

K-FAST HOLDING AB

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

JANUARI
-DECEMBER

2022

”Jag vågar påstå att vi genom att vi kontrollerar hela kedjan från projektutveckling via prefab och bygg till förvaltning är bättre rustade än många andra i branschen för att kunna fortsätta byggstarta projekt för hyresrätter.”



K-FASTIGHETER



Kvarterat Hammar i Kristianstad om totalt 48 lägenheter i två punkthus - inflyttat våren 2022.

Antal lägenheter i förvaltning



3 708 ST
Q4 2022

2 723 ST
Q4 2021

Förvaltningsfastigheter, värde



13 094,6 MKR
Q4 2022

9 603,7 MKR
Q4 2021

Antal lägenheter i byggnation



2 058 ST
Q4 2022

1 820 ST
Q4 2021

Långsiktigt substansvärde



5 768,3 MKR
Q4 2022

4 976,1 MKR
Q4 2021

Hyresintäkter



109,1 MKR
Q4 2022

75,3 MKR
Q4 2021

Förvaltningsresultat



27,1 MKR
Q4 2022

27,0 MKR
Q4 2021

KVARTALET OCH PERIODEN I KORTHET

Oktober – december

- Hyresintäkterna för kvartalet uppgick till 109,1 mkr (75,3), en ökning med 45 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- Intäkterna för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 573,4 mkr (487,9), varav 354,8 mkr (212,3) avsåg koncerninterna projekt.
- Koncernens bruttoresultat för kvartalet uppgick till 92,9 mkr (87,8), varav driftöverskott hänförligt till fastighetsförvaltning uppgick till 65,3 mkr (48,5) och bruttoresultat hänförligt till projekt- och entreprenadverksamhet uppgick till 27,6 mkr (39,3).
- Resultat före värdeförändringar för kvartalet uppgick till 30,0 mkr (51,0).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 27,1 mkr (27,0), en ökning med 1 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 0,13 kr per aktie (0,13).
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 86,2 mkr (387,1) och för derivat till -4,3 mkr (20,6).
- Kvartalets resultat uppgick till 94,2 mkr (361,8), motsvarande 0,35 kr per aktie (1,68).

Januari – december

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 384,2 mkr (265,9), en ökning med 44 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Ökningen berodde primärt på fler förvaltade lägenheter, vilka ökade med 36 procent till 3 708 lägenheter (2 723) under perioden.
- Intäkterna för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 2 038,8 mkr (1 659,7), varav 1 037,6 mkr (683,6) avsåg koncerninterna projekt. 1 001,2 mkr (976,1) avsåg externa projekt, varav Prefabs externa intäkter uppgick till 993,5 mkr (972,2).
- Koncernens bruttoresultat för perioden uppgick till 323,1 mkr (277,9), varav driftöverskott hänförligt till fastighetsförvaltning uppgick till 251,9 mkr (176,1) och bruttoresultat hänförligt till projekt- och entreprenadverksamhet uppgick till 71,2 mkr (101,8).
- Resultat före värdeförändringar för perioden uppgick till 83,3 mkr (126,6).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 130,7 mkr (101,4), en ökning med 29 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Förvaltningsresultatet per aktie uppgick till 0,61 kr per aktie (0,47).
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 699,0 mkr (1 139,1) och för derivat och till 364,1 mkr (66,0). Orealiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheter fördelar sig med 693,9 mkr (707,4) på pågående nybyggnation och 5,1 mkr (431,7) på fastigheter under förvaltning.

- Periodens resultat uppgick till 907,4 mkr (1 044,4), motsvarande 4,13 kr per aktie (4,85).
- Värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 13 094,6 mkr (9 603,7), en ökning med 36 procent jämfört 31 december 2021.
- Det långsiktiga substansvärdet (NAV) uppgick vid periodens utgång till 5 768,3 mkr (4 976,1), motsvarande 26,79 kr per aktie (23,11), en ökning med 16 procent jämfört med 31 december 2021.
- Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 2,2 ggr (3,4). Soliditeten uppgick till 33,9 procent (36,9) och skuldsättningsgraden till 55,4 procent (51,8).

Väsentliga händelser under fjärde kvartalet

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

- Den 28 december 2022 offentliggjorde K-Fastigheter förvärvet av byggrätten del av Almby 12:43 i Örebro. Byggrätten, vilken har lagakraftvunnen detaljplan, omfattar ca 300 lägenheter. Tillträde och byggstart beräknas ske etappvis under 2023 till 2025 och hyresvärdet efter färdigställande beräknas uppgå till ca 41 mkr. Förvärvet, vilket baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 111 mkr, sker från Lantmännen Fastigheter AB och byggrätten kommer ägas av K-Fast Kilen AB, vilket ägs till 51 procent av K-Fast Holding AB och 49 procent av Kilenkryssat.
- Den 29 december 2022 offentliggjorde K-Fastigheter förvärvet av byggrätten del av Vapenrocken 1 på Viksäng i Västerås. Byggrätten, vilken har lagakraftvunnen detaljplan, omfattar ca 180 hyresrätter. Tillträde och byggstart beräknas ske under andra halvåret 2023 och hyresvärdet vid färdigställande beräknas uppgå till ca 26 mkr. Förvärvet, vilket baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 49 mkr, sker från Fastighets AB Balder och i samband med transaktionen sker en bytesaffär där K-Fastigheter avyttrar förvaltningsfastigheten Rådhuset 6 i Helsingborg till Balder samtidigt med tillträdet av byggrätten. Försäljningen av Rådhuset 6, som primärt består av kommersiella lokaler, sker till ett underliggande fastighetsvärde om 136 mkr. Det underliggande fastighetsvärdet är utan avdrag för latent skatt och i linje med bokfört värde per Q3 2022.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Den 19 januari 2023 offentliggjorde K-Fastigheter att Stefan Paulsson utsetts till VD för K-Prefab AB. Stefan har sedan 11 april 2022 varit tillförordnad VD.

Nyckeltal*	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	384,2	265,9
Projekt- och entreprenadintäkter, mkr	1 001,2	976,1
Bruttoresultat, mkr	323,1	277,9
Förvaltningsresultat, mkr	130,7	101,4
Periodens resultat, mkr	907,4	1 044,4
Nettoinvesteringar förvaltningsfastigheter, mkr	2 707,0	1 608,1
Förvaltningsfastigheter, mkr	13 094,6	9 603,7
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr	5 768,3	4 976,1
Antal lägenheter i förvaltning	3 708	2 723
Antal byggstartade lägenheter	1 012	996
Antal lägenheter i pågående byggnation	2 058	1 820
Antal lägenheter under projektutveckling	4 046	5 869
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	3,4
Soliditet, %	33,9%	36,9%
Skuldsättningsgrad, %	55,4%	51,8%
Förvaltningsresultat, kr per aktie	0,61	0,47
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	28,9%	29,8%
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr per aktie	26,79	23,11
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, %	15,9%	35,9%
Periodens resultat, kr per aktie**	4,13	4,85
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	215,3	215,3
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner***	215,3	215,3

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

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

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

VD HAR ORDET



Jacob Karlsson, VD för K-Fast Holding AB.

2022 har på många sätt varit ett utmanande år i spåren av en skenande inflation, krig i vårt närområde och stigande räntor. Samhället som helhet möter tuffare ekonomiska tider där hushållen brottas med bland annat stigande matpriser och volatila energipriser med höga toppar. Företagen måste också hantera höjda priser på energi och andra insatsvaror. I bygg- och fastighetsbranschen minskar antalet byggstarter nu markant från de höga nivåer som rådde när de ekonomiska förutsättningarna var annorlunda.

Vi är ödmjuka inför det rådande marknadsläget men vi känner också stor trygghet i vår affärsmodell. Jag vågar påstå att genom att vi kontrollerar hela kedjan från projektutveckling via prefab och bygg till förvaltning är bättre rustade än många andra i branschen för att kunna fortsätta byggstarta projekt för hyresrätter. Givetvis under förutsättning att byggstarterna möter våra interna krav kring anskaffningskostnad i relation till marknadsvärde, det vi valt att kalla PTV (produktion till värde) samt direktavkastning i förhållande till anskaffningskostnad (yield on cost). Effektivitet inom, samarbete mellan och integration av våra affärsområden har spelat en viktig roll i att vi kunnat möta ökade kostnader under 2022. Jag kan inte nog tacka alla medansvariga i hela koncernen som med hårt arbete och innovativt tänkande gjort detta möjligt. Förvärvet av K-Prefab har i detta sammanhang varit viktigt för koncernen såväl som för K-Prefab där investeringar i effektivitet, personal och klimat gjorts sedan förvärvet.

K-Prefab har slagit omsättningsrekord under 2022 men bruttoresultatet har till följd av ökade materialkostnader och lägre marginaler på interna projekt sjunkit. Bolaget har hanterat det tuffare marknadsklimatet på ett bra sätt även om resultatet sjunkit och K-Prefab har säkrade orderböcker om över 1 miljard kronor för 2023. Tillsammans med gjorda investeringar sedan förvärvet ser jag positivt på K-Prefabs möjligheter att fortsätta leverera attraktiva stomlösningar till externa kunder såväl som internt i koncernen. Vi följer noggrant utvecklingen för de kommande åren där verksamheten givetvis påverkas av kostnadsutvecklingen såväl som antalet byggstarter i Sverige.

Jag har en stark tro på hyresrätten som boendeform och är övertygad om att hyresfastigheter är en klok långsiktig investering som kan skapa starka och stabila kassaflöden. I sämre tider tenderar hyresrätten att bli en attraktivare boendeform än det ägda boendet. Våra nyproduktioner konkurrerar i mångt och mycket med bostadsrätter. Givet ränteutvecklingen för såväl privatpersoner som bostadsrättsföreningar torde hyresrätten

stärka sin konkurrenskraft, något som gynnar ett företag som K-Fastigheter som har en stor andel nyare fastigheter och som färdigställer och byggstartar hyresrätter i hög takt. Vår förhoppning är att det minskade byggandet kan leda till kortare plan- och bygglovsprocesser hos kommunerna när trycket på dem lättar. Kortare plan- och bygglovsprocesser är en viktig komponent för att kunna upprätthålla tillräckliga byggnivåer i Sverige för att möta det behov som fortsatt finns.

K-Fastigheter utvärderar löpande förvärv av byggrätter för att utöka vår landbank. I slutet av 2022 genomförde vi två förvärv av byggrätter i attraktiva städer. I Västerås förvärvade vi 180 byggrätter av Balder i en bytesaffär där K-Fastigheter avyttrade en förvaltningsfastighet i Helsingborg mestadels bestående av kommersiella lokaler. I Örebro förvärvade K-Fast Kilen, som är ett bolag där K-Fastigheter äger 51 procent och Kilenkryset 49 procent, 300 byggrätter. Min förhoppning är att kunna genomföra fler förvärv under 2023 om rätt möjligheter dyker upp. Affärsområde Projektutveckling arbetade vid årsskiftet med en portfölj motsvarande 4 046 lägenheter i olika stadier.

Affärsområde Bygg har under året färdigställt och överlämnat 840 lägenheter fördelat på 15 projekt till vår förvaltningsorganisation. Sex av dessa projekt är utrustade med solceller. Detta i enlighet med den inriktning vi har om att byggstarter av Punkthus och Lamellhus från och med 2021 ska ske med solceller. Vid årsskiftet hade affärsområde Bygg 2 058 lägenheter under pågående byggnation.

Under helåret 2022 ökade antalet lägenheter i förvaltning med 36 procent till sammanlagt 3 708. Hyresvärdet i vårt bestånd har ökat till nära 490 mkr, en ökning med 49 procent under 2022. Lägg där till pågående byggnationer vid årsskiftet som vid färdigställande ökar vårt hyresvärde jämfört med utgången av 2022 med 61 procent. Andelen av vår fastighetsportfölj som är färdigställd efter 2010 fortsätter att öka och står för 85 procent med en majoritet av fastigheterna färdigställda under de senaste tre åren.

Under året har den ekonomiska uthyrningsgraden ökat och låg vid årsskiftet på 97,3 procent, vilket hjälper vårt förvaltningsresultat som under slutet av året pressats av ökade driftskostnader relaterat till el och värme samt högre finansieringskostnader på grund av stigande räntor. Delar av detta kommer att kompenseras under det kommande året i och med hyreshöjningar. Dock kommer hyreshöjningarna för det kommande året inte att fullt ut kompensera kostnadsökningarna utan kostnadsökningarna kommer att behöva tas igen succesivt över tid. Arbete pågår kontinuerligt med att optimera driften av våra fastigheter.

Givet marknadsförutsättningarna har avkastningskraven på våra fastigheter stigit och lett till sänkta värderingar. Trots detta klarar vi att redovisa en positiv värdetillväxt vilket är ett styrkebesked. Återigen vill jag betona att detta är till följd av vår unika affärsmodell där projektutveckling och byggnation till ett PTV om 72 procent skapar ett utrymme för att möta minskade värden i vår förvaltningsportfölj. Utvecklingen framöver avgörs av om inflationen kan pressas tillbaka och hur långt Riksbanken behöver gå med kommande räntehöjningar. Det är rimligt att anta att värderingarna på kort sikt kommer att sjunka ytterligare för

branschen som helhet. På längre sikt är det min övertygelse att, som jag skrev tidigare, investeringar i hyresfastigheter är klokt. Allra helst för ett bolag som K-Fastigheter som bygger till kostnader under marknadsvärde.

K-Fastigheter har som målsättning att ha en genomsnittlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie om 20 procent över en konjunkturcykel. På årsbasis för 2022 når vi 16 procent jämfört med 36 procent för såväl 2020 som 2021. I rådande marknad betraktar jag 16 procent som en stark siffra och kan konstatera att vi klarar av att ställa om för att möta ändrade marknadsförutsättningar.

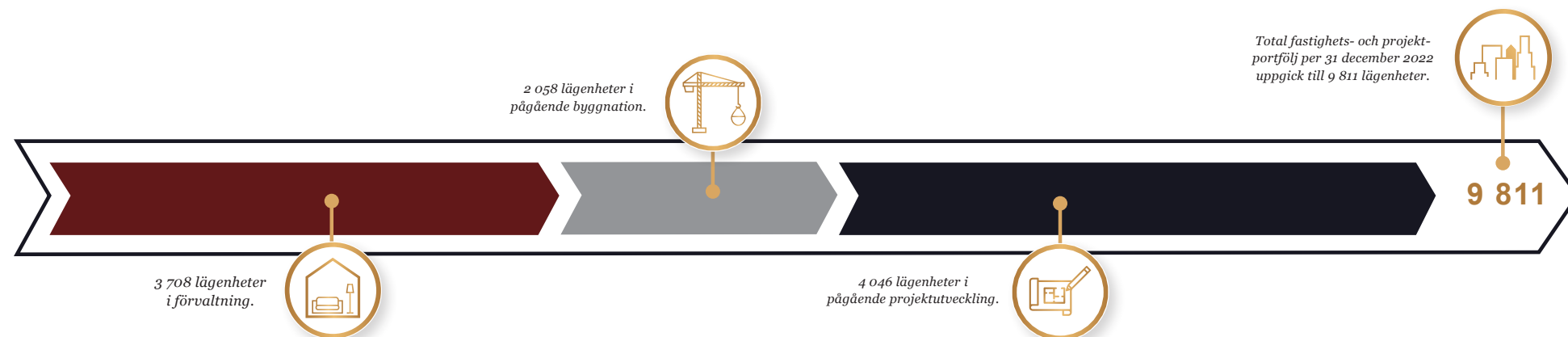
Precis som jag lyfte fram i föregående VD-ord är det otroligt viktigt att aktivt arbeta med kredit- och derivatportföljen. Vår kreditportfölj består av traditionella banklån spridda hos ett dussintal nordiska banker. Valfungerande och långsiktiga samarbeten med många banker är av stor vikt när det råder oro på marknaden.

En stor del av vår kreditportfölj har sedan 2019 räntesäkrats med räntederivat. Vid årets utgång hade dessa räntederivat

ett marknadsvärde på strax över 400 mkr. Genom detta kan vi även fortsättningsvis omstrukturera derivatportföljen och öka räntesäkringsgraden på lägre nivåer än gällande marknadsräntor. Vid årets utgång uppgick vår räntesäkring till 73 procent jämfört med 70 procent per den 30 september 2022. Snitträntan uppgick vid årets utgång till 2,72 procent att jämföra med 2,29 procent vid tredje kvartalets utgång. Ett aktivt arbete med kredit- och derivatportföljen tillsammans med det faktum att K-Fastigheter inte har någon obligationsfinansiering med tillhörande refinansieringsrisk ger oss trygghet och arbetsro.

Även om marknadsförutsättningarna försämrats under det senaste året är det min fasta övertygelse att K-Fastigheter med sin unika affärsmodell kommer kunna fortsätta byggstarta projekt och göra goda affärer även i rådande marknadsläge. Det finns ett underliggande behov av nya bostäder och K-Fastigheter vill och ska vara en del av samhällsutvecklingen genom att erbjuda attraktiva hyresrätter i Sverige och Danmark. ■

- Jacob Karlsson, februari 2023



FASTIGHETSBESTÅND OCH VÄRDERING

Fastighetsbestånd

Koncernens fastighetsbestånd bestod den 31 december 2022 av 109 färdigställda förvaltningsfastigheter¹ fördelat på totalt 241 270 kvadratmeter bostäder och 46 599 kvadratmeter kommersiell yta. Vidare hade koncernen 25 pågående byggnationer, fördelat på 135 434 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 23 pågående projekt i projektutvecklingsfas i olika skeden av bygglovs- eller planprojektering, varav 12 projekt där K-Fastigheter ännu inte hade tillträtt marken.

Av fastighetsbeståndet är 85 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 31 december 2022 till 475,6 mkr med ett bedömt driftöverskott om 360,6 mkr, vilket motsvarar en potentiell överskottsgrad om ca 76 procent. För nyproducerade konceptus ligger motsvarande potentiella överskottsgrad på ca 81 procent och för övriga fastigheter i beståndet på ca 70 procent. 88 procent av de kontrakterade hyrorna avser bostäder eller därtill relaterad uthyrning (t.ex. parkering) fördelat på 3 708 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. 88 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 31 december 2022 var 92 procent av marknadsvärdet respektive 93 procent av kontrakterade hyror relaterade till förvaltningsfastigheter i

Sverige och 8 procent av marknadsvärdet respektive 7 procent av 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 31 december 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 13 094,6 mkr (9 603,7), fördelat på färdigställda förvaltnings-fastigheter 9 775,3 mkr (6 923,4), obebyggd mark och byggrätter 695,1 mkr (722,3), tomträtter 18,0 mkr (18,0) och pågående nybyggnation 2 606,1 mkr (1 940,0). Under perioden har 1 886,2 mkr (1 366,5) investerats i ny-, till- och ombyggnation. Förvärv har under perioden genomförts för 830,3 mkr (292,6). Försäljningar av byggrätter om totalt 9,5 mkr (51,0) har genomförts under perioden.

Orealiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheter för perioden uppgick till 699,0 mkr (1 139,1) fördelat på fastigheter under förvaltning med 5,1 mkr (431,7) och pågående nybyggnation med 693,9 mkr (707,4). Under fjärde kvartalet har direktavkastningskravet i de externa värderingarna för både färdigställda fastigheter och fastigheter under pågående nybyggnation på grund av ändrade marknadsförutsättningar ökat med cirka 0,20 procentenheter. Samtidigt har både faktiskt utfall och antaganden avseende framtida kostnads- och hyresinflation ökat. Totalt innebär förändringen att marknadsvärdet för färdigställda fastigheter och fastigheter under pågående nybyggnation under kvartalet minskat med 1,1 procent. För hela perioden är nedgången för jämförbara fastigheter 0,5 procent och sedan toppen i somras ca 1,6 procent.

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2022 jan–dec	2021 jan–dec
Ingående redovisat värde, förvaltningsfastigheter	9 603,7	6 853,5
+ Förvärv	830,3	292,6
+ Nybyggnation	1 857,4	1 326,3
+ Till- och ombyggnation	28,8	40,2
- Försäljning	-9,5	-51,0
- Övrig omklassificering och utrangering	84,8	3,1
Orealiserade värdeförändringar	699,0	1 139,1
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	5,1	431,7
varav pågående byggnation	693,9	707,4
Utgående redovisat värde förvaltningsfastigheter	13 094,6	9 603,7
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	9 775,3	6 923,4
varav obebyggd mark och byggrätter	695,1	722,3
varav tomträtter	18,0	18,0
varav pågående nybyggnation	2 606,1	1 940,0
Hyresvärde, mkr	488,6	328,0
Hyresintäkt vid periodens slut, kr/kvm	1 652	1 487
Direkta fastighetskostnader, kr/kvm	400	374
Driftöverskott, kr/kvm	1 253	1 113
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens slut	97,3%	97,0%
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad under perioden	95,8%	92,7%
Överskottsgrad under perioden	65,6%	66,2%
Uthyrningsbar yta, kvm	287 869	213 952
Antal bostäder i förvaltning	3 708	2 723
Direktavkastning färdigställda förvaltningsfastigheter	4,03%	3,82%
Direktavkastning pågående nybyggnation	4,01%	3,77%
Direktavkastning samtliga värderade fastigheter	4,02%	3,80%
varav bostäder	3,90%	3,67%
varav lokaler	5,45%	5,06%

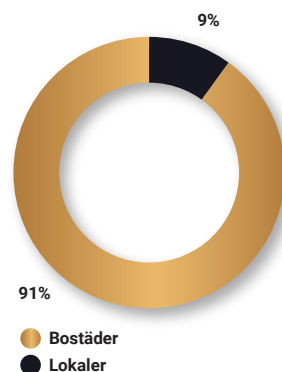
¹ Med förvaltningsfastigheter avses fastigheter som innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Direktavkastningskravet vid värdering av pågående nybyggnation uppgick vid periodens utgång till 4,01 procent (3,77). Det bedömda marknadsvärdet vid färdigställande av pågående nybyggnation uppgår till 6 251,4 mkr (5 335,5).

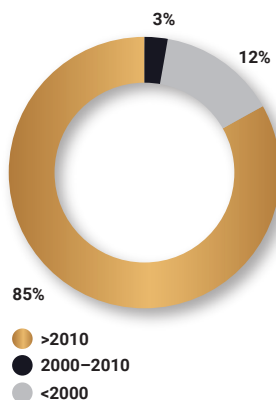
Det genomsnittliga direktavkastningskravet för fastigheter under förvaltning uppgick vid periodens utgång till 4,03 procent (3,82) och för hela fastighetsportföljen, inklusive obebyggd mark och byggrätter och pågående nybyggnation, uppgick det genomsnittliga direktavkastningskravet till 4,02 procent (3,80).

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

Fastighetsvärde per kategorier 31 dec 2022, %



Fastighetsvärde per byggår 31 dec 2022, %



Förvärvade/avytttrade förvaltningsfastigheter under fjärde kvartalet

Fastighet	Kommun	Tillträde/ Frånträde	Antal lägenheter	Yta, kvm	Årligt hyresvärde, mkr	Köpeskilling, mkr
Karlstrop By 56	Karlstrop (DK)	nov 2022	32	3 302	7,6	136,8
Rådhuset 6 (avtalad avyttring)	Helsingborg	hösten 2023	7	3 242	7,7	136,0

Förvärvade byggrätter

Fastighet	Kommun	Förväntad byggstart	Antal lägenheter	Yta, kvm	Förväntat årligt hyresvärde, mkr	Köpeskilling, mkr
Del av Almby 12:43*	Örebro	2023	308	18 820	41,2	111,0
Del av Vapenrocken 1	Västerås	2023	188	11 844	26,3	49,0
*JV med Kilenkryset						

Byggstartade projekt

Fastighet	Kommun	Förväntad färdigställ	Antal lägenheter	Yta, kvm	Förväntat årligt hyresvärde, mkr
Limkokaren 17	Hässelholm	maj 2024	70	4 403	9,0
Del av Magasinet 1	Hässelholm	maj 2024	31	2 447	4,5
Notarien 21	Eskilstuna	sep 2025	109	6 919	15,3
Alderholmen 4:34	Gävle	feb-apr 2025	96	5 659	14,7

Färdigställda projekt

Fastighet	Kommun	Inflyttning	Antal lägenheter	Yta, kvm	Hyresvärde, mkr
Fredriksskans 2:79 etapp 3-4 (av 4)	Gävle	okt-nov 2022	46	2 983	5,7
Stubbarp 39:5 etapp 2 (av 2)	Höganäs	okt 2022	16	1 288	2,1
Saltmästaren 2	Kävlinge	nov 2022	65	3 878	7,7
Oppeby Gård 1:7 etapp 3 (av 3)	Nyköping	nov 2022	56	4 264	6,9
Getramsen 3	Kristianstad	dec 2022	19	2 166	3,5
Kedjan 1 etapp 1 (av 2)	Älmhult	dec 2022	22	1 170	2,1

K-Fast 2.0

	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	Totalt 2022
Antal renoverade lägenheter	5	3	3	6	17
Ökat hyresvärde, mkr	0,1	0,1	0,1	0,1	0,4

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	2 399	150 515	2 240	152 755	6 166,6	40 369	284,2	1 860	98,2%	279,2	40,6	266	238,6	1 562
Övrigt	1 309	90 755	30 388	121 143	3 496,2	28 860	193,3	1 596	96,2%	185,9	45,7	378	140,2	1 157
Totalt exkl. utvecklingsfastigheter	3 708	241 270	32 628	273 898	9 662,8	35 279	477,5	1 743	97,4%	465,1	86,3	315	378,8	1 383
Utvecklingsfastigheter	0	0	13 971	13 971	112,5	8 055	11,1	796	94,5%	10,5	3,4	244	7,1	508
Totalt inkl. utvecklingsfastigheter	3 708	241 270	46 599	287 869	9 775,3	33 958	488,6	1 697	97,3%	475,6	89,7	312	385,9	1 340

Per geografi														
Syd	3 299	216 015	35 366	251 381	8 635,6	34 353	431,3	1 716	97,4%	420,1	80,0	318	340,1	1 353
Väst	117	5 664	10 413	16 077	365,7	22 749	20,0	1 243	96,6%	19,3	4,0	247	15,3	954
Öst	292	19 591	820	20 411	774,0	37 921	37,3	1 828	97,0%	36,2	5,8	283	30,4	1 491
Totalt	3 708	241 270	46 599	287 869	9 775,3	33 958	488,6	1 697	97,3%	475,6	89,7	312	385,9	1 340

Fastighetsadministration	25,2	88
Driftsöverskott inkl. fastighetsadministration	360,6	1 253

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	1 998	131 456	0	131 456	6 080,5	46 255	289,6	2 203	4 407,9	2 095,6	2 945,8
Övrigt	60	3 978	1 140	5 118	170,9	33 383	9,0	1 766	165,7	112,5	122,9
Totalt	2 058	135 434	1 140	136 574	6 251,4	45 773	298,6	2 187	4 573,6	2 208,1	3 068,7

Per geografi											
Syd	1 053	71 063	0	71 063	3 109,4	43 755	150,7	2 121	2 281,7	1 236,5	1 686,3
Väst	442	28 572	0	28 572	1 423,0	49 804	65,1	2 277	1 019,0	679,8	947,6
Öst	563	35 799	1 140	36 939	1 719,0	46 537	82,8	2 242	1 272,9	291,8	434,7
Totalt	2 058	135 434	1 140	136 574	6 251,4	45 773	298,6	2 187	4 573,6	2 208,1	3 068,7

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	4 024	253 707	1 415	255 122	11 547,8	45 264	575,2	2 255	8 797,4	95,0	95,0
Övrigt	22	1 738	0	1 738	53,0	30 495	3,0	1 709	45,8	0,0	0,0
Totalt	4 046	255 445	1 415	256 860	11 600,8	45 164	578,2	2 251	8 843,2	95,0	95,0

Per geografi											
Syd	1 954	116 995	615	117 610	5 259,7	44 721	261,1	2 220	3 975,6	35,6	35,6
Väst	599	38 446	0	38 446	1 727,9	44 944	90,3	2 348	1 262,6	6,3	6,3
Öst	1 493	100 004	800	100 804	4 613,2	45 765	226,8	2 250	3 605,0	53,1	53,1
Totalt	4 046	255 445	1 415	256 860	11 600,8	45 164	578,2	2 251	8 843,2	95,0	95,0

Sammanställning¹⁾

	Antal lgh	Uthyrbar yta, kvm			Fastighetsvärde		Hyresvärde		Bokfört värde	
		Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	mkr	
Färdigställda förvaltningsfastigheter	3 708	241 270	46 599	287 869	9 775,3	33 958	488,6	1 697	9 775,3	
Pågående nybyggnation	2 058	135 434	1 140	136 574	6 251,4	45 773	298,6	2 187	3 068,7	
Pågående projektutveckling	4 046	255 445	1 415	256 860	11 600,8	45 164	578,2	2 251	95,0	
Pågående nybyggnation övrigt									124,4	
Obebyggd mark									13,1	
Tomträtt									18,0	
Totalt	9 811	632 149	49 154	681 303	27 627,6	40 551	1 365,5	2 004	13 094,6	

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 951,5 mkr.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen till höger presenteras intjäningsförmågan på tolv månadersbasis per 31 december 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 31 december 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 31 december 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.

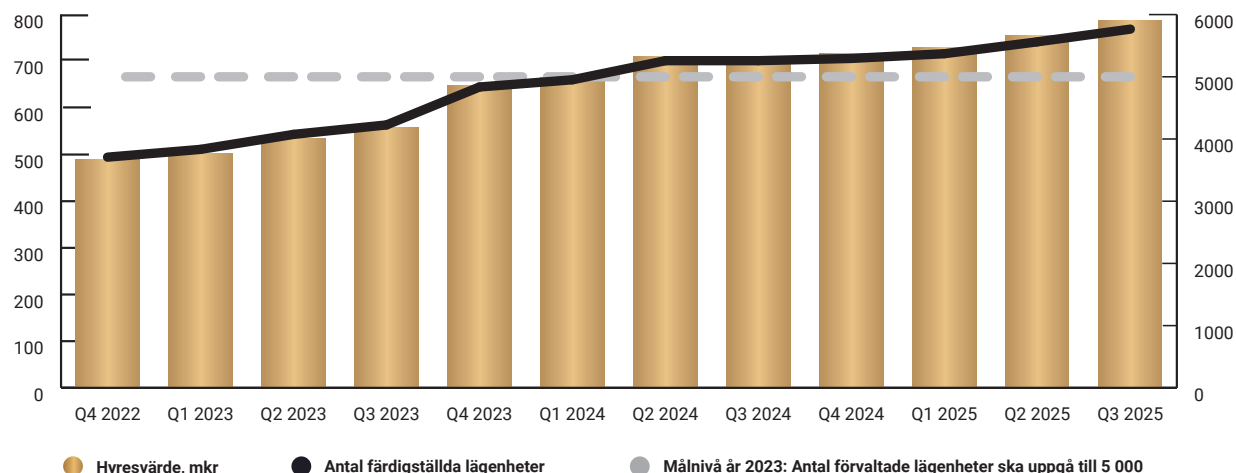
mkr	2022 31 dec	2021 31 dec	2020 31 dec	2019 31 dec	2018 31 dec
Hyresvärde	488,6	328,0	265,1	196,6	133,4
Vakans	-13,0	-9,8	-23,4	-6,1	-0,9
Hyresintäkter	475,6	318,2	241,7	190,5	132,5
Driftskostnader	-69,6	-42,7	-35,6	-27,0	-19,4
Underhåll	-15,5	-11,0	-9,0	-7,3	-5,6
Fastighetsskatt/avgäld	-4,3	-3,5	-3,0	-2,6	-1,6
Fastighetsadministration	-25,2	-22,7	-19,2	-15,0	-12,8
Driftsöverskott	361,0	238,2	174,9	138,6	93,0
Central administration	-12,3	-10,2	-11,2	-9,6	-4,3
Räntenetto	-160,9	-73,0	-51,4	-46,9	-29,0
Förvaltningsresultat	187,8	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 31 december 2022 med tillägg för förväntat hyresvärde för pågående nybyggnation av förvaltningsfastigheter per 31 december 2022 i takt med att dessa färdigställs alternativt tillträds.

Information om färdigställda fastigheter och pågående nybyggnationer 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.

Hyresvärde, mkr



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 8 461,4 mkr (5 943,9), varav 2 049,9 mkr (947,5) klassificeras som kortfristiga räntebärande skulder. De räntebärande skulderna fördelas på bottenlån för färdigställda förvaltningsfastigheter om 5 743,2 mkr (4 017,8), byggkrediter om 1 591,2 mkr (1 057,9), leasingkulder om 93,1 mkr (92,7), rörelse- och förvärvskrediter om 783,8 mkr (525,6) och säljarrevers avseende förvärvet av K-Prefab om 250,0 mkr (250,0). Skuldsättningsgraden för koncernen uppgick till 55,4 procent (51,8).

Vid periodens utgång hade koncernen kontrakterade kreditavtal om 9 671,6 mkr (7 282,4), varav 5 743,2 mkr (4 017,8) avsåg finansiering av färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter, varav 1 706,9 mkr (790,2) förfaller till omförhandling under de närmaste tolv månaderna. Utöver finansiering av färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter utgörs kontrakterade kreditavtal av byggkrediter om 2 867,1 mkr (2 132,1) och rörelse- och förvärvskrediter om 1 061,3 mkr (882,5), varav 292,5 mkr (382,5) respektive 93,8 mkr (100,0) avser förvärvsfinansiering av K-Prefab respektive Mjöbäcks Entreprenad AB. Byggkrediter och rörelse- och förvärvskrediter var vid periodens utgång utnyttjade till 1 591,2 mkr (1 057,9) respektive 783,8 mkr (525,6).

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden för koncernens räntebärande skulder relaterade till förvärvsfinansiering och färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick per 31 december 2022 till 2,4 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 4 407,7 mkr (3 200,0) vid periodens utgång. Verkligt värde för

räntederivatportföljen uppgick vid periodens utgång till 404,9 mkr (36,4). Genomsnittlig räntebindningstid för koncernens räntebärande skulder relaterade till förvärvsfinansiering, förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick till 3,4 år (4,4) och den genomsnittliga räntan uppgick till 2,72 procent (1,85) inklusive effekter av räntederivat och 3,85 procent (1,40) exklusive effekter av räntederivat. Total andel rörlig ränta i förhållande till räntebärande skulder relaterade till förvärvsfinansiering, förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick till 27 procent (29) och räntekänsligheten vid en procentenhets förändring av låneräntorna uppgick till 17,2 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 fjärde kvartalet fortsatt 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 fjärde kvartalet ökat swappportföljen med 634,3 mkr, minskat andelen rörlig ränta från 30 procent till 27 procent och minskat räntekänsligheten från 17,4 mkr till 17,2 mkr samtidigt som skuldportföljen relaterad till

färdigställda förvaltningsfastigheter och förvärvskrediter ökat med 11 procent till 6 379,5 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 tack vare de positiva marknadsvärden som arbetats upp i portföljen under senaste året.

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 31 dec 2022
Skuldsättning, %	max. 70%		55,4 %
Soliditet, %	min. 25%	min. 25%	33,9 %
Räntetäckningsgrad, ggr*	min. 1,75 ggr	min. 1,50 ggr	2,2 ggr

* Avser rullande 12 månader vid periodens utgång.

Kredit- och ränteförfallstruktur 31 dec 2022 (exkl. bygg- och rörelsekrediter)

Löptid	Ränteförfall		Kreditförfall		Förfallstruktur derivat		
	Belopp, mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Räntederivat, mkr	Ränta, %	Värde, mkr
0–1 år	2 071,7	3,69%	1 706,9	1 706,9	100,0	0,69%	2,1
1–2 år	300,0	1,73%	1 545,1	1 545,1	300,0	0,33%	15,1
2–3 år	200,0	2,04%	1 697,0	1 697,0	200,0	0,64%	13,8
3–4 år	1 200,0	2,36%	866,1	866,1	1 200,0	0,96%	95,4
4–5 år	1 200,0	2,46%	344,6	344,6	1 200,0	1,06%	112,2
> 5 år	1 407,7	2,47%	219,8	219,8	1 407,7	1,07%	166,4
Totalt	6 379,5	2,72%	6 379,5	6 379,5	4 407,7		404,9

TOTALRESULTAT JANUARI-DECEMBER 2022

Resultat- och kassaflödesposter nedan avser perioden 1 januari 2022 till och med 31 december 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 fjärde kvartalet 2022 uppgick till 334,5 mkr (353,4) och för perioden till 1 406,0 mkr (1 252,7). Hysesintäkterna för fjärde kvartalet uppgick till 109,1 mkr (75,3) och för perioden till 384,2 mkr (265,9), vilket är en ökning med 45 procent respektive 44 procent jämfört med motsvarande kvartal och period 2021. Ökningen beror primärt på fler förvaldade lägenheter, vilka ökade med 36 procent till 3 708 lägenheter (2 723). Den ekonomiska uthyrningsgraden har successivt förbättrats under perioden och uppgick vid periodens slut till 97,3 procent (97,0).

Intäkter från projekt- och entreprenadverksamhet uppgick för fjärde kvartalet till 573,4 mkr (487,9) och för perioden till 2 038,8 mkr (1 659,7), varav 1 037,6 mkr (683,6) avsåg byggnation för koncernbolag, vilka aktiverats för egen räkning. Ökningen beror på högre aktivitet i byggverksamheten av lägenheter för egen förvaltning och vid periodens slut var 2 058 lägenheter (1 820) under produktion, vilket är en ökning med 13 procent jämfört med motsvarande period 2021. Externa intäkter i projekt- och entreprenadverksamheten uppgick under perioden till 1 001,2 mkr (976,1), varav Prefabs intäkter utgjorde 993,5 mkr (972,2). I Prefab uppgick den totala intäkten för perioden till 1 251,0 mkr (1 059,9), varav 249,6 mkr (81,5) avsåg koncernintern försäljning. Ökningen beror dels på organisk tillväxt primärt på grund av ökad koncernintern försäljning i takt med att samtliga koncerninterna byggnationer läggs i Prefab, dels på förvärven av Strängnäs Prefab och GH Sydgvöl. Aktiviteten i Prefab ligger fortsatt på en relativt hög nivå med tanke på den allt kärvarare byggkonjunkturen och beläggningen är god inför 2023 inte minst på grund av ökad koncernintern försäljning.

Rörelsekostnader

De totala kostnaderna för fastighetsförvaltningen uppgick för perioden till 144,7 mkr (93,1), vilket är en ökning med 55 procent jämfört med samma period föregående år. Driftsöverskottet uppgick till 251,9 mkr (176,1), vilket är en ökning med 43 procent jämfört med samma period föregående år. Ökningen i kostnader beror primärt på fler förvaldade lägenheter samt att vi från och med halvårsskiftet inkluderar förvaltningsrelaterade centrala omkostnader i fastighetsadministrationen, vilka för andra halvåret uppgick till 7,8 mkr. Överskottsgraden uppgick under fjärde kvartalet till 59,8 procent (64,5) och för perioden till 65,6 procent (66,2). Överskottsgraden har under perioden påverkats positivt av successivt förbättrad genomsnittlig uthyrningsgrad och negativt av generella kostnadsökningar för till exempel el och värme samt omfördelning av koncerninterna kostnader. För perioden uppgick den genomsnittliga uthyrningsgraden till 95,8 procent (92,7) och vid periodens slut till 97,3 procent (97,0). 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 5,0 mkr (19,8) och för Prefab till 66,3 mkr (81,9). Affärsområde Byggs bruttoresultat påverkades under perioden positivt av hög aktivitet i koncerninterna projekt och negativt av ökade organisationskostnader för att klara framtida tillväxt. Affärsområde Prefabs bruttoresultat påverkades positivt av högre intäkter från både extern och koncernintern försäljning,

medan ökade råvarupriser, primärt på stål, cement och form-material, bränslepriser och högre personalkostnader förknippat med Covid-19-pandemin påverkade resultatet negativt.

Kostnader för central administration, av- och nedskrivningar

Central administration, vilken omfattar koncernövergripande bolagsledning, affärsutveckling, IR/kommunikation, marknad, HR, IT och ekonomifunktion, uppgick för perioden till 54,9 mkr (40,7). Ökningen beror till ungefär lika delar på engångskostnader och fortsatta investeringar i organisationen för att kunna möta framtida tillväxt. Under andra halvåret har dock kostnaderna minskat jämfört med perioden dels på grund av lägre kostnader av engångskaraktär, dels på grund av att vi från och med halvårsskiftet fördelar ut förvaltnings- och projektutvecklingskostnader på kostnader för fastighetsadministration respektive kostnader för projekt- och entreprenadverksamhet. De fördelade kostnaderna, vilka bland annat omfattar kostnader för ledning och stab i affärsområde Förvaltning samt samtliga kostnader inom affärsområde Projektutveckling, uppgick för kvartalet till 4,8 mkr respektive 2,0 mkr och för andra halvåret till 7,8 mkr respektive 3,3 mkr för Förvaltning respektive Projektutveckling.

Av- och nedskrivningar uppgick för perioden till 62,6 mkr (58,2), varav av- och nedskrivningar relaterade till Prefabs verksamhet utgjorde 55,4 mkr (50,8), varav avskrivningar på immateriella tillgångar för perioden uppgick till 11,0 mkr (11,0). Totala avskrivningar uppgick till 59,3 mkr (53,3). Nedskrivningar uppgick till 3,2 mkr (4,9) och avser utrangering i samband med K-Fastigheters renoveringskoncept K-Fast 2.0 om 3,0 mkr (1,3) och nedskrivning av fordringar om 0,2 mkr (3,6).

Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag

Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag uppgick för perioden till 2,5 mkr (23,3). 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 3,8 mkr (22,0).

Räntenetto

Räntenettet uppgick för perioden till -124,8 mkr (-75,6). Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntenivån till 2,72 procent (1,85) inklusive effekter av räntederivat. Räntekostnaderna har jämförts 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 (3,4) påverkat av ett försämrat räntenetto som inte fullt ut kunnat kompenseras av det ökade bruttoresultatet i fastighetsförvaltningen samtidigt som kostnader för central administration ökat och bruttoresultatet för projekt- och entreprenadverksamheten minskat under året.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för fjärde kvartalet uppgick till 27,1 mkr (27,0), och för perioden till 130,7 mkr (101,4), en ökning med 1 procent respektive 29 procent jämfört med motsvarande kvartal och period föregående år. Förvaltningsresultat per aktie uppgick för perioden till 0,61 kr per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare (0,47), vilket är en ökning med 29 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 fjärde kvartalet till 86,2 mkr (387,1) och för perioden till 699,0 mkr (1 139,1) fördelat på fastigheter under förvaltning med 5,1 mkr (431,7) och pågående nybyggnation med 693,9 mkr (707,4).

Under fjärde kvartalet har direktavkastningskravet i de externa värderingarna för både färdigställda fastigheter och fastigheter under pågående nybyggnation på grund av ändrade marknadsförutsättningar ökat med cirka 0,20 procentenheter och under andra halvåret med totalt cirka 0,25 procentenheter. Samtidigt har både faktiskt utfall och antaganden avseende framtida kostnads- och hyresinflation ökat, vilket tillsammans med fortsatt aktivt arbete att löpande förbättra driftsöverskottet i våra färdigställda förvaltningsfastigheter motverkat värdeminskningen. Totalt har marknadsvärdet för färdigställda fastigheter och fastigheter under pågående nybyggnation under kvartalet minskat med 1,1 procent. För hela perioden är nedgången för jämförbara fastigheter 0,5 procent och sedan toppen i somras ca 1,6 procent. Att värdeförändringen för pågående nybyggnation trots värdeminskningen är stabil mellan åren beror primärt på ökad hög intern byggnationstakt.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet för hela K-Fastigheters fastighetsportfölj, inklusive obebyggd mark och byggrätter och pågående nybyggnation, uppgick vid periodens slut till 4,02 procent (3,80). Att ökningen i det genomsnittliga direktavkastningskravet inte är högre under perioden, med hänsyn tagen till den generella ökningen under fjärde 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 uppgick under perioden till 364,1 mkr (66,0). Utvecklingen under perioden beror primärt på högre marknadsräntor, vilket påverkade marknadsvärdet på koncernens räntederivat positivt. Verkligt värde på koncernens ränte- och valutaderivat uppgick till 399,1 mkr (37,0) 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 11,6 mkr (9,7). Uppskjuten skatt uppgick till 227,5 mkr (277,7), primärt påverkat av orealiserade värdeförändringar av fastigheter.

Periodens resultat, totalresultat och övrigt totalresultat

Resultatet för fjärde kvartalet uppgick till 94,2 mkr (361,8) och för perioden till 907,4 mkr (1 044,4) motsvarande 4,13 kr per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare (4,85). Periodens totalresultat uppgick till 934,8 mkr (1 048,1). I övrigt totalresultat ingår omräkningsdifferens avseende K-Fastigheters utlandsverksamhet vilket för perioden uppgick till 27,4 mkr (3,8). Hela detta belopp avser poster som kan återföras över resultatet i en senare period.



FINANSIELL STÄLLNING PER 31 DECEMBER 2022

Immateriella tillgångar

Immateriella tillgångar utgörs av goodwill och övriga immateriella tillgångar vilka primärt uppstod i samband med förvärvet av K-Prefab. Goodwill uppgick vid periodens utgång till 443,6 mkr (440,6) och övriga immateriella tillgångar, vilka består i värdet av K-Prefabs kundrelationer och aktiverade kostnader för systemutveckling, uppgick till 36,6 mkr (44,1).

Förvaltningsfastigheter

Det totala värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 13 094,6 mkr (9 603,7), fördelat på färdigställda förvaltningsfastigheter 9 775,3 mkr (6 923,4), obebyggd mark och byggrätter 695,1 mkr (722,3), tomträtter 18,0 mkr (18,0) och pågående nybyggnation 2 606,1 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 447,6 mkr (448,4) respektive 193,6 (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 35,4 mkr (94,0). Därutöver tillkommer outnyttjade kreditlimiter om 277,4 mkr (356,9).

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 5 169,6 mkr (4 233,7), vilket motsvarar 23,92 kr per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare (19,66). Ökningen förklaras av periodens totalresultat om 934,8 mkr (1 048,1). Koncernens soliditet uppgick vid periodens utgång till 33,9 procent (36,9).

Det långsiktiga substansvärdet (NAV) uppgick vid periodens utgång till 5 768,3 mkr (4 976,1) motsvarande 26,79 kr per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare (23,11), vilket är en ökning med 16 procent jämfört med 31 december 2021.

Räntebärande skulder och räntederivat

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 8 461,4 mkr (5 943,9), varav 2 049,9 mkr (947,5) klassificeras som kortfristiga räntebärande skulder. Skuldsättningsgraden

för koncernen uppgick till 55,4 procent (51,8). Ökningen i räntebärande skuld förklaras primärt av finansiering av pågående och färdigställd nybyggnation samt förvärv under perioden. Koncernens ränte- och valutaderivat hade vid periodens utgång ett marknadsvärde om 399,1 mkr (37,0). För mer information se avsnitt Finansiering.



TOTALRESULTAT

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

mkr	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Hysesintäkter	109,1	75,3	384,2	265,9
Projekt- och entreprenadintäkter	218,6	275,6	1 001,2	976,1
Nettoomsättning	327,8	350,9	1 385,4	1 242,1
Övriga intäkter	6,8	2,5	20,6	10,7
Drift	-34,0	-18,4	-97,5	-52,3
Underhåll	-3,5	-2,8	-13,5	-12,4
Fastighetsskatt	-3,3	-1,2	-8,4	-5,7
Fastighetsadministration	-7,1	-6,0	-25,2	-22,7
Kostnader fastighetsförvaltning	-47,9	-28,4	-144,7	-93,1
Kostnader projekt- och entreprenadverksamheten	-193,7	-237,1	-938,3	-881,8
Bruttoresultat	92,9	87,8	323,1	277,9
<i>varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftsöverskott)</i>	<i>65,3</i>	<i>48,5</i>	<i>251,9</i>	<i>176,1</i>
<i>varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet</i>	<i>27,6</i>	<i>39,3</i>	<i>71,2</i>	<i>101,8</i>
Central administration	-6,5	-13,2	-54,9	-40,7
Av- och nedskrivningar	-15,9	-19,5	-62,6	-58,2
Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag	3,0	19,5	2,5	23,3
Räntenetto	-43,5	-23,6	-124,8	-75,6
Resultat före värdeförändringar	30,0	51,0	83,3	126,6
<i>varav förvaltningsresultat*</i>	<i>27,1</i>	<i>27,0</i>	<i>130,7</i>	<i>101,4</i>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	86,2	387,1	699,0	1 139,1
Värdeförändring derivat	-4,3	20,6	364,1	66,0
Resultat före skatt	111,8	458,7	1 146,4	1 331,7
Skatt på periodens resultat	-17,6	-96,9	-239,0	-287,3
Periodens resultat	94,2	361,8	907,4	1 044,4
Övrigt totalresultat	7,2	0,8	27,4	3,8
Periodens totalresultat	101,4	362,5	934,8	1 048,1
Periodens totalresultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	83,2	362,5	916,6	1 048,1
Innehav utan bestämmande inflytande	18,2	0,0	18,2	0,0
Resultat efter skatt per aktie, kr/aktie**	0,35	1,68	4,13	4,85

* Förvaltningsresultatet omfattar ingen del hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande

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

Segmentsredovisning

2022 jan-dec, mkr	Förvaltning	Projekt- utveckling	Bygg	Prefab	Övrigt*	Koncernen
Intäkter	396,6	3,2	792,9	1 251,0	-1 037,6	1 406,0
Kostnader	-144,7	-3,3	-787,9	-1 184,7	1 037,6	-1 082,9
Bruttoresultat	251,9	-0,1	5,0	66,3	0,0	323,2
Kostnader central administration	-12,3	-9,2	-15,2	-19,5	1,3	-54,9
Av- och nedskrivningar	-4,1	0,0	-3,1	-55,4	0,0	-62,6
Resultat intressebolag**	0,0	0,0	0,0	0,0	2,5	2,5
Räntenetto	-104,8	0,0	-0,2	-19,7	0,0	-124,8
Resultat före värdeförändringar	130,7	-9,3	-13,5	-28,2	3,8	83,4
Värdeförändring fastigheter	5,1	693,9	0,0	0,0	0,0	699,0
Värdeförändring derivat	365,8	0,0	-1,7	0,0	0,0	364,1
Resultat före skatt	501,6	684,5	-15,2	-28,2	3,8	1 146,5
Skatt	-76,4	-142,9	-1,0	1,1	-19,7	-239,0
Periodens resultat	425,2	541,6	-16,2	-27,1	-15,9	907,4
Summa tillgångar	13 608,2	0,0	40,6	1 311,7	311,5	15 272,0
Summa skulder	8 383,8	0,0	136,3	1 047,3	535,0	10 102,3

2021 jan-dec, mkr	Förvaltning	Projekt- utveckling	Bygg	Prefab	Övrigt*	Koncernen
Intäkter	269,2	0,0	607,2	1 059,9	-683,6	1 252,7
Kostnader	-93,1	0,0	-587,4	-978,0	683,6	-974,8
Bruttoresultat	176,1	0,0	19,8	81,9	0,0	277,9
Kostnader central administration	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	0,0	-40,7
Av- och nedskrivningar	-3,3	0,0	-4,0	-50,8	0,0	-58,2
Resultat intressebolag**	0,0	0,0	0,0	0,0	23,3	23,3
Räntenetto	-61,2	0,0	-0,1	-14,3	0,0	-75,6
Resultat före värdeförändringar	101,4	-10,2	5,6	6,6	23,3	126,6
Värdeförändring fastigheter	431,7	707,4	0,0	0,0	0,0	1 139,1
Värdeförändring derivat	66,0	0,0	0,0	0,0	0,0	66,0
Resultat före skatt	599,1	697,2	5,6	6,6	23,3	1 331,7
Skatt	-102,5	-145,7	-0,1	-8,7	-30,2	-287,3
Periodens resultat	496,5	551,5	5,4	-2,2	-6,9	1 044,4
Summa tillgångar	9 782,3	0,0	24,0	1 336,8	339,6	11 482,7
Summa skulder	6 003,5	0,0	89,2	1 112,4	43,9	7 249,0

* Övrigt omfattar koncerngemensamma poster och eliminerings.

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

FINANSIELL STÄLLNING

Finansiell ställning för koncernen i sammandrag

mkr	2022 31 dec	2021 31 dec
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Immateriella tillgångar	480,2	484,7
Förvaltningsfastigheter	13 094,6	9 603,7
Rörelsefastigheter	447,6	448,4
Inventarier	193,6	189,8
Summa anläggningstillgångar	14 216,0	10 726,6
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i intresse- och gemensamt styrda företag och andra långfristiga fordringar	245,8	243,5
Derivatinstrument	399,1	37,0
Uppskjuten skattefordran	16,4	17,1
Summa finansiella anläggningstillgångar	661,3	297,5
Summa anläggningstillgångar	14 877,3	11 024,1
Omsättningstillgångar		
Varulager	60,2	51,7
Kundfordringar	93,2	105,3
Övriga fordringar	205,8	207,6
Likvida medel	35,4	94,0
Summa omsättningstillgångar	394,6	458,6
Summa tillgångar	15 272,0	11 482,7

mkr	2022 31 dec	2021 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	57,4	57,4
Övrigt tillskjutet kapital	1 372,9	1 372,9
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	3 739,3	2 803,4
Totalt eget kapital	5 169,6	4 233,7
Varav innehav utan bestämmande inflytande	19,3	0,0
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	1 033,5	796,4
Långfristiga räntebärande skulder	6 411,5	4 996,4
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	74,7	13,7
Summa långfristiga skulder	7 519,8	5 806,5
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	2 049,9	947,5
Leverantörsskulder	198,3	177,2
Övriga kortfristiga skulder	334,5	317,8
Summa kortfristiga skulder	2 582,7	1 442,5
Summa eget kapital och skulder	15 272,0	11 482,7

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

mkr	2022 31 dec	2021 31 dec
Totalt eget kapital vid periodens början	4 233,7	3 209,8
Förvärv av egna aktier	0,0	-24,3
Periodens resultat	907,4	1 044,4
Övrigt totalresultat	27,4	3,8
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	1,1	0,0
Totalt eget kapital vid periodens slut*	5 169,6	4 233,7
* Varav innehav utan bestämmande inflytande	19,3	0,0

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

mkr	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Den löpande verksamheten				
Resultat före värdeförändringar	30,0	51,0	83,3	126,6
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet	12,2	-11,5	56,4	23,3
Betald skatt	3,9	1,4	-7,1	-4,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	46,1	41,0	132,7	145,6
Förändring rörelsefordringar	13,0	19,0	24,4	37,1
Förändring rörelseskulder	24,6	0,3	-6,9	142,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	83,7	60,3	150,1	325,3
Investeringsverksamheten				
Investeringar i immateriella tillgångar	-3,6	0,0	-3,6	0,0
Investeringar i koncern, intresse- och gemensamt styrda bolag	0,3	2,8	-9,0	-858,8
Investeringar i fastigheter	-278,2	-72,2	-803,7	-330,3
Investeringar i pågående nyanläggning	-586,8	-389,1	-1 941,8	-1 326,3
Investeringar i maskiner och inventarier	-5,8	-25,1	-20,8	-50,4
Avyttring fastigheter	0,0	8,7	14,7	51,0
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar	4,7	1,3	-4,3	-0,5
Utdelning från intresseföretag	19,5	0,0	19,5	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-849,7	-473,5	-2 749,0	-2 515,4
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	804,3	411,0	2 719,0	1 909,6
Amortering av lån	-51,5	-38,4	-179,8	-133,2
	1,1	0,0	1,1	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	753,8	372,6	2 540,4	1 776,3
Periodens kassaflöde	-12,2	-40,5	-58,6	-413,8
Omräkningsdifferens i likvida medel	0,0	0,0	0,0	0,1
Likvida medel vid årets början	47,7	134,5	94,0	507,6
Likvida medel vid periodens början	35,4	94,0	35,4	94,0

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

MODERBOLAGETS RÄKNINGAR

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

mkr	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning	32,7	0,1
Administrationskostnader	-66,4	-40,3
Avskrivningar	-0,4	-0,2
Bruttoresultat	-34,1	-40,4
Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda företag	19,5	-0,2
Finansnetto	398,7	69,5
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	384,0	28,9
Bokslutsdispositioner	-38,6	87,9
Skatt på periodens resultat	-41,2	-23,3
Periodens resultat	304,2	93,5

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Tillgångar, mkr	2022 31 dec	2021 31 dec
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	2,3	0,0
Materiella anläggningstillgångar	0,1	0,2
Andelar i koncernbolag	1 167,6	1 009,0
Fordringar hos koncernbolag	902,1	849,6
Andelar och fordringar i intresseföretag och övriga långfristiga fordringar och andelar	203,8	190,2
Derivatinstrument	401,7	36,4
Uppskjuten skattefordran	2,7	0,0
Summa anläggningstillgångar	2 680,3	2 085,5
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos koncernbolag	1 460,8	1 208,5
Fordringar hos intressebolag	0,0	5,4
Övriga kortfristiga fordringar	81,4	61,4
Likvida medel	0,0	69,0
Summa omsättningstillgångar	1 542,3	1 344,2
Summa tillgångar	4 222,7	3 429,7
Eget kapital och skulder, mkr	2022 31 dec	2021 31 dec
Eget kapital		
Bundet eget kapital	57,4	57,4
Fritt eget kapital	1 880,1	1 575,9
Totalt eget kapital	1 937,5	1 633,3
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	51,4	7,5
Långfristiga räntebärande skulder	748,8	931,7
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	0,0	2,4
Summa långfristiga skulder	800,2	941,6
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	456,3	17,9
Skulder till koncernbolag	1 012,0	823,3
Övriga kortfristiga skulder	16,7	13,6
Summa kortfristiga skulder	1 485,0	854,8
Summa eget kapital och skulder	4 222,7	3 429,7

NYCKELTAL

K-Fastigheter presenterar vissa finansiella mått i bokslutskommunikén som inte definieras enligt IFRS.

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

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

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

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Hyresvärde, mkr	488,6	328,0	488,6	328,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,3%	97,0%	97,3%	97,0%
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,1%	94,8%	95,8%	92,7%
Överskottsgrad, %	59,8%	64,5%	65,6%	66,2%
Uthyrbar yta, kvm	287 869	213 952	287 869	213 952
Antal lägenheter i förvaltning	3 708	2 723	3 708	2 723
Antal byggstartade lägenheter	306	461	1 012	996
Antal lägenheter i pågående byggnation	2 058	1 820	2 058	1 820
Antal lägenheter under projektutveckling	4 046	5 869	4 046	5 869

Finansiella nyckeltal

Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	4,0	2,2	3,4
Soliditet, %	33,9%	36,9%	33,9%	36,9%
Skuldsättningsgrad, %	55,4%	51,8%	55,4%	51,8%
Kapitalbindningstid, år	2,4	2,8	2,4	2,8
Räntebindningstid, år	3,4	4,4	3,4	4,4
Genomsnittlig ränta, %	2,72%	1,85%	2,72%	1,85%
Nettoinvesteringar, mkr	832,5	447,9	2 707,0	1 608,1
Förvaltningsresultat, mkr	27,1	27,0	130,7	101,4
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr	5 768,3	4 976,1	5 768,3	4 976,1

Aktierelaterade nyckeltal

Långsiktigt substansvärde (NAV), kr/aktie	26,79	23,11	26,79	23,11
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV), %	1,8%	9,1%	15,9%	35,9%
Eget kapital per aktie, kr per aktie	23,92	19,66	23,92	19,66
Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie	0,13	0,13	0,61	0,47
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	0,5%	41,5%	28,9%	29,8%
Periodens resultat efter skatt, kr per aktie	0,35	1,68	4,13	4,85
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	215,3	215,3	215,3	215,3
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner*	215,3	215,3	215,3	215,3

* Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden har justerats för aktiesplit 6:1 den 7 juni 2021.

ÖVRIG INFORMATION

Möjligheter och risker för koncernen

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

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

Effekter av Covid-19-pandemin och kriget i Ukraina

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

Vid upprättandet av förevarande bokslutskommuniké har kriget i Ukraina pågått nästan ett år. 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 kriget i Ukraina kommer påverka K-Fastigheters verksamhet framöver är i dagsläget osäkert, men bedömningar kommer ske löpande och redovisas i kommande delårsrapporter samt eventuellt kompletterade med löpande information genom pressmeddelande.

Marknadsutsikt

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

Känslighetsanalys, mkr	Kassaflöde	Verkligt värde
Direktavkastningskrav +/- 0,1 %	-	241,3
Hyresvärde +/- 1 %	4,9	121,2
Drift- och underhållskostnader +/- 1 %	0,9	21,1
Långsiktig vakansgrad +/- 1 %	4,9	121,2

Värdeförändring färdigställda förvaltningsfastigheter och byggrätter	-10%	+10%
Fastighetsvärde, mkr	-1 047,0	1 047,0
Skuldsättningsgrad, %	59%	52%



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 90 hel- och delägda dotterbolag samt 11 intressebolagskoncerner. Antalet anställda uppgick till 732 (691), varav 69 kvinnor (60) respektive 663 män (631).

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 bokslutskommuniké är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Upplysningar enligt IAS 34.

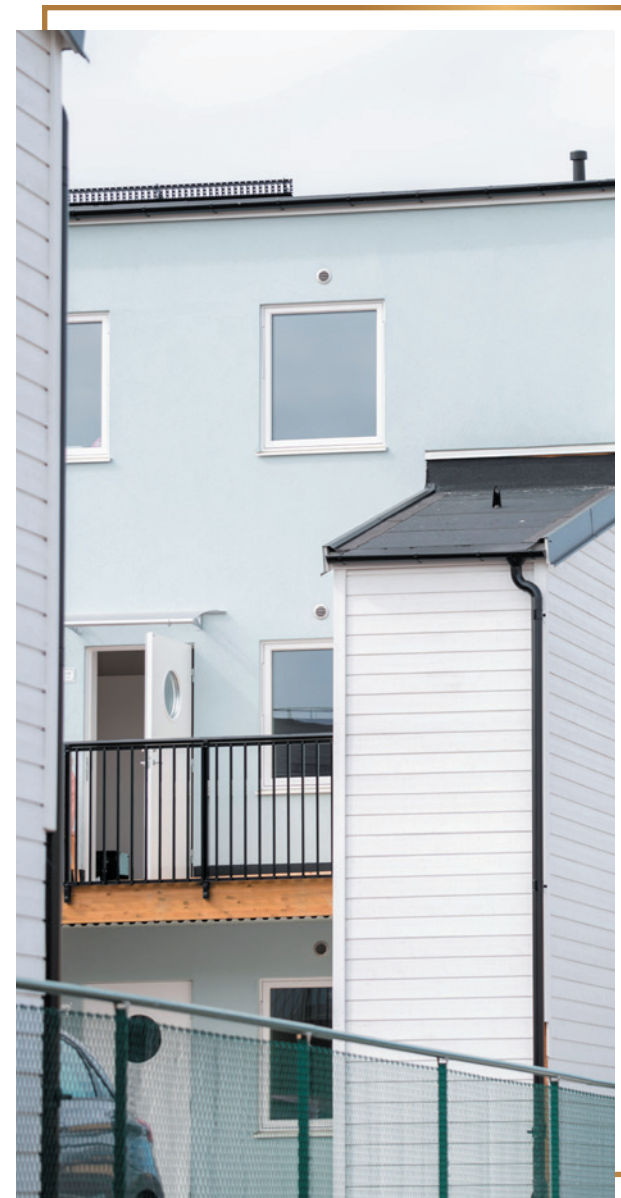
Koncernen värderar samtliga finansiella tillgångar och skulder till upplupet anskaffningsvärde, med undantag av derivatinstrument, vilka värderas till verkligt värde via resultaträkningen. K-Fastigheter bedömer att det redovisade värdet på finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till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

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

Transaktioner med närstående

Koncernens närståendekrets omfattar samtliga styrelseledamöter, verkställande direktören och medlemmar i företagsledningen samt till dessa närstående personer och bolag. Totalt uppgick transaktioner med närstående under perioden till 1,6 mkr (4,2), varav juridiska konsultationer från Advokatfirman VICI AB, där styrelseledamoten Christian Karlsson är delägare, utgjorde 1,4 mkr (3,6) och transaktioner med Jacob Karlsson AB-koncernen, avseende administrativa företagstjänster, utgjorde 0,2 mkr (0,6).

Utöver ovan transaktioner har byggtjänster under perioden upphandlats från intressebolaget PVS Mark & VA om totalt 46,0 mkr (26,9). Samtliga transaktioner har prissatts på marknadsmässiga villkor.



ÖVRIG INFORMATION

Rapportens undertecknande

Denna bokslutskommuniké har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer. Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att bokslutskommunikén 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 16 februari 2023

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 bokslutskommuniké för fjärde kvartalet 2022 torsdagen den 16 februari kl 10:00.

Presentationsmaterialet (bilder+ljud) kommer finnas tillgängligt på www.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: www.k-fastigheter.com

KALENDARIUM

Årsredovisning 2022, vecka 14 2023

Delårsrapport januari—mars 2023, 2 maj 2023

Årsstämma 2022, 11 maj 2023

Delårsrapport januari — juni 2023, 25 juli 2023

Delårsrapport januari — september 2023, 9 november 2023

AKTIEN OCH AKTIEÄGARNA

K-Fast Holding AB:s B-aktie (kortnamn: KFAST B) är sedan den 29 november 2019 noterad på Nasdaq Stockholm inom sektorn Real Estate. K-Fastigheters börsvärde uppgick den 31 december 2022 till 4 539,2 mkr. Antal aktieägare vid kvartalets utgång var drygt 7 600.

Totalt antal aktier i K-Fast Holding AB uppgick den 31 december 2022 till 215 331 168 st, fördelade på 22 500 000 A-aktier respektive 192 831 168 B-aktier. Totalt antal röster uppgick den 31 december 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 januari 2022 till 31 december 2022 omsattes på Nasdaq Stockholm ca 58,4 miljoner KFAST B-aktier. Dagsomsättningen för K-Fastigheter på Nasdaq Stockholm uppgick i genomsnitt till ca 231 000 aktier och genomsnittspriset uppgick till 38,55 kr. Högst betalkurs under perioden var 92,05 kr den 4 januari 2022 och lägst betalkurs var 17,01 kr den 13 oktober 2022. Aktiekursen den 31 december 2022 uppgick till 23,54 kr (senast betalt). Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget, baserat på senast betalt pris för B-aktien 31 december 2022, uppgick till 5 068,9 mkr.

Aktiekapital

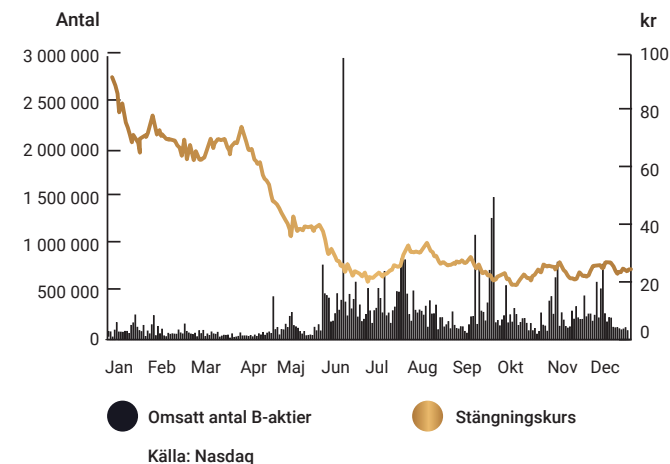
Årsstämman 2021 bemyndigade styrelsen att fatta beslut om återköp av bolagets aktier av serie B, motsvarande maximalt tio procent av det totala antalet utgivna aktier i K-Fast Holding AB. Under perioden har inga aktier återköpts. Återköpta aktier kan ej företrädas på bolagsstämma. Årsstämman 2021 beslutade 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	Mid 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 31 december 2022	23,54 kr
Totalt marknadsvärde 31 december 2022	5 068,9 mkr

Aktiens utveckling, 1 januari 2022–31 december 2022



De tio största aktieägarna (röstsorterat) per 31 december 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	7 747 464	7 747 464	3,6%	2,5%
Fjärde AP-fonden	0	6 102 766	6 102 766	2,8%	2,0%
SEB Fonder	0	3 323 115	3 323 115	1,5%	1,1%
Carnegie Fonder	0	2 930 907	2 930 907	1,4%	1,0%
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	1 869 612	1 869 612	0,9%	0,6%
10 största aktieägare	22 500 000	168 086 432	190 586 432	88,5%	91,9%
Övriga aktieägare	0	24 744 736	24 744 736	11,5%	8,1%
Totalt	22 500 000	192 831 168	215 331 168	100,0%	100,0%
Varav styrelse och koncernledning	22 500 000	132 066 480	154 566 480	71,8%	80,1%

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

** Genom Mjölbackens Entreprenad Holding AB och Väst kuststugan AB.

Aktieägarstruktur per 31 december 2022, baserat på uppgifter från Euroclear Sweden samt K-Fastigheter.

K-FASTIGHETERS KONCEPTUS



NYKÖPING

Oppeby Gård – 84 Låghuslägenheter

Låghus – Flexibla hus med stor valfrihet

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

Konstruktionsfakta:

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



MALMÖ

Dammsnäckan – 89 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.



HÄSSLEHOLM

Hällan – 38 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-, prefab- och fastighetsbolag som huvudsakligen är inriktat på hyresbostadsfastigheter, vilka per 31 december 2022 utgjorde 91 procent av det färdigställda fastighetsbeståndets marknadsvärde och 88 procent av kontrakterade hyror. Den 31 december 2022 hade K-Fastigheters fastighetsbestånd en uthyrningsbar yta om ca 288 000 kvadratmeter fördelad på 3 708 lägenheter och ca 170 kommersiella kontrakt med totala kontrakterade hyresintäkter om ca 476 mkr på årsbasis. Vidare omfattar projektportföljen drygt 6 100 lägenheter under byggnation och projektutveckling.

Genom tvärfunktionellt arbete genererar K-Fastigheter lönsamhet i varje led. För perioden januari till december 2022 redovisade koncernen ca 56 procent av sitt resultat före skatt från verksamhet relaterad till projektutveckling och byggnation och ca 44 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.

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 har även påbörjat installationen av solceller på sina produktionsanläggningar.

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

K-Fast Holding AB

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

Kontaktpersoner

Jacob Karlsson

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

Martin Larsson

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

Johan Hammarqvist

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

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

Denna information är sådan information som K-Fast Holding AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande klockan 09:00 CET den 16 februari 2022.



AVSTÄMNINGSTABELL

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2022 okt–dec	2021 okt–dec	2022 jan–dec	2021 jan–dec	Definition	Motivering
Hyresvärde, mkr						
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	475,6	318,2	475,6	318,2	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.	Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktspotential.
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	13,0	9,8	13,0	9,8		
A+B Hyresvärde vid periodens utgång, mkr	488,6	328,0	488,6	328,0		
Ekonomisk uthyrningsgrad, %						
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	475,6	318,2	475,6	318,2	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i förhållande till hyresvärde.	Åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden av K-Fastigheters fastigheter.
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	13,0	9,8	13,0	9,8		
A/(A+B) Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	97,3%	97,0%	97,3%	97,0%		
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %						
A Periodens hyresintäkter, mkr	109,1	75,3	384,2	265,9	Hyresintäkter under perioden i förhållande till hyresvärde under perioden.	Åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden av K-Fastigheters fastigheter.
B Periodens hyresvärde, mkr	113,6	79,4	401,0	286,7		
A/B Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad under perioden, %	96,1%	94,8%	95,8%	92,7%		
Överskottsgrad, %						
A Bruttoresultat fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	65,3	48,5	251,9	176,1	Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.	Åskådliggör förvaltningsverksamhetens lönsamhet.
B Hyresintäkter under perioden enligt resultaträkningen, mkr	109,1	75,3	384,2	265,9		
A/B Överskottsgrad under perioden, %	59,8%	64,5%	65,6%	66,2%		
Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, kvm	287 869	213 952	287 869	213 952	Total area tillgänglig för uthyrning.	Nyckeltal för att belysa K-Fastigheters möjlighet att nå operativa mål.
Antal lägenheter i förvaltning vid periodens utgång	3 708	2 723	3 708	2 723	Totalt antal lägenheter i förvaltning vid periodens utgång.	
Antal byggstartade lägenheter under perioden	306	461	1 012	996	Totalt antal lägenheter byggstartade under perioden.	
Antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens utgång	2 058	1 820	2 058	1 820	Totalt antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens utgång.	
Antal lägenheter under projektutveckling vid periodens utgång	4 046	5 869	4 046	5 869	Totalt antal lägenheter i pågående projektering vid periodens utgång.	

Finansiella nyckeltal

	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	Definition	Motivering
Räntetäckningsgrad, ggr						
A Resultat före värdeförändringar under perioden enligt resultaträkningen, mkr	30,0	51,0	83,3	126,6	Resultat före värdeförändring med återläggning av ned- och avskrivningar och räntenetto dividerat med räntenetto (inkl. realiserad värdeförändring på kortfristiga derivatinstrument).	Åskådliggör finansiell risk genom att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.
B Av- och nedskrivningar under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-15,9	-19,5	-62,6	-58,2		
C Räntenetto under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-43,5	-23,6	-124,8	-75,6		
(A-B-C)/-C Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,1	4,0	2,2	3,4		
Soliditet, %						
A Eget kapital vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	5 169,6	4 233,7	5 169,6	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	15 272,0	11 482,7	15 272,0	11 482,7		
A/B Soliditet vid periodens utgång, %	33,9%	36,9%	33,9%	36,9%		
Skuldsättningsgrad, %						
A Räntebärande skuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	8 461,4	5 943,9	8 461,4	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	15 272,0	11 482,7	15 272,0	11 482,7		
A/B Skuldsättningsgrad vid periodens utgång, %	55,4%	51,8%	55,4%	51,8%		
Genomsnittlig ränta, %						
A Räntekostnad uppräknat till årstakt vid utgången av perioden, mkr	173,2	87,8	173,2	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	6 379,5	4 750,3	6 379,5	4 750,3		
A/B Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	2,72%	1,85%	2,72%	1,85%		
Nettoinvesteringar, mkr						
A Förvärv under perioden, mkr	244,8	60,8	830,3	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	574,7	390,1	1 857,4	1 326,3		
C Till- och ombyggnation under perioden, mkr	14,3	7,3	28,8	40,2		
D Försäljningar under perioden, mkr	-1,3	-10,3	-9,5	-51,0		
A+B+C+D Nettoinvesteringar under perioden, mkr	832,5	447,9	2 707,0	1 608,1		

Finansiella nyckeltal fortsättning

	2022 okt–dec	2021 okt–dec	2022 jan–dec	2021 jan–dec	Definition	Motivering
Förvaltningsresultat, mkr						
A Bruttoresultat fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	65,3	48,5	251,9	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	-1,4	-3,3	-12,3	-10,2		
C Av- och nedskrivningar hänförliga till fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-0,5	-0,9	-4,1	-3,3		
D Räntenetto hänförligt till fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-36,3	-17,4	-104,8	-61,2		
A+B+C+D Förvaltningsresultat, mkr	27,1	27,0	130,7	101,4		
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr						
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	5 150,3	4 233,7	5 150,3	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	-399,1	-37,0	-399,1	-37,0		
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	1 033,5	796,4	1 033,5	796,4		
D Uppskjuten skattefordran vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	16,4	17,1	16,4	17,1		
A+B+C-D Långsiktigt substansvärde (NAV) vid periodens utgång, mkr	5 768,3	4 976,1	5 768,3	4 976,1		
Kapitalbindningstid vid periodens utgång, år						
Kapitalbindningstid vid periodens utgång, år	2,4	2,8	2,4	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						
Räntebindningstid vid periodens utgång, år	3,4	4,4	3,4	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 okt–dec	2021 okt–dec	2022 jan–dec	2021 jan–dec	Definition	Motivering
Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr						
A Långsiktigt substansvärde (NAV) hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	5 768,3	4 976,1	5 768,3	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		
A/B Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV) vid periodens utgång, kr	26,79	23,11	26,79	23,11		
Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), %						
A Långsiktigt substansvärde (NAV) hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång enligt balansräkningen, kr/aktie	26,79	23,11	26,79	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 (NAV) hänförligt till moderbolagets aktieägare vid utgången av föregående period enligt balansräkningen, kr/aktie	26,32	21,18	23,11	17,00		
A/B-1 Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie (NAV) under perioden, %	1,8%	9,1%	15,9%	35,9%		
Eget kapital per aktie, kr						
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut enligt balansräkningen, mkr	5 150,3	4 233,7	5 150,3	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		
A/B Eget kapital per aktie vid periodens utgång, kr	23,92	19,66	23,92	19,66		
Förvaltningsresultat per aktie, kr						
A Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, mkr	27,1	27,0	130,7	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		
A/B Förvaltningsresultat per aktie under perioden, kr	0,13	0,13	0,61	0,47		
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %						
A Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden, kr/aktie	0,13	0,13	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 hänförligt till moderbolagets aktieägare under föregående period, kr/aktie	0,13	0,09	0,47	0,36		
A/B-1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie under perioden, %	0,5%	41,5%	28,9%	29,8%		
Periodens resultat efter skatt per aktie, kr						
A Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, mkr	76,0	361,8	889,2	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		
A/B Periodens resultat efter skatt, kr/aktie	0,35	1,68	4,13	4,85		
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner*	215,3	215,3	215,3	215,3		
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner*	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.