

K-FAST HOLDING AB DELÅRSRAPPORT

JANUARI
-SEPTEMBER

2022

” Vår ekonomiska uthyrningsgrad har ökat under verksamhetsåret och uppgick till 98 procent vid tredje kvartalets utgång. Vårt hyresvärde växer snabbt, hela 32 procent sedan årsskiftet och 45 procent sedan motsvarande period föregående år.”



K-FASTIGHETER



Gävle Fredriksskans 2:79 - inflyttning hösten 2022.

Antal lägenheter i förvaltning



3 452 ST
Q3 2022

2 723 ST
Q4 2021

Förvaltningsfastigheter, värde



12 122,6 MKR
Q3 2022

9 603,7 MKR
Q4 2021

Antal lägenheter i byggnation



1 976 ST
Q3 2022

1 820 ST
Q4 2021

Långsiktigt substansvärde



5 667,4 MKR
Q3 2022

4 976,1 MKR
Q4 2021

Hyresintäkter



102,0 MKR
Q3 2022

68,2 MKR
Q3 2021

Förvaltningsresultat



36,3 MKR
Q3 2022

29,8 MKR
Q3 2021

KVARTALET OCH PERIODEN I KORTHET

Juli–september

- Hyresintäkterna för kvartalet uppgick till 102,0 mkr (68,2), en ökning med 50 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- Intäkterna för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 495,8 mkr (340,8), varav 283,7 mkr (137,1) avsåg koncerninterna projekt.
- Koncernens bruttoresultat för kvartalet uppgick till 77,9 mkr (63,3), varav driftöverskott hänförligt till fastighetsförvaltning uppgick till 69,3 mkr (49,8) och bruttoresultat hänförligt till projekt- och entreprenadverksamhet uppgick till 8,6 mkr (13,5).
- Resultat före värdeförändringar för kvartalet uppgick till 12,8 mkr (21,4).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 36,3 mkr (29,8), en ökning med 22 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 0,17 kr per aktie (0,14).
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 56,4 mkr (353,9) och för derivat och övrigt till 63,3 mkr (18,7).
- Kvartalets resultat uppgick till 115,8 mkr (311,5), motsvarande 0,54 kr per aktie (1,45).

Januari–september

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 275,1 mkr (190,7), en ökning med 44 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Ökningen berodde primärt på fler förvaltade lägenheter, vilka ökade med 41 procent till 3 452 lägenheter (2 448) under perioden.
- Intäkterna för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 1 465,4 mkr (1 171,9), varav 682,9 mkr (471,3) avsåg koncerninterna projekt. 782,5 mkr (700,5) avsåg externa projekt, varav Prefabs externa intäkter uppgick till 777,6 mkr (698,5).
- Koncernens bruttoresultat för perioden uppgick till 230,2 mkr (190,0), varav driftöverskott hänförligt till fastighetsförvaltning uppgick till 186,6 mkr (127,6) och bruttoresultat hänförligt till projekt- och entreprenadverksamhet uppgick till 43,5 mkr (62,4).
- Resultat före värdeförändringar för perioden uppgick till 53,4 mkr (75,7).

- Förvaltningsresultatet uppgick till 103,6 mkr (74,4), en ökning med 39 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Förvaltningsresultatet per aktie uppgick till 0,48 kr per aktie (0,35).
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 612,8 mkr (752,0) och för derivat och övrigt till 368,4 mkr (45,4). Värdeförändring för förvaltningsfastigheter fördelar sig med 537,5 mkr (445,9) på pågående nybyggnation och 75,3 mkr (306,1) på fastigheter under förvaltning.
- Periodens resultat uppgick till 813,2 mkr (682,6), motsvarande 3,78 kr per aktie (3,17).
- Värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 12 122,6 mkr (9 603,7), en ökning med 26 procent jämfört 31 december 2021 och med 38 procent sedan 30 september 2021.
- Det långsiktiga substansvärdet (NAV) uppgick vid periodens utgång till 5 667,4 mkr (4 976,1), motsvarande 26,32 kr per aktie (23,11), en ökning med 14 procent jämfört med 31 december 2021 och med 24 procent sedan 30 september 2021.
- Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 2,2 ggr (3,2) och på rullande 12 månader till 2,6 ggr (3,0). Soliditeten uppgick till 35,3 procent (36,9) och skuldsättningsgraden till 54,1 procent (51,8).

Väsentliga händelser under tredje kvartalet

I tabell på sidan 6 redovisas genomförda förvärv av byggrätter och förvaltningsfastigheter, byggstartade och färdigställda projekt samt genomförda renoveringar enligt K-Fastigheters renoveringskoncept under tredje kvartalet 2022 och fram till publicering av denna rapport.

Inga övriga väsentliga händelser har inträffat under perioden.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Nyckeltal*	2022	2021	2021
	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Hyresintäkter, mkr	275,1	190,7	265,9
Projekt- och entreprenadintäkter, mkr	782,5	700,5	976,1
Bruttoresultat, mkr	230,2	190,0	277,9
Förvaltningsresultat, mkr	103,6	74,4	101,4
Periodens resultat, mkr	813,2	682,6	1 044,4
Nettoinvesteringar förvaltningsfastigheter, mkr	1 874,4	1 160,2	1 608,1
Förvaltningsfastigheter, mkr	12 122,6	8 765,6	9 603,7
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr	5 667,4	4 561,8	4 976,1
Antal lägenheter i förvaltning	3 452	2 448	2 723
Antal byggstartade lägenheter	706	535	996
Antal lägenheter i pågående byggnation	1 976	1 634	1 820
Antal lägenheter under projektutveckling	4 785	5 723	5 869
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	3,2	3,4
Soliditet, %	35,3%	36,7%	36,9%
Skuldsättningsgrad, %	54,1%	52,0%	51,8%
Förvaltningsresultat, kr per aktie	0,48	0,35	0,47
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	39,2%	25,9%	29,8%
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr per aktie	26,32	21,19	23,11
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, %	13,9%	24,6%	35,9%
Periodens resultat, kr per aktie**	3,78	3,17	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 utspädnings effekt att beakta.

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

VD HAR ORDET



Jacob Karlsson, VD för K-Fast Holding AB.

På mindre än ett år har spelreglerna ändrats drastiskt. Vi har en skenande inflation med efterföljande räntehöjningar, ökade energikostnader och ett fullskaligt krig i vårt närområde. Förändrade spelregler kräver en dynamisk och snabbfotad organisation som snabbt kan ställa om utefter de nya förutsättningar som ges.

I ljuset av dessa förändrade spelregler inleder jag med att utveckla hur vi arbetar med vår kredit- och derivatportfölj. Vi har sedan 2019 räntesäkrat huvuddelen av vår kreditportfölj med hjälp av räntederivat. Tack vare att våra räntederivat tecknats på betydligt lägre räntenivåer än vad som gäller idag hade vi per tredje kvartalets utgång ett marknadsvärde om över 400 mkr i derivatportföljen. Genom detta värde har vi, och kommer fortsatt kunna, omstrukturera delar av vår derivatportfölj för att öka räntesäkringsgraden på räntenivåer en bra bit under gällande marknadsräntor. Detta har föranlett att vår räntesäkring ökat till 70 procent vid kvartalets utgång mot 63 procent vid kvartalets ingång trots att vår kreditportfölj relaterad till färdigställda förvaltningsfastigheter i absoluta termer ökat med 3 procent. Vår räntekänslighet vid en ränteuppgång med en procentenhet har minskat till en merkostnad om 17,4 mkr mot 20,9 mkr vid ingången av tredje kvartalet och vår snittränta har endast ökat med 0,44 procent till 2,29 procentenhet under årets första nio månader trots att den underliggande marknadsräntan ökat med 1,78 procentenhet.

K-Fastigheters kreditportfölj består av traditionella banklån hos ett dussintal nordiska banker med vilka vi har goda och långa relationer och kreditportföljen är väl diversifierad mellan de olika bankerna. Att ha väl fungerande samarbeten med många banker är extra viktigt i turbulenta tider då bankerna generellt blir mer restriktiva och i synnerhet mot nya kunder. Vi har dessutom valt att inte finansiera oss via obligationer med den medföljande refinansieringsrisken som uppstår i tider när kapitalmarknaden inte fungerar effektivt. Vi är kort och gott finansierade med eget kapital och traditionella banklån varför jag känner mig trygg att möta det marknadsklimat vi nu ställs inför.

Attraktiviteten för hyresfastigheter har minskat drastiskt på de finansiella marknaderna under innevarande år. Jag drar slutsatsen att investerare är rädda för att innehavarna av hyresfastigheter inte ska kunna indexera hyrorna i den grad som krävs för att kunna möta ökade kostnader. I det kortare perspektivet är det osannolikt att hyresökningarna på bostadsfastigheter fullt ut skall möta

inflationen. Däremot är det på längre sikt troligt att hyresökningarna kommer kompensera för inflationen. Under perioden 2012 till 2021 var den genomsnittliga hyresökningen på bostadsfastigheter i Sverige 16 procent exkluderat hyreshöjning föranledda av standardökningar. Under samma period uppgick den underliggande inflationen till 10 procent. Genom att studera historisk inflation och hyresökningar på både kort och lite längre sikt kan vi konstatera att det är realistiskt att få full kompensation för inflationen under en period av fyra till fem år.

Sett över tid är min fulla övertygelse att fastigheter är en trygg inflationsjusterad realltillgång givet att man har starka kassaflöden att möta räntor och drift med. Efterfrågan på hyresrätter korrelerar ofta negativt med konjunkturen, något vi i högsta grad märker genom en ökad efterfrågan och en rekordlåg vakansnivå. Vår ekonomiska uthyrningsgrad har ökat under verksamhetsåret och uppgick till 98 procent vid tredje kvartalets utgång. Vårt hyresvärde växer snabbt, hela 32 procent sedan årsskiftet och 45 procent sedan motsvarande period föregående år. Ökningen av hyres-intäkterna beror primärt på ett högt tempo avseende färdigställda projekt där antal lägenheter i förvaltning har ökat med 27 procent sedan årsskiftet och 41 procent i årstakt. Bara genom att färdigställa nu pågående byggprojekt kommer hyresvärdet dessutom öka med 65 procent jämfört med tredje kvartalets utgång.

84 procent av vår fastighetsportfölj är byggd 2010 eller senare och majoriteten av fastigheterna är betydligt yngre än så. Cirka 30 procent av vår fastighetsportfölj har kallhyra och i den del av portföljen där vi står för uppvärmning har vi uteslutande fjärrvärme som uppvärmningsskälla där prisökningen till 2023 ligger på nivåer om 2–6 procent bortsett från i Malmö där Eon varnat för höjning om hela tjugoprocent. I all vår nyproduktion av lamell- och punkthus- lägenheter startad under 2021 eller senare har vi solceller med en projekterad kapacitet som möter eller överstiger den el som vi som fastighetsägare betalar för.

Marknadsvärdena för våra färdigställda förvaltningsfastigheter,

vilka samtliga värderats externt under kvartal tre, sjönk något per kvartalets utgång föränlett av högre avkastningskrav. Tack vare vår unika affärsmodell kan vi möta den negativa värdeförändringen på färdigställda förvaltningsfastigheter med successivt upparbetad värdeförändring i våra pågående projekt, där den totala värdeförändringen i projektet utgörs av differensen mellan förväntat marknadsvärde och anskaffningskostnaderna. Den totala värdeförändringen i de pågående projekten tas upp till 20 procent i samband med lagakraftvunnet bygglov samt undertecknat totalentreprenadavtal och resterande 80 procent tas upp successivt under uppförandet i förhållande till nedlagda anskaffningskostnader. Även de förväntade marknadsvärdena på våra pågående projekt minskade något under tredje kvartalet. Detta till trots uppvisade vi en genomsnittlig PTV (produktion till värde) om 70,7 procent på egna pågående projekt per kvartalets utgång där PTV förklarar relationen mellan total anskaffningskostnad och förväntat marknadsvärde. Våra 1 976 lägenheter under pågående produktion påvisar en genomsnittlig direktavkastning om 5,7 procent i förhållande till total anskaffningskostnad.

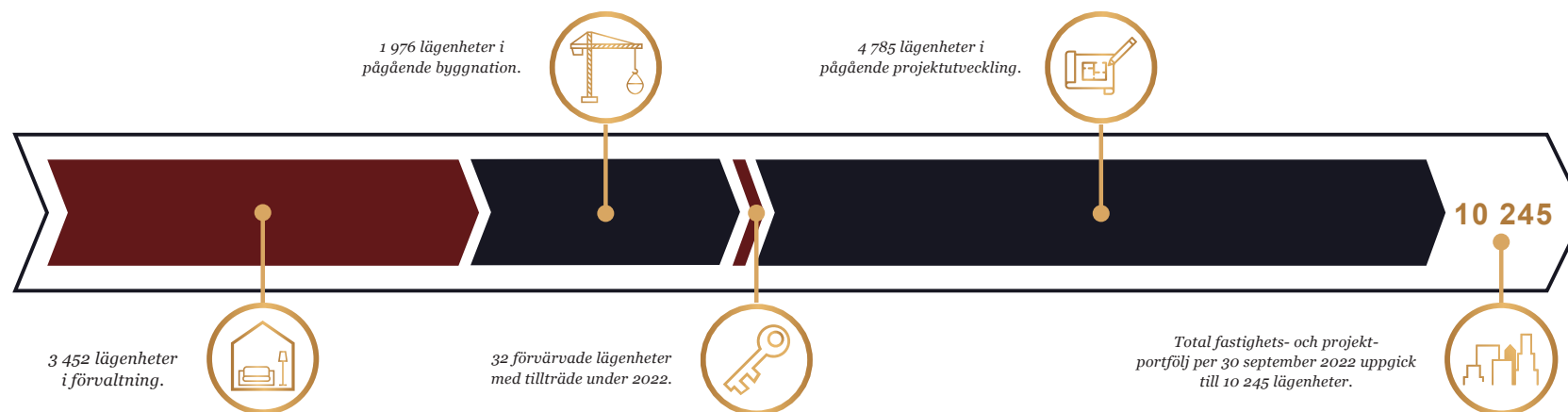
I affärsområde Projektutveckling råder hög aktivitet där vi under tredje kvartalet fått bygglov för två projekt omfattande

161 lägenheter och där vi just nu arbetar aktivt med bygglovsansökningar omfattande närmare 1 300 lägenheter. De projekt som erhöll bygglov under tredje kvartalet har redan påbörjats i affärsområde Bygg. Under årets tre första kvartal tillträdades och färdigställdes projekt omfattande 729 lägenheter. Takten är hög och vi avser att fortsätta starta projekt då vi lyckats väldigt väl med att möta kostnads-ökningarna i affärsområdena Bygg och Prefab med effektivitet och volym. Vi har sett priser på flertalet råvaror och insatsvaror stiga rejält men har på totalen lyckats möta dessa ökningarna i stort tack vare vårt tvärfunktionella arbetssätt. Vi arbetar till exempel aktivt med att optimera recept på betong och optimera materialåtgång i all produktion för att i absoluta tal minska mängden material i förhållande till producerade kvadratmeter uthyrningsbar yta. Även framöver ser vi att vi skall kunna nå en direktavkastning i förhållande till totala kostnader på motsvarande nivå som idag. Jag känner mig ofantligt stolt över mina fantastiska medansvariga som på ett utomordentligt sätt lyckats leverera produktionskostnadsnivåer som enbart är marginellt påverkande på totalen under en period då Byggkostnadsindex stigit med 14,6 procent (sep 2021-sep 2022). Detta är en bedrift som varit omöjlig om vi inte kontrollerat hela produktionskedjan.

I affärsområde Prefab ser vi ut att på helåret slå rekord i omsättning. Bruttoresultatet vid tredje kvartalets utgång uppgick till 38 mkr och har påverkats negativt under innevarande år av ökade materialkostnader på främst stål och cement samt att vi har lägre vinstmarginal på interna projekt jämfört med externa projekt. Det är först under innevarande år som vi fullt ut kunnat tillverka interna projekt hos vår egen prefab-verksamhet. Vi har inför kommande år en betryggande sysselsättningsgrad med säkrade orderböcker om närmare 1 000 mkr att ställa i relation till en omsättning om 1 030 mkr för 2021 och 878 mkr för 2020. I K-Prefab arbetar vi mot målet att halvera koldioxidavtrycket under en period om fem år, där vi efter tre år lyckats reducera utsläppen med 35 procent. Som ett led i detta arbete i kombination med att minska våra elkostnader har vi driftsatt 2 500 kvm solceller på vår fabrik utanför Hässleholm under tredje kvartalet. Totalt har vi en elkonsumention i vår prefab-verksamhet uppgående till 5 MWh där vår målsättning är att täcka 30–50 procent av behovet med egna solceller.

Jag har största respekt för nu gällande marknadsförutsättningar som kräver en stor dos av ödmjukhet. Med det sagt finner jag mig trygg i att navigera i rådande förutsättningar för att tids nog komma ut i ett nytt normalläge i en än starkare position. ■

- Jacob Karlsson, november 2022



FASTIGHETSBESTÅND OCH VÄRDERING

Fastighetsbestånd

Koncernens fastighetsbestånd bestod den 30 september 2022 av 103 färdigställda förvaltningsfastigheter¹ fördelat på totalt 222 242 kvadratmeter bostäder och 47 224 kvadratmeter kommersiell yta. Vidare hade koncernen 26 pågående byggnationer, fördelat på 131 795 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 27 pågående projekt i projektutvecklingsfas i olika skeden av bygglovs- eller planprojektering, varav 15 projekt där K-Fastigheter ännu inte hade tillträtt marken.

Av fastighetsbeståndet är 84 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 september 2022 till 422,5 mkr med ett bedömt driftsöverskott om 318,9 mkr, vilket motsvarar en potentiell överskottsgrad om ca 75 procent. För nyproducerade konceptus ligger motsvarande potentiella överskottsgrad på ca 80 procent och för övriga fastigheter i beståndet på ca 69 procent. 88 procent av de kontrakterade hyrorna avser bostäder eller därtill relaterad uthyrning (t.ex. parkering) fördelat på 3 452 lägenheter under förvaltning vid periodens utgång. Kontrakterade hyror från kommersiella hyresgäster fördelas på ca 170 kommersiella kontrakt där den största hyresgästen utgör ca 1 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. 90 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 september 2022 var 94 procent av marknadsvärdet respektive kontrakterade hyror relaterade till förvaltningsfastigheter i Sverige och 6 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 september 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 12 122,6 mkr (9 603,7), fördelat på färdigställda förvaltningsfastigheter 9 090,6 mkr (6 923,4), obebyggd mark och byggrätter 584,4 mkr (722,3), tomträtter 18,0 mkr (18,0) och pågående nybyggnation 2 429,6 mkr (1 940,0). Under perioden har 1 297,1 mkr (969,1) investerats i ny-, till- och ombyggnation. Förvärv har under perioden genomförts för 585,5 mkr (231,8). Försäljningar av byggrätter om totalt 8,2 mkr (40,7) har genomförts under perioden.

Orealiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheter för perioden uppgick till 612,8 mkr (752,0) fördelat på fastigheter under förvaltning med 75,3 mkr (306,1) och pågående nybyggnation med 537,5 mkr (445,9). Under tredje kvartalet har direktavkastningskravet i de externa värderingarna för både färdigställda fastigheter och fastigheter under pågående nybyggnation ökat med cirka 0,05 procentenheter på grund av ändrade marknadsförutsättningar. Samtidigt har både antaganden avseende framtida kostnads- och hyresinflation ökat. Totalt innebär förändringen att marknadsvärdet för färdigställda fastigheter och fastigheter under pågående nybyggnation under kvartalet minskat med 0,2 procent. För hela perioden är uppgången för motsvarande fastigheter 1,3 procent.

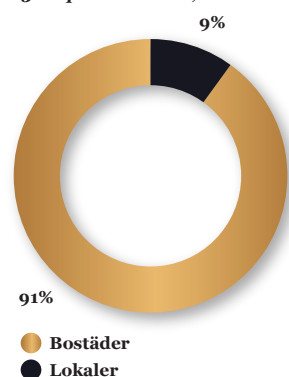
Fastighetsrelaterade nyckeltal	2022 30 sep	2021 30 sep	2021 31 dec
Ingående redovisat värde, förvaltningsfastigheter	9 603,7	6 853,5	6 853,5
+ Förvärv	585,5	231,8	292,6
+ Nybyggnation	1 282,7	936,2	1 326,3
+ Till- och ombyggnation	14,5	32,9	40,2
- Försäljning	-8,2	-40,7	-51,0
- Övrig omklassificering och utrangering	31,8	-0,2	3,1
Orealiserade värdeförändringar	612,8	752,0	1 139,1
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	80,5	307,1	434,5
varav obebyggd mark och byggrätter	-5,2	-1,1	-2,9
varav pågående byggnation	537,5	445,9	707,4
Utgående redovisat värde förvaltningsfastigheter	12 122,6	8 765,6	9 603,7
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	9 090,6	6 046,2	6 923,4
varav obebyggd mark och byggrätter	584,4	740,9	722,3
varav tomträtter	18,0	18,0	18,0
varav pågående nybyggnation	2 429,6	1 960,4	1 940,0
Hyresvärde, mkr	432,7	298,7	328,0
Hyresintäkt vid periodens slut, kr/kvm	1 568	1 474	1 487
Direkta fastighetskostnader, kr/kvm	384	383	374
Driftsöverskott, kr/kvm	1 184	1 091	1 113
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens slut	97,7%	97,2%	97,0%
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad under perioden	95,7%	91,7%	92,7%
Överskottsgrad under perioden	67,8%	66,9%	66,2%
Uthyrningsbar yta, kvm	269 466	196 891	213 952
Antal bostäder i förvaltning	3 452	2 448	2 723
Direktavkastning färdigställda förvaltningsfastigheter	3,83%	3,91%	3,82%
Direktavkastning pågående nybyggnation	3,79%	3,84%	3,77%
Direktavkastning samtliga värderade fastigheter	3,82%	3,88%	3,80%
varav bostäder	3,69%	3,74%	3,67%
varav lokaler	5,32%	5,09%	5,06%

Direktavkastningskravet vid värdering av pågående nybyggnation uppgick vid periodens utgång till 3,79 procent (3,84) att jämföra med 3,77 procent vid utgången av 2021. Det bedömda marknadsvärdet vid färdigställande av pågående nybyggnation uppgår till 6 011,7 mkr (4 710,9).

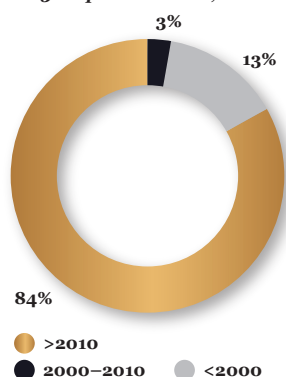
Det genomsnittliga direktavkastningskravet för fastigheter under förvaltning uppgick vid periodens utgång till 3,83 procent (3,91) att jämföra med 3,82 procent vid utgången av 2021 och för hela fastighetsportföljen, inklusive obebyggd mark och byggrätter och pågående nybyggnation, uppgick det genomsnittliga direktavkastningskravet till 3,82 procent (3,88) att jämföra med 3,80 procent vid utgången av 2021. Att ökningen i det genomsnittliga direktavkastningskravet inte är högre under perioden, med hänsyn tagen till den generella ökningen under tredje kvartalet, beror primärt på att K-Fastigheters fastighetsportfölj i ökande grad består av relativt högre andel bostäder i allt bättre lägen.

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

Fastighetsvärde per kategorier 30 september 2022, %



Fastighetsvärde per byggår 30 september 2022, %



Förvärvade förvaltningsfastigheter

Fastighet	Kommun	Tillträde	Antal lägenheter	Yta (kvm)	Årligt hyresvärde (mkr)	Köpeskillning (mkr)
-	-	-	-	-	-	-

Förvärvade byggrätter

Fastighet	Kommun	Förväntad byggstart	Antal lägenheter	Yta (kvm)	Förväntat årligt hyresvärde (mkr)	Köpeskillning (mkr)
Skymningen 2 och Skymningen 3	Höganäs	Q2/Q4 2022	94	5 863	11,4	27,2

Byggstartade projekt

Fastighet	Kommun	Förväntad färdigställt	Antal lägenheter	Yta (kvm)	Förväntat årligt hyresvärde (mkr)
Fogdaröd 8:32	Höör	Q3 2024	74	4 961	9,7
del av Måsen	Strängnäs	Q1 2025	87	5 548	12,1

Färdigställda projekt

Fastighet	Kommun	Inflyttning	Antal lägenheter	Yta (kvm)	Hyresvärde (mkr)
Vallensbaek Strand – etapp 2 (av 2)	Vallensbaek/DK	jul 2022	53	4 285	10,8
Stubbarp 39:1 etapp 1 (av 2)	Höganäs	jul 2022	26	2 092	3,4
Fredriksskans 2:79 – etapp 1 och 2 (av 4)	Gävle	jul/sep 2022	46	2 983	5,5
Hässjan 1	Malmö	jul 2022	31	2 036	4,5
Röret 1	Älmhult	jul 2022	38	2 474	4,3

K-Fast 2.0

	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	Totalt 2022
Antal renoverade lägenheter	4	3	2		9
Ökat hyresvärde (mkr)	0,1	0,1	0,0		0,2

Viktig information avseende tabeller sidan 6 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 6 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.

Förvaltningsfastigheter

Per byggnadskategori	Antal lgh	Uthyrbar yta, kvm			Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyrningsgrad	Kontrakterad hyra	Fastighetskostnader		Driftsöverskott	
		Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	%	mkr	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm
Koncepthus	2 194	136 954	2 240	139 194	5 709,9	41 021	249,3	1 791	98,5%	245,6	35,4	254	210,2	1 510
Övrigt	1 258	85 288	31 013	116 301	3 266,9	28 090	173,5	1 492	96,7%	167,8	40,9	351	127,0	1 092
Totalt exkl. utvecklingsfastigheter	3 452	222 242	33 253	255 495	8 976,8	35 135	422,8	1 655	97,8%	413,4	76,3	299	337,1	1 319
Utvecklingsfastigheter	0	0	13 971	13 971	113,8	8 145	9,9	708	92,2%	9,1	3,2	226	6,0	426
Totalt inkl. utvecklingsfastigheter	3 452	222 242	47 224	269 466	9 090,6	33 736	432,7	1 606	97,7%	422,5	79,4	295	343,1	1 273

Per geografi														
Syd	3 145	204 234	35 991	240 225	8 213,8	34 192	390,1	1 624	97,8%	381,7	71,8	299	309,9	1 290
Väst	117	5 664	10 413	16 077	374,6	23 300	19,1	1 189	96,9%	18,5	3,8	233	14,8	919
Öst	190	12 344	820	13 164	502,2	38 149	23,4	1 777	95,4%	22,3	3,9	295	18,4	1 400
Totalt	3 452	222 242	47 224	269 466	9 090,6	33 736	432,7	1 606	97,7%	422,5	79,4	295	343,1	1 273

Fastighetsadministration	24,2	90
Driftsöverskott inkl. fastighetsadministration	318,9	1 184

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	1 897	125 651	0	125 651	5 753,0	45 785	266,9	2 124	4 094,1	1 889,4	2 673,1
Övrigt	79	6 144	1 140	7 284	258,7	35 521	12,6	1 730	221,2	135,8	172,5
Totalt	1 976	131 795	1 140	132 935	6 011,7	45 223	279,5	2 102	4 315,4	2 025,2	2 845,6

Per geografi											
Syd	1 074	72 755	0	72 755	3 158,2	43 409	150,9	2 074	2 290,7	1 147,1	1 563,0
Väst	442	28 573	0	28 573	1 454,0	50 887	64,6	2 261	1 011,9	529,0	792,9
Öst	460	30 468	1 140	31 608	1 399,5	44 277	64,0	2 024	1 012,7	349,1	489,8
Totalt	1 976	131 795	1 140	132 935	6 011,7	45 223	279,5	2 102	4 315,4	2 025,2	2 845,6

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	4 763	302 530	686	303 216	12 643,0	41 696	553,3	1 825	9 410,8	70,4	70,4
Övrigt	22	1 740	0	1 740	49,9	28 670	2,6	1 494	43,9	0,0	0,0
Totalt	4 785	304 270	686	304 956	12 692,9	41 622	555,9	1 823	9 454,7	70,4	70,4

Per geografi											
Syd	2 170	128 860	686	129 546	5 420,4	41 842	252,8	1 952	4 012,5	42,3	42,3
Väst	1 234	74 506	0	74 506	3 014,1	40 454	114,1	1 531	2 319,2	5,4	5,4
Öst	1 381	100 904	0	100 904	4 258,4	42 203	189,0	1 873	3 123,1	22,6	22,6
Totalt	4 785	304 270	686	304 956	12 692,9	41 622	555,9	1 823	9 454,7	70,4	70,4

Sammanställning¹⁾

	Antal lgh	Uthyrbar yta, kvm			Fastighetsvärde		Hyresvärde		Bokfört värde	
		Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	mkr	
Färdigställda förvaltningsfastigheter	3 452	222 242	47 224	269 466	9 090,6	33 736	432,7	1 606	9 090,6	
Pågående nybyggnation	1 976	131 795	1 140	132 935	6 011,7	45 223	279,5	2 102	2 845,6	
Pågående projektutveckling	4 785	304 270	686	304 956	12 692,9	41 622	555,9	1 823	70,4	
Pågående nybyggnation övrigt									92,5	
Obebyggd mark									5,5	
Förvärvat men ej tillträtt	32	3 307	0	3 307	148,7	44 972	7,2	2 165	0,0	
Tomträtt									18,0	
Totalt	10 245	661 614	49 050	710 664	27 943,9	39 321	1 275,2	1 794	12 122,6	

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 941,2 mkr.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen till höger presenteras intjäningsförmågan på tolv månadersbasis per 30 september 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 september 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 september 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.

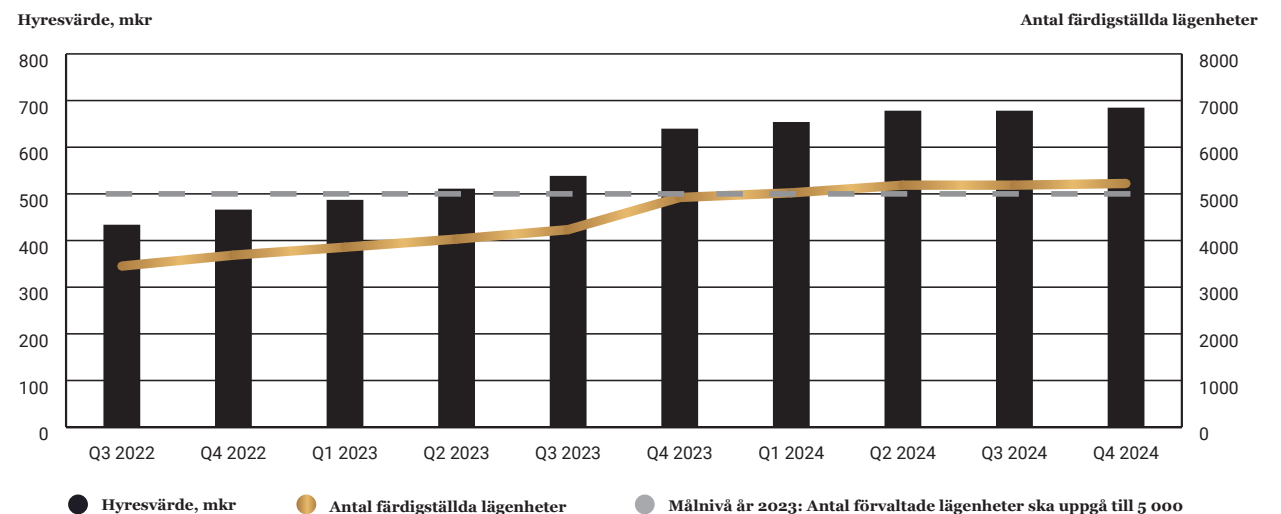
Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader på årsbasis baserade på historiskt utfall för fastigheter i förvaltning samt kostnader för fastighetsadministration och central administration relaterade till affärsområde Förvaltning, bedömda 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 sep	2021 31 dec	2020 31 dec	2019 31 dec	2018 31 dec
Hyresvärde	432,7	328,0	265,1	196,6	133,4
Vakans	-10,1	-9,8	-23,4	-6,1	-0,9
Hyresintäkter	422,5	318,2	241,7	190,5	132,5
Driftskostnader	-61,9	-42,7	-35,6	-27,0	-19,4
Underhåll	-13,8	-11,0	-9,0	-7,3	-5,6
Fastighetsskatt/avgäld	-3,8	-3,5	-3,0	-2,6	-1,6
Fastighetsadministration	-24,2	-22,7	-19,2	-15,0	-12,8
Driftsöverskott	318,9	238,2	174,9	138,6	93,0
Central administration	-14,5	-10,2	-11,2	-9,6	-4,3
Räntenetto	-123,1	-73,0	-51,4	-46,9	-29,0
Förvaltningsresultat	181,3	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 september 2022 med tillägg för förväntat hyresvärde för pågående nybyggnation av förvaltningsfastigheter och förvärvade men ej tillträdna förvaltningsfastigheter per 30 september 2022 i takt med att dessa färdigställs alternativt tillträds.

Information om färdigställda, pågående nybyggnationer och förvärvade men ej tillträdna 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 7 758,1 mkr (5 943,9), varav 1 429,2 mkr (947,5) klassificeras som kortfristiga räntebärande skulder. De räntebärande skulderna fördelas på bottenlån för färdigställda förvaltningsfastigheter om 5 097,3 mkr (4 017,8), byggkrediter om 1 556,9 mkr (1 057,9), leasingskulder om 90,1 mkr (92,7), rörelse- och förvärvskrediter om 763,8 mkr (525,6) och säljarrevers avseende förvärvet av K-Prefab om 250,0 mkr (250,0). Skuldsättningsgraden för koncernen uppgick till 54,1 procent (51,8).

Vid periodens utgång hade koncernen kontraherade kreditavtal om 9 159,7 mkr (7 282,4), varav 5 097,3 mkr (4 017,8) avsåg finansiering av färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter, varav 1 087,3 mkr (790,2) förfaller till omförhandling under de närmaste tolv månaderna. Utöver finansiering av färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter utgörs kontraherade kreditavtal av byggkrediter om 2 732,4 mkr (2 132,1) och rörelse- och förvärvskrediter om 1 080,0 mkr (882,5), varav 315,0 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 1 556,9 mkr (1 057,9) respektive 763,8 mkr (525,6).

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden för koncernens räntebärande skulder relaterade till förvärvsfinansiering och färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick per 30 september 2022 till 2,3 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 3 773,4 mkr (3 200,0) vid periodens utgång. Verkligt värde för

räntederivatportföljen uppgick vid periodens utgång till 408,1 mkr (36,4). Genomsnittlig räntebindningstid för koncernens räntebärande skulder relaterade till förvärvsfinansiering, förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick till 3,3 år (4,4) och den genomsnittliga räntan uppgick till 2,29 procent (1,85) inklusive effekter av räntederivat och 2,99 procent (1,40) exklusive effekter av räntederivat. Total andel rörlig ränta i förhållande till räntebärande skulder relaterade till förvärvsfinansiering, förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick till 30 procent (29) och räntekänsligheten vid en procentenhets förändring av låneräntorna uppgick till 17,4 mkr (14,0).

För att öka säkringsgraden och för att räntesäkra nya lån i samband med omläggning från byggnadskrediter till långfristig finansiering har vi under tredje kvartalet arbetat med att omstrukturera delar av swappportföljen. Detta görs genom att stänga äldre swappar och använda det upparbetade marknadsvärdet i nytecknade swappar med kortare löptid men med högre swapvolym och fast swapränta på betydligt lägre nivå än marknadsräntan för motsvarande swap vid given tidpunkt och löptid. Därigenom har vi under tredje kvartalet ökat swappportföljen med 500 mkr, minskat andelen rörlig ränta från 37 procent till 30 procent och minskat räntekänsligheten från 20,9 mkr till 17,4 mkr samtidigt

som skuldportföljen relaterad till färdigställda förvaltningsfastigheter ökat med 3 procent till 5 762,3 mkr. Den genomsnittliga räntebindningen har inte påverkats då kortare löptid i swappportföljen möts av högre säkringsgrad och den totala snitträntan har påverkats positivt då nytecknade swappar haft lägre fast swapränta än den rörliga räntan i de underliggande lånen i skuldportföljen. Arbetet med att omstrukturera swappportföljen kommer fortsätta även framöver och är möjligt på grund av de positiva marknadsvärden som arbetats upp i portföljen under senare år.

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 sep 2022
Skuldsättningsgrad	max. 70%		54,1 %
Soliditet, %	min. 25%	min. 25%	35,3%
Räntetäckningsgrad, ggr*	min. 1,75 ggr	min. 1,50 ggr	2,6 ggr

* Avser rullande 12 månader vid periodens utgång.

Kredit- och räntefallostruktur 30 september 2022 (exkl. bygg- och rörelsekrediter)

Löptid	Ränteförfall		Kreditförfall		Förfallostruktur derivat		
	Belopp, mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Räntederivat	Ränta, %	Värde, mkr
0-1 år	1 988,9	2,99%	1 087,3	1 087,3	0,0	-	-
1-2 år	200,0	1,80%	1 226,2	1 226,2	200,0	0,42%	7,4
2-3 år	300,0	1,75%	1 171,4	1 171,4	300,0	0,37%	18,7
3-4 år	1 000,0	2,24%	2 028,3	2 028,3	1 000,0	0,86%	79,0
4-5 år	700,0	2,08%	131,1	131,1	700,0	0,70%	69,1
> 5 år	1 573,4	2,08%	118,1	118,1	1 573,4	0,70%	234,0
Totalt	5 762,3	2,29%	5 762,3	5 762,3	3 773,4		408,1

TOTALRESULTAT JANUARI–SEPTEMBER 2022

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

Intäkter

Totala intäkter för tredje kvartalet 2022 uppgick till 314,7 mkr (276,4) och för perioden till 1 071,5 mkr (899,3). Hyresintäkterna för tredje kvartalet uppgick till 102,0 mkr (68,2) och för perioden till 275,1 mkr (190,7), vilket är en ökning med 50 procent respektive 44 procent jämfört med motsvarande kvartal och period 2021. Ökningen beror primärt på fler förvaltade lägenheter, vilka ökade med 41 procent till 3 452 lägenheter (2 448). Den ekonomiska uthyrningsgraden har successivt förbättrats under perioden och uppgick vid periodens slut till 97,7 procent (97,2).

Intäkter från projekt- och entreprenadverksamhet uppgick för tredje kvartalet till 495,8 mkr (340,8) och för perioden till 1 465,4 mkr (1 171,9), varav 682,9 mkr (471,3) 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 1 976 lägenheter (1 634) under produktion, vilket är en ökning med 21 procent jämfört med motsvarande period 2021. Externa intäkter i projekt- och entreprenadverksamheten uppgick under perioden till 782,5 mkr (700,5), varav Prefabs intäkter utgjorde 777,6 mkr (698,5). I Prefab uppgick den totala intäkten för perioden till 924,5 mkr (755,6), varav 141,7 mkr (51,6) 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 förvärvet av Strängnäs Prefab och GH Sydolv. Aktiviteten i Prefab ligger fortsatt på en relativt hög nivå och beläggningen är god de närmaste nio till tolv månaderna.

Rörelsekostnader

De totala kostnaderna för fastighetsförvaltningen uppgick för perioden till 96,7 mkr (64,7), vilket är en ökning med 50 procent jämfört med samma period föregående år. Driftsöverskottet uppgick till 186,6 mkr (127,6), vilket är en ökning med 46 procent jämfört med samma period föregående år. Ökningen i kostnader och driftsöverskott beror primärt på fler förvaltade lägenheter. Överskottsgraden uppgick under tredje kvartalet till 68,0 procent (73,0) och för perioden till 67,8 procent (66,9). Överskottsgraden har under perioden påverkats positivt av successivt förbättrad genomsnittlig uthyrningsgrad och negativt av generella kostnadsökningar för till exempel mediakostnader, primärt elkostnader, och fastighetsförvaltning. För perioden uppgick den genomsnittliga uthyrningsgraden till 95,7 procent (91,7) och vid periodens slut till 97,7 procent (97,2). 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 nettoredovisas över resultaträkningen i posten Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet. Bruttoresultatet under perioden uppgick för affärsområde Bygg till 3,9 mkr (11,6) och för Prefab till 38,1 mkr (50,8). 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 form-material, bränslepriser och högre personalkostnader förknippade med Covid-19-pandemin påverkade resultatet negativt.

Kostnader för central administration, av- och nedskrivningar

Central administration, vilken omfattar koncernövergripande bolags- och förvaltningsledning, affärsutveckling, IR/kommunikation, marknad, HR, IT och ekonomifunktion, uppgick för perioden till 48,4 mkr (27,5). 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. Under tredje kvartalet har dock kostnaderna minskat jämfört med första och andra kvartalet på grund av färre kostnader av engångskaraktär.

Av- och nedskrivningar uppgick för perioden till 46,6 mkr (38,7), varav av- och nedskrivningar relaterade till Prefabs verksamhet utgjorde 40,9 mkr (33,9), varav avskrivningar på immateriella tillgångar för perioden uppgick till 8,3 mkr (8,3). Totala avskrivningar uppgick till 43,7 mkr (35,5). Nedskrivningar uppgick till 3,0 mkr (3,2) och avser utrangering i samband med K-Fastigheters renoveringskoncept K-Fast 2.0 om 1,9 mkr (0,8) och nedskrivning av fordringar om 1,1 mkr (2,4).

Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag

Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag uppgick för perioden till -0,5 mkr (3,8). Resultatet påverkades primärt av K-Fastigheters andel av resultatet i PVS Mark & VA Holding AB, Mjölbackens Entreprenad AB och Novum Samhällsfastigheter AB, vilka för perioden uppgick till totalt 0,6 mkr.

Räntenetto

Räntenettet uppgick för perioden till -81,3 mkr (-52,0). Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntenivån till 2,29 procent (1,77) 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, samt ökade basräntor. Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 2,2 ggr (3,2) och på rullande 12 månader till 2,6 ggr (3,0) påverkat av ett resultatmässigt svagare första halvår i bygg- och entreprenadverksamheten, generellt högre kostnader för central administration och svagare räntenetto.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för tredje kvartalet uppgick till 36,3 mkr (29,8), och för perioden till 103,6 mkr (74,4), en ökning med 22 procent respektive 39 procent jämfört med motsvarande kvartal och period föregående år. Förvaltningsresultat per aktie uppgick för perioden till 0,48 kr per aktie (0,35), vilket är en ökning med 39 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Ökningen beror primärt på högre hyresintäkter som en följd av fler lägenheter i förvaltning.

Värdeförändringar

Orealiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheter uppgick för tredje kvartalet till 56,4 mkr (353,9) och för perioden till 612,8 mkr (752,0) fördelat på fastigheter under förvaltning med 75,3 mkr (306,1) och pågående nybyggnation med 537,5 mkr (445,9). Ökningen för perioden 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 för 2022. Under tredje kvartalet har dock direktavkastningskravet i de externa värderingarna för både färdigställda fastigheter och fastigheter under pågående nybyggnation ökat med cirka 0,05 procentenheter på grund av ändrade marknadsförutsättningar. Samtidigt har både antaganden avseende framtida kostnads- och hyresinflation ökat. Totalt innebär förändringen att marknadsvärdet för färdigställda

fastigheter och fastigheter under pågående nybyggnation under kvartalet minskat med 0,2 procent. För hela perioden är uppgången för motsvarande fastigheter 1,3 procent.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet för hela K-Fastigheters fastighetsportfölj, inklusive obebyggd mark och byggrätter och pågående nybyggnation, uppgick vid periodens slut till 3,82 procent (3,88) att jämföra med 3,80 procent vid utgången av 2021. Att ökningen i det genomsnittliga direktavkastningskravet inte är högre under perioden, med hänsyn tagen till den generella ökningen under tredje kvartalet, beror primärt på 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 368,4 mkr (45,4), varav 93,2 mkr (-) utgörs av realiserade värdeförändringar vilka uppstått i samband med omstrukturering av swap-portföljen. Utvecklingen under perioden beror primärt på högre marknadsräntor, vilket påverkade marknadsvärdet på koncernens räntederivat positivt. Verkligt värde på koncernens ränte- och valutaderivat uppgick till 404,0 mkr (18,2) vid periodens utgång. Värdeförändringen för räntederivaten påverkar inte kassaflödet och när derivatens löptid gått ut är alltid värdet noll.

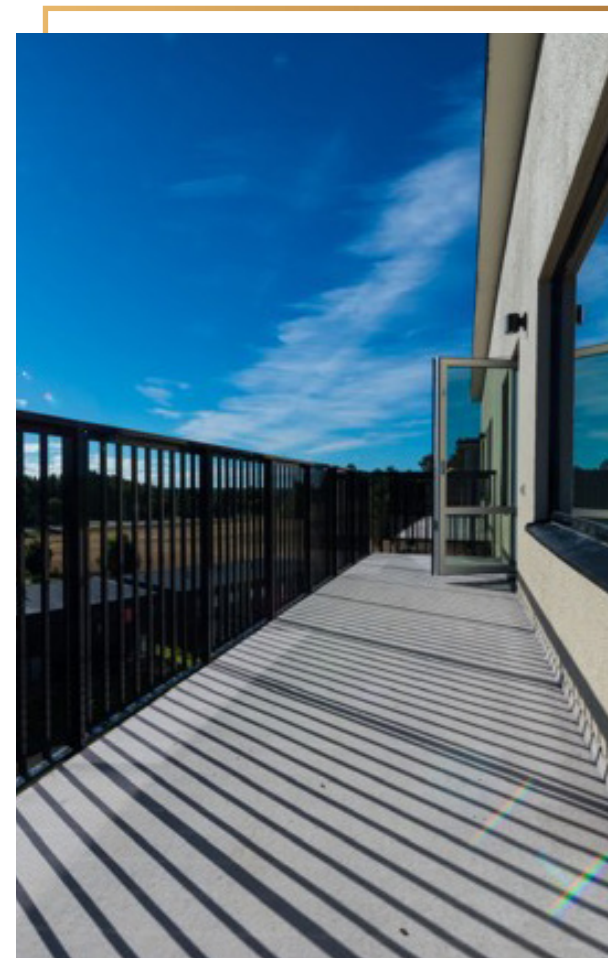
Skatt

Periodens aktuella skatt uppgick till 4,8 mkr (8,9). Uppskjuten skatt uppgick till 216,6 mkr (181,5), primärt påverkat av orealiserade värdeförändringar av fastigheter. Skatt har beräknats med 20,6 procent på löpande beskattningsbart resultat.

Periodens resultat, totalresultat och övrigt totalresultat

Resultatet för tredje kvartalet uppgick till 115,8 mkr (311,5) och för perioden till 813,2 mkr (682,6) motsvarande 3,78 kr per aktie (3,17). Periodens totalresultat uppgick till 833,4 mkr (685,6). I övrigt totalresultat ingår omräkningsdifferens avseende K-Fastigheters

utlandsverksamhet vilket för perioden uppgick till 20,2 mkr (3,0), en ökning under perioden som en följd av ökad utlandsverksamhet och försämrad kronkurs. Hela detta belopp avser poster som kan återföras över resultatet i en senare period.



FINANSIELL STÄLLNING PER 30 SEPTEMBER 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 av värdet av K-Prefabs kundrelationer, uppgick till 35,8 mkr (44,1).

Förvaltningsfastigheter

Det totala värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 12 122,6 mkr (9 603,7), fördelat på färdigställda förvaltningsfastigheter 9 090,6 mkr (6 923,4), obebyggd mark och byggrätter 584,4 mkr (722,3), tomträtter 18,0 mkr (18,0) och pågående nybyggnation 2 429,6 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 448,8 mkr (448,4) respektive 194,7 mkr (189,8). Under perioden har ytterligare investeringar gjorts i Prefabs anläggningar för att öka effektivitet och produktionskapacitet.

Likviditet

Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 47,7 mkr (94,0). Därutöver tillkommer outnyttjade kreditlimiter om 326,2 mkr (356,9).

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid periodens utgång till 5 067,1 mkr (4 233,7), vilket

motsvarar 23,53 kr per aktie (19,66). Ökningen förklaras av periodens totalresultat om 833,4 mkr (685,6). Koncernens soliditet uppgick vid periodens utgång till 35,3 procent (36,9).

Det långsiktiga substansvärdet (NAV) uppgick vid periodens utgång till 5 667,4 mkr (4 976,1) motsvarande 26,32 kr per aktie (23,11), vilket är en ökning med 14 procent jämfört med 31 december 2021 och 24 procent jämfört med 30 september 2021.

Räntebärande skulder och räntederivat

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 7 758,1 mkr (5 943,9), varav 1 429,2 mkr (947,5) klassificeras som kortfristiga räntebärande skulder. Skuldsättningsgraden för koncernen uppgick till 54,1 procent (51,8). Ökningen i räntebärande skuld förklaras primärt av finansiering av pågående nybyggnation och förvärv under perioden. Koncernens ränte- och valutaderivat hade vid periodens utgång ett marknadsvärde om 404,0 mkr (37,0). För mer information se avsnitt Finansiering.



TOTALRESULTAT

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

mkr	2022 jul–sep	2021 jul–sep	2022 jan–sep	2021 jan–sep	2021 okt –2022 sep	2021 jan–dec
Hysesintäkter	102,0	68,2	275,1	190,7	350,4	265,9
Projekt- och entreprenadintäkter	212,2	203,7	782,5	700,5	1 058,1	976,1
Nettoomsättning	314,1	271,9	1 057,6	891,2	1 408,5	1 242,1
Övriga intäkter	0,5	4,5	13,9	8,2	16,4	10,7
Drift	-20,8	-10,5	-63,6	-33,9	-81,9	-52,3
Underhåll	-3,0	-2,5	-9,9	-9,6	-12,7	-12,4
Fastighetsskatt	-1,9	-1,5	-5,1	-4,5	-6,3	-5,7
Fastighetsadministration	-7,1	-4,6	-18,1	-16,7	-24,2	-22,7
Kostnader fastighetsförvaltning	-32,8	-19,1	-96,7	-64,7	-125,2	-93,1
Kostnader projekt- och entreprenadverksamheten	-203,9	-193,9	-744,6	-644,6	-981,7	-881,8
Bruttoresultat	77,9	63,3	230,2	190,0	318,0	277,9
<i>varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftsöverskott)</i>	69,3	49,8	186,6	127,6	235,2	176,1
<i>varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet</i>	8,6	13,5	43,5	62,4	82,9	101,8
Central administration	-11,8	-8,9	-48,4	-27,5	-61,6	-40,7
Av- och nedskrivningar	-15,9	-13,7	-46,6	-38,7	-66,1	-58,2
Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag	-2,9	-0,8	-0,5	3,8	19,0	23,3
Räntenetto	-34,6	-18,5	-81,3	-52,0	-104,9	-75,6
Resultat före värdeförändringar	12,8	21,4	53,4	75,7	104,3	126,6
<i>varav förvaltningsresultat</i>	36,3	29,8	103,6	74,4	130,6	101,4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	56,4	353,9	612,8	752,0	999,9	1 139,1
Värdeförändring derivat och övrigt	63,3	18,7	368,4	45,4	389,1	66,0
Resultat före skatt	132,4	393,9	1 034,6	873,0	1 493,2	1 331,7
Skatt på periodens resultat	-16,7	-82,4	-221,4	-190,5	-318,3	-287,3
Periodens resultat	115,8	311,5	813,2	682,6	1 175,0	1 044,4
Övrigt totalresultat	7,8	1,5	20,2	3,0	21,0	3,8
Periodens totalresultat	123,5	313,0	833,4	685,6	1 196,0	1 048,1
Resultat efter skatt per aktie, kr/aktie*	0,54	1,45	3,78	3,17	5,46	4,85

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

Segmentsredovisning

2022 jan–sep	Förvaltning	Projekt- utveckling	Bygg	Prefab	Övrigt	Koncernen
Intäkter	283,4	2,8	543,7	924,5	-682,9	1 071,5
Kostnader	-96,7	-1,3	-539,7	-886,4	682,9	-841,3
Bruttoresultat	186,6	1,5	3,9	38,1	0,0	230,2
Kostnader central administration	-10,9	-9,2	-12,5	-14,8	-1,0	-48,4
Av- och nedskrivningar	-3,7	0,0	-2,1	-40,9	0,0	-46,6
Resultat intressebolag*	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,5	-0,5
Räntenetto	-68,5	0,0	-0,2	-12,6	0,0	-81,3
Resultat före värdeförändringar	103,6	-7,7	-10,8	-30,2	-1,5	53,4
Värdeförändring fastigheter	75,3	537,5	0,0	0,0	0,0	612,8
Värdeförändring derivat och övrigt	371,7	0,0	-3,3	0,0	0,0	368,4
Resultat före skatt	550,6	529,8	-14,1	-30,2	-1,5	1 034,6
Skatt	-99,9	-113,7	0,7	3,3	-11,9	-221,4
Periodens resultat	450,7	416,1	-13,4	-26,9	-13,4	813,2
Summa tillgångar	12 634,7	0,0	41,8	1 375,0	294,6	14 346,1
Summa skulder	7 832,1	0,0	75,5	1 097,0	274,4	9 279,0

2021 jan–sep	Förvaltning	Projekt- utveckling	Bygg	Prefab	Övrigt	Koncernen
Intäkter	192,2	0,0	422,8	755,6	-471,3	899,3
Kostnader	-64,7	0,0	-411,2	-704,8	471,3	-709,3
Bruttoresultat	127,6	0,0	11,6	50,8	0,0	190,0
Kostnader central administration	-6,9	-6,9	-6,9	-6,9	0,0	-27,5
Av- och nedskrivningar	-2,5	0,0	-2,3	-33,9	0,0	-38,7
Resultat intressebolag*	0,0	0,0	0,0	0,0	3,8	3,8
Räntenetto	-43,8	0,0	0,0	-8,1	0,0	-52,0
Resultat före värdeförändringar	74,4	-6,9	2,4	1,9	3,8	75,7
Värdeförändring fastigheter	306,1	445,9	0,0	0,0	0,0	752,0
Värdeförändring derivat och övrigt	45,4	0,0	0,0	0,0	0,0	45,4
Resultat före skatt	425,8	439,0	2,4	1,9	3,8	873,0
Skatt	-72,4	-91,9	0,0	0,0	-26,2	-190,5
Periodens resultat	353,4	347,2	2,4	1,9	-22,4	682,6
Summa tillgångar	8 910,7	0,0	23,0	1 280,1	401,8	10 615,5
Summa skulder	5 535,6	0,0	93,3	1 049,2	42,1	6 720,1

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

FINANSIELL STÄLLNING

Finansiell ställning för koncernen i sammandrag

	2022 30 sep	2021 30 sep	2021 31 dec
TILLGÅNGAR, mkr			
Materiella anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	479,4	487,4	484,7
Förvaltningsfastigheter	12 122,6	8 765,6	9 603,7
Rörelsefastigheter	448,8	390,5	448,4
Inventarier	194,7	174,3	189,8
Summa anläggningstillgångar	13 245,5	9 817,8	10 726,6
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresse- och gemensamt styrda företag och andra långfristiga fordringar	259,6	246,0	243,5
Derivatinstrument	404,0	18,2	37,0
Uppskjuten skattefordran	15,7	18,3	17,1
Summa finansiella anläggningstillgångar	679,3	282,5	297,5
Summa anläggningstillgångar	13 924,8	10 100,3	11 024,1
Omsättningstillgångar			
Varulager	69,3	51,8	51,7
Kundfordringar	121,4	127,2	105,3
Övriga fordringar	183,0	201,7	207,6
Likvida medel	47,7	134,5	94,0
Summa omsättningstillgångar	421,3	515,2	458,6
Summa tillgångar	14 346,1	10 615,5	11 482,7

	2022 30 sep	2021 30 sep	2021 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER, mkr			
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	3 636,8	2 465,1	2 803,4
Totalt eget kapital	5 067,1	3 895,4	4 233,7
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	1 020,0	702,9	796,4
Långfristiga räntebärande skulder	6 328,9	4 433,4	4 996,4
Derivatinstrument	0,0	0,0	0,0
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	17,6	13,8	13,7
Summa långfristiga skulder	7 366,6	5 150,1	5 806,5
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	1 429,2	1 085,0	947,5
Leverantörsskulder	190,8	188,6	177,2
Övriga kortfristiga skulder	292,3	296,4	317,8
Summa kortfristiga skulder	1 912,4	1 570,0	1 442,5
Summa eget kapital och skulder	14 346,1	10 615,5	11 482,7

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

mkr	2022 30 sep	2021 30 sep	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	813,2	682,6	1 044,4
Övrigt totalresultat	20,2	3,0	3,8
Totalt eget kapital vid periodens slut*	5 067,1	3 895,4	4 233,7

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

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

mkr	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec
Den löpande verksamheten					
Bruttoresultat justerat för central administration, av- och nedskrivningar	50,3	40,7	135,2	123,8	179,0
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet	13,3	12,1	40,5	34,8	45,7
Erhållen utdelning	0,0	-0,8	3,2	3,8	0,0
Räntenetto	-34,6	-18,5	-81,3	-52,0	-74,8
Betald skatt	-3,6	-2,8	-11,0	-5,7	-4,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	25,3	30,7	86,6	104,7	145,6
Förändring rörelsefordringar	21,7	6,4	11,4	18,0	37,1
Förändring rörelseskulder	-53,2	53,5	-31,5	142,2	142,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-6,2	90,5	66,5	264,9	325,3
Investeringsverksamheten					
Investeringar i koncern, intresse- och gemensamt styrda bolag	0,2	-187,1	-9,3	-861,7	-858,8
Investeringar i fastigheter	-2,5	-92,0	-525,6	-258,2	-330,3
Investeringar i pågående nyanläggning	-415,4	-318,2	-1 355,0	-937,2	-1 326,3
Investeringar i maskiner och inventarier	-6,5	-11,9	-15,1	-25,2	-50,4
Avyttring fastigheter	0,0	41,9	14,7	42,3	51,0
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar	1,8	-1,3	-9,0	-1,8	-0,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-422,4	-568,5	-1 899,3	-2 041,9	-2 515,4
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	469,0	571,5	1 914,7	1 498,6	1 909,6
Amortering av lån	-44,6	-38,4	-128,2	-94,9	-133,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	424,4	533,0	1 786,5	1 403,7	1 776,3
Periodens kassaflöde	-4,2	55,0	-46,3	-373,3	-413,8
Omräkningsdifferens i likvida medel	-0,2	0,0	0,0	0,2	0,1
Likvida medel vid årets början	52,1	79,5	94,0	507,6	507,6
Likvida medel vid periodens början	47,7	134,5	47,7	134,5	94,0

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

MODERBOLAGETS RÄKNINGAR

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

mkr	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	22,5	0,0	0,1
Administrationskostnader	-50,1	-27,5	-40,3
Avskrivningar	-0,1	-0,1	-0,2
Bruttoresultat	-27,7	-27,6	-40,4
Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda företag	3,5	-0,2	-0,2
Finansnetto	386,4	48,8	69,5
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	362,2	21,0	28,9
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	87,9
Skatt på periodens resultat	-57,4	-9,3	-23,3
Periodens resultat	304,8	11,7	93,5

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Tillgångar, mkr	2022 30 sep	2021 30 sep	2021 30 dec
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	0,1	0,3	0,2
Andelar i koncernbolag	1 141,3	990,4	1 009,0
Fordringar hos koncernbolag	836,2	854,1	849,6
Andelar och fordringar i intresseföretag och övriga långfristiga fordringar och andelar	201,7	188,8	190,2
Derivatinstrument	408,2	18,2	36,4
Uppskjutet skattefordran	0,0	6,4	0,0
Summa anläggningstillgångar	2 587,5	2 058,3	2 085,5
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernbolag	1 401,5	1 027,2	1 208,5
Fordringar hos intressebolag	0,5	7,8	5,4
Övriga kortfristiga fordringar	72,2	56,3	61,4
Likvida medel	3,3	119,6	69,0
Summa omsättningstillgångar	1 477,4	1 210,9	1 344,2
Summa tillgångar	4 064,9	3 269,3	3 429,7

Eget kapital och skulder, mkr	2022 30 sep	2021 30 sep	2021 30 dec
-------------------------------	----------------	----------------	----------------

Eget kapital			
Bundet eget kapital	57,4	57,4	57,4
Fritt eget kapital	1 880,7	1 494,1	1 575,9
Totalt eget kapital	1 938,1	1 551,5	1 633,3

Långfristiga skulder			
Uppskjutet skatteskuld	64,9	0,0	7,5
Långfristiga räntebärande skulder	1 099,6	936,2	931,7
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	2,4	2,5	2,4
Summa långfristiga skulder	1 166,8	938,7	941,6

Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	166,3	17,9	17,9
Skulder till koncernbolag	778,5	748,7	823,3
Övriga kortfristiga skulder	15,2	12,6	13,6
Summa kortfristiga skulder	960,0	779,1	854,8
Summa eget kapital och skulder	4 064,9	3 269,3	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

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

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2022	2021	2022	2021	2021 okt	2021
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	-2022 sep	jan-dec
Hysesvärde, mkr	432,7	298,7	432,7	298,7	432,7	328,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,7%	97,2%	97,7%	97,2%	97,7%	97,0%
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,4%	94,1%	95,7%	91,7%	95,7%	92,7%
Överskottsgrad, %	68,0%	73,0%	67,8%	66,9%	67,1%	66,2%
Uthyrbar yta, kvm	269 466	196 891	269 466	196 891	269 466	213 952
Antal lägenheter i förvaltning	3 452	2 448	3 452	2 448	3 452	2 723
Antal byggstartade lägenheter	161	79	706	535	1 167	996
Antal lägenheter i pågående byggnation	1 976	1 634	1 976	1 634	1 976	1 820
Antal lägenheter under projektutveckling	4 785	5 723	4 785	5 723	4 785	5 869

Finansiella nyckeltal

Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	2,9	2,2	3,2	2,6	3,4
Soliditet, %	35,3%	36,7%	35,3%	36,7%	35,3%	36,9%
Skuldsättningsgrad, %	54,1%	52,0%	54,1%	52,0%	54,1%	51,8%
Kapitalbindningstid, år	2,3	2,5	2,3	2,5	2,3	2,8
Räntebindningstid, år	3,3	4,2	3,3	4,2	3,3	4,4
Genomsnittlig ränta, %	2,29%	1,77%	2,29%	1,77%	2,29%	1,85%
Nettoinvesteringar, mkr	432,0	369,2	1 874,4	1 160,2	2 322,3	1 608,1
Förvaltningsresultat, mkr	36,3	29,8	103,6	74,4	130,6	101,4
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr	5 667,4	4 561,8	5 667,4	4 561,8	5 667,4	4 976,1

Aktierelaterade nyckeltal

Långsiktigt substansvärde (NAV), kr/aktie	26,32	21,19	26,32	21,19	26,32	23,11
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV), %	1,5%	8,9%	13,9%	24,6%	24,2%	35,9%
Eget kapital per aktie, kr per aktie	23,53	18,09	23,53	18,09	23,53	19,66
Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie	0,17	0,14	0,48	0,35	0,61	0,47
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	21,5%	36,0%	39,2%	25,9%	39,8%	29,8%
Periodens resultat efter skatt, kr per aktie	0,54	1,45	3,78	3,17	5,46	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 2022 tack vare mildare varianter 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 åtta månader. Kriget har till dags dato haft betydande, men ej väsentlig effekt på K-Fastigheters verksamhet och påverkar så här långt primärt prisbilden för vissa insatsvaror och då kanske framförallt stål- och energipriser, samt indirekta effekter av höjda energi- och bränslepriser och i ökande omfattning även räntekostnader.

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 konceptus 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 %	-	234,7
Hyresvärde +/- 1 %	4,3	113,0
Drift- och underhållskostnader +/- 1 %	0,8	19,8
Långsiktig vakansgrad +/- 1 %	4,3	113,0

Värdeförändring färdigställda förvaltningsfastigheter och byggrätter	-10%	+10%
Fastighetsvärde, mkr	-967,5	967,5
Skuldsättningsgrad	58%	51%



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 736 (670), varav 71 kvinnor (58) respektive 665 män (612).

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. Upplysningar 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. För ytterligare detaljer, se årsredovisning 2021 not 22 Finansiella risker och finanspolicyer.

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 0,8 mkr (3,7), varav juridiska konsultationer från Advokatfirman VICI AB, där styrelseledamoten Christian Karlsson är delägare, utgjorde 0,8 mkr (3,4).

Utöver ovan transaktioner har byggtjänster under perioden upphandlats från intressebolaget PVS Mark & VA om totalt 30,5 mkr (18,0). Samtliga transaktioner har prissatts på marknadsmässiga villkor.



ÖVRIG INFORMATION

Rapportens undertecknande

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 10 november 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 tredje kvartalet 2022 torsdagen den 10 november kl 12.00.

*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

KALENDARIVM

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

REVISORNS GRANSKNINGSRAPPORT

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för K-Fast Holding AB (publ) per 30 september 2022 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten, inte i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Lund den 10 november 2022

Ernst & Young AB

Stefan Svensson, Auktoriserad revisor

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 september 2022 till 4 072,6 mkr. Antal aktieägare vid kvartalets utgång var drygt 7 300.

Totalt antal aktier i K-Fast Holding AB uppgick den 30 september 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 september 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 oktober 2021 till 30 september 2022 omsattes på Nasdaq Stockholm ca 47,3 miljoner KFAST B-aktier. Dagsomsättningen för K-Fastigheter på Nasdaq Stockholm uppgick i genomsnitt till ca 187 000 aktier och genomsnittspriset uppgick till 53,16 kr. Högst betalkurs under perioden var 96,30 kr den 19 november 2021 och lägst betalkurs var 17,93 kr den 28 september 2022. Aktiekursen den 30 september 2022 uppgick till 21,12 kr (senast betalt). Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget, baserat på senast betalt pris för B-aktien 30 september 2022, uppgick till 4 547,8 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 företrädas 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 september 2022	21,12 kr
Totalt marknadsvärde 30 september 2022*	4 547,8 mkr

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

De tio största aktieägarna (röstsorterat) per 30 september 2022

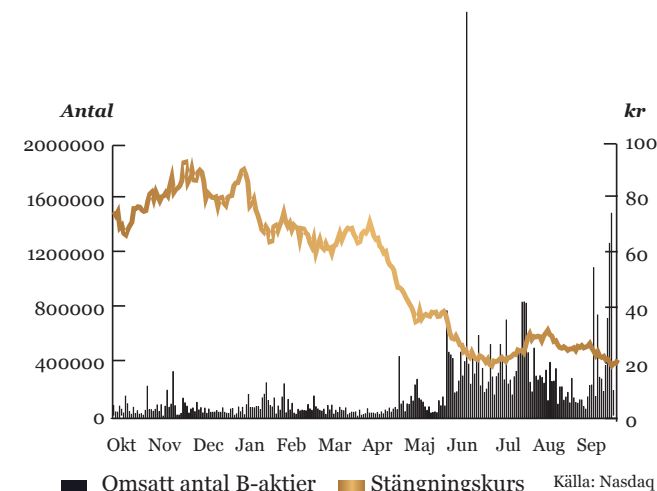
Namn	Antal A-aktier*	Antal B-aktier*	Totalt antal aktier	Andel av aktiekapital%	Andel av röster%
Jacob Karlsson AB	11 250 000	64 301 361	75 551 361	35,1%	39,5%
Erik Selin Fastigheter AB	11 250 000	63 750 000	75 000 000	34,8%	39,3%
Capital Group	0	12 909 607	12 909 607	6,0%	4,2%
Länsförsäkringar Fonder	0	8 547 464	8 547 464	4,0%	2,8%
Fjärde AP-fonden	0	6 102 766	6 102 766	2,8%	2,0%
SEB Fonder	0	3 570 537	3 570 537	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%
VPF First Nordic Real Estate	0	1 800 000	1 800 000	0,8%	0,6%
Sara Mindus	0	1 750 000	1 750 000	0,8%	0,6%
10 största aktieägare	22 500 000	167 883 335	190 383 335	88,4%	91,8%
Övriga aktieägare	0	24 947 833	24 947 833	11,6%	8,2%
Totalt	22 500 000	192 831 168	215 331 168	100,0%	100,0%
Varav styrelse och koncernledning	22 500 000	132 065 880	154 565 880	71,8%	80,1%

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

** Genom Mjöbäck's Entreprenad Holding AB och VästkostStugan AB.

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

**Aktiens utveckling,
1 oktober 2021–30 september 2022**



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 treskiktsträstomme som levereras i prefabricerade planelement.



GÖTEBORG

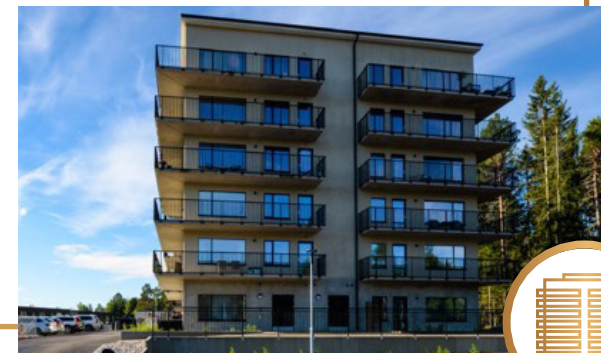
Sävenäs 131:12 - 103 Lamellhuslägenheter

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.



GÄVLE

Fredriksskans 2:79 - 92 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 september 2022 utgjorde 91 procent av det färdigställda fastighetsbeståndets marknadsvärde och 88 procent av kontrakterade hyror. Den 30 september 2022 hade K-Fastigheters fastighetsbestånd en uthyrningsbar yta om ca 270 000 kvm fördelad på 3 452 lägenheter och ca 170 kommersiella kontrakt med totala kontrakterade hyresintäkter om ca 423 mkr på årsbasis. Vidare omfattar projektportföljen drygt 6 800 lägenheter under byggnation och projektutveckling.

Genom tvärfunktionellt arbete genererar K-Fastigheter lönsamhet i varje led. För perioden januari till september 2022 redovisade koncernen ca 47 procent av sitt resultat före skatt från verksamhet relaterad till projektutveckling och byggnation och ca 53 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 konceptus, 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 konceptus 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](https://www.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 11.00 CEST den 10 november 2022.



K-FASTIGHETER

AVSTÄMNINGSTABELL

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 okt -2022 sep	2021 jan-dec	Definition	Motivering
Hyresvärde, mkr								
A Kontraktvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	422,5	290,2	422,5	290,2	422,5	318,2		
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	10,1	8,5	10,1	8,5	10,1	9,8	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.	Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktspotential.
A+B Hyresvärde vid periodens utgång, mkr	432,7	298,7	432,7	298,7	432,7	328,0		
Ekonomisk uthyrningsgrad, %								
A Kontraktvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	422,5	290,2	422,5	290,2	422,5	318,2		
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	10,1	8,5	10,1	8,5	10,1	9,8	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i förhållande till hyresvärde.	Åskädliggör den ekonomiska utnyttjandegraden av K-Fastigheters fastigheter.
A/(A+B) Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	97,7%	97,2%	97,7%	97,2%	97,7%	97,0%		
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %								
A Periodens hyresintäkter, mkr	102,0	68,2	275,1	190,7	350,4	265,9		
B Periodens hyresvärde, mkr	105,8	72,5	287,4	208,0	366,2	286,7	Hyresintäkter under perioden i förhållande till hyresvärde under perioden.	Åskädliggör den ekonomiska utnyttjandegraden av K-Fastigheters fastigheter.
A/B Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad under perioden, %	96,4%	94,1%	95,7%	91,7%	95,7%	92,7%		
Överskottsgrad, %								
A Bruttoresultat fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	69,3	49,8	186,6	127,6	235,2	176,1		
B Hyresintäkter under perioden enligt resultaträkningen, mkr	102,0	68,2	275,1	190,7	350,4	265,9	Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.	Åskädliggör förvaltningsverksamhetens lönsamhet.
A/B Överskottsgrad under perioden, %	68,0%	73,0%	67,8%	66,9%	67,1%	66,2%		
Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, kvm	269 466	196 891	269 466	196 891	269 466	213 952	Total area tillgänglig för uthyrning.	
Antal lägenheter i förvaltning vid periodens utgång	3 452	2 448	3 452	2 448	3 452	2 723	Totalt antal lägenheter i förvaltning vid periodens utgång.	
Antal byggstartade lägenheter under perioden	161	79	706	535	1 167	996	Totalt antal lägenheter byggstartade under perioden.	Nyckeltal för att belysa K-Fastigheters möjlighet att nå operativa mål.
Antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens utgång	1 976	1 634	1 976	1 634	1 976	1 820	Totalt antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens utgång.	
Antal lägenheter under projektutveckling vid periodens utgång	4 785	5 723	4 785	5 723	4 785	5 869	Totalt antal lägenheter i pågående projektering vid periodens utgång.	

Finansiella nyckeltal

	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 okt -2022 sep	2021 jan-dec	Definition	Motivering
Räntetäckningsgrad, ggr								
A Resultat före värdeförändringar under perioden enligt resultaträkningen, mkr	12,8	21,4	53,4	75,7	104,3	126,6		
B Av- och nedskrivningar under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-15,9	-13,7	-46,6	-38,7	-66,1	-58,2	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.
C Räntenetto under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-34,6	-18,5	-81,3	-52,0	-104,9	-75,6		
(A-B-C)/-C Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	1,8	2,9	2,2	3,2	2,6	3,4		
Soliditet, %								
A Eget kapital vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	5 067,1	3 895,4	5 067,1	3 895,4	5 067,1	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	14 346,1	10 615,5	14 346,1	10 615,5	14 346,1	11 482,7		
A/B Soliditet vid periodens utgång, %	35,3%	36,7%	35,3%	36,7%	35,3%	36,9%		
Skuldsättningsgrad, %								
A Räntebärande skuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	7 758,1	5 518,4	7 758,1	5 518,4	7 758,1	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	14 346,1	10 615,5	14 346,1	10 615,5	14 346,1	11 482,7		
A/B Skuldsättningsgrad vid periodens utgång, %	54,1%	52,0%	54,1%	52,0%	54,1%	51,8%		
Genomsnittlig ränta, %								
A Räntekostnad uppräknat till årstakt vid utgången av perioden, mkr	131,8	73,4	131,8	73,4	131,8	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	5 762,3	4 140,4	5 762,3	4 140,4	5 762,3	4 750,3		
A/B Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	2,29%	1,77%	2,29%	1,77%	2,29%	1,85%		
Nettoinvesteringar, mkr								
A Förvärv under perioden, mkr	21,7	65,9	585,5	231,8	646,2	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	404,1	303,5	1 282,7	936,2	1 672,7	1 326,3		
C Till- och ombyggnation under perioden, mkr	6,3	23,9	14,5	32,9	21,8	40,2		
D Försäljningar under perioden, mkr	0,0	-24,1	-8,2	-40,7	-18,5	-51,0		
A+B+C+D Nettoinvesteringar under perioden, mkr	432,0	369,2	1 874,4	1 160,2	2 322,3	1 608,1		

Finansiella nyckeltal fortsättning

	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 okt -2022 sep	2021 jan-dec	Definition	Motivering
Förvaltningsresultat, mkr								
A Bruttoresultat fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	69,3	49,8	186,6	127,6	235,2	176,1	Bruttoresultat fastighetsförvaltning med avdrag för central administration och av- och nedskrivningar hänförliga till affärsområde Förvaltning och räntenetto.	Åskädliggör förvaltningsverksamhetens lönsamhet.
B Central administration hänförlig till fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-1,7	-2,2	-10,9	-6,9	-14,2	-10,2		
C Av- och nedskrivningar hänförliga till fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-2,3	-1,2	-3,7	-2,5	-4,5	-3,3		
D Räntenetto hänförligt till fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-29,0	-16,5	-68,5	-43,8	-85,9	-61,2		
A+B+C+D Förvaltningsresultat, mkr	36,3	29,8	103,6	74,4	130,6	101,4		
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr								
A Eget kapital vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	5 067,1	3 895,4	5 067,1	3 895,4	5 067,1	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	-404,0	-18,2	-404,0	-18,2	-404,0	-37,0		
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	1 020,0	702,9	1 020,0	702,9	1 020,0	796,4		
D Uppskjuten skattefordran vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	15,7	18,3	15,7	18,3	15,7	17,1		
A+B+C-D Långsiktigt substansvärde (NAV) vid periodens utgång, mkr	5 667,4	4 561,8	5 667,4	4 561,8	5 667,4	4 976,1		
Kapitalbindningstid vid periodens utgång, år	2,3	2,5	2,3	2,5	2,3	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	3,3	4,2	3,3	4,2	3,3	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 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 okt -2022 sep	2021 jan-dec	Definition	Motivering
Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr								
A Långsiktigt substansvärde (NAV) vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	5 667,4	4 561,8	5 667,4	4 561,8	5 667,4	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	26,32	21,19	26,32	21,19	26,32	23,11		
Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), %								
A Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV) vid periodens utgång enligt balansräkningen, kr	26,32	21,19	26,32	21,19	26,32	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	25,93	19,46	23,11	17,00	21,19	17,00		
A/B-1 Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie (NAV) under perioden, %	1,5%	8,9%	13,9%	24,6%	24,2%	35,9%		
Eget kapital per aktie, kr								
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut enligt balansräkningen, mkr	5 067,1	3 895,4	5 067,1	3 895,4	5 067,1	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	23,53	18,09	23,53	18,09	23,53	19,66		
Förvaltningsresultat per aktie, kr								
A Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, mkr	36,3	29,8	103,6	74,4	130,6	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	0,17	0,14	0,48	0,35	0,61	0,47		
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %								
A Förvaltningsresultat under perioden per aktie, kr	0,17	0,14	0,48	0,35	0,61	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	0,14	0,10	0,35	0,27	0,43	0,36		
A/B-1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie under perioden, %	21,5%	36,0%	39,2%	25,9%	39,8%	29,8%		
Periodens resultat efter skatt per aktie, kr								
A Periodens resultat efter skatt enligt resultaträkningen, mkr	115,8	311,5	813,2	682,6	1 175,0	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	0,54	1,45	3,78	3,17	5,46	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.