–jun	2021 jan–jun	2021 jul –2022 jun	2021 jan–dec	Definition	Motivering
Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr								
A Långsiktigt substansvärde (NAV) vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	5 583,2	4 190,0	5 583,2	4 190,0	5 583,2	4 976,1	Långsiktigt substansvärde (NAV) i förhållande till antal utestående aktier vid periodens slut.	Används för att belysa K-Fastigheters långsiktiga substansvärde per aktie (NAV) på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
B Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	215,3	215,3	215,3	215,3	215,3	215,3		
A/B Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV) vid periodens utgång, kr	25,93	19,46	25,93	19,46	25,93	23,11		
Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), %								
A Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV) vid periodens utgång enligt balansräkningen, kr	25,93	19,46	25,93	19,46	25,93	23,11	Procentuell förändring i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie under perioden.	Används för att belysa tillväxten i K-Fastigheters långsiktiga substansvärde per aktie (NAV) på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
B Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV) vid utgången av föregående period enligt balansräkningen, kr	24,27	18,19	23,11	17,00	19,46	17,00		
A/B-1 Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie (NAV) under perioden, %	6,8%	6,9%	12,2%	14,4%	33,3%	35,9%		
Eget kapital per aktie, kr								
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut enligt balansräkningen, mkr	4 943,5	3 582,4	4 943,5	3 582,4	4 943,5	4 233,7	Eget kapital reducerat med minoritetens andel av eget kapital, i förhållande till antal utestående aktier vid periodens utgång.	Används för att belysa K-Fastigheters egna kapital per aktie på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
B Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	215,3	215,3	215,3	215,3	215,3	215,3		
A/B Eget kapital per aktie vid periodens utgång, kr	22,96	16,64	22,96	16,64	22,96	19,66		
Förvaltningsresultat per aktie, kr								
A Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, mkr	41,3	25,1	67,3	44,6	124,1	101,4	Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.	Används för att belysa K-Fastigheters förvaltningsresultat per aktie på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	215,3	215,3	215,3	215,3	215,3	215,3		
A/B Förvaltningsresultat per aktie under perioden, kr	0,19	0,12	0,31	0,21	0,58	0,47		
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %								
A Förvaltningsresultat under perioden per aktie, kr	0,19	0,12	0,31	0,21	0,58	0,47	Procentuell förändring i förvaltningsresultat per aktie under perioden.	Används för att belysa tillväxten i K-Fastigheters förvaltningsresultat per aktie på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
B Förvaltningsresultat under föregående period per aktie, kr	0,12	0,10	0,21	0,17	0,40	0,36		
A/B-1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie under perioden, %	64,7%	21,3%	51,1%	20,1%	45,1%	29,8%		
Periodens resultat efter skatt per aktie, kr								
A Periodens resultat efter skatt enligt resultaträkningen, mkr	369,2	202,9	697,4	371,1	1 370,7	1 044,4	Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.	Används för att belysa K-Fastigheters resultat per aktie på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden inkl. utspädning, miljoner	215,3	215,3	215,3	215,3	215,3	215,3		
A/B Periodens resultat efter skatt, kr/aktie	1,71	0,94	3,24	1,72	6,37	4,85		
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner*	215,3	215,3	215,3	215,3	215,3	215,3		
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner*	215,3	215,3	215,3	215,3	215,3	215,3		

* Antal utestående aktier vid periodens utgång samt Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden har justerats för aktiesplit 6:1 den 7 juni 2021.