

K-FAST HOLDING AB DELÅRSRAPPORT

JANUARI
–MARS

2023

Förbättrat operativt resultat, minskade marknadsvärden och uppdaterat operativt mål.



K-FASTIGHETER



På T4-området i Hässleholm växer en ny stadsdel fram med bland annat kvarteret Kommissarien med totalt 41 lägenheter.

Antal lägenheter i förvaltning



3 833 ST
Q1 2023

3 708 ST
Q4 2022

Förvaltningsfastigheter, värde



13 596,1 MKR
Q1 2023

13 094,6 MKR
Q4 2022

Antal lägenheter i byggnation



1 986 ST
Q1 2023

2 058 ST
Q4 2022

Långsiktigt substansvärde



5 575,2 MKR
Q1 2023

5 768,3 MKR
Q4 2022

Hyresintäkter



114,4 MKR
Q1 2023

79,3 MKR
Q1 2022

Förvaltningsresultat



32,1 MKR
Q1 2023

26,0 MKR
Q1 2022

PERIODEN I KORTHET

Januari – mars

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 114,4 mkr (79,3), en ökning med 44 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Ökningen berodde primärt på fler förvaltade lägenheter, vilka ökade med 26 procent till 3 833 lägenheter (3 050) mellan perioderna. Avtalade hyreshöjningar för 2023 slår först igenom från och med april 2023.
- Intäkterna för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 567,3 mkr (464,6), varav 387,7 mkr (195,1) avsåg koncerninterna projekt. 179,6 mkr (269,5) avsåg externa projekt, varav Prefabs externa intäkter uppgick till 176,5 mkr (268,5).
- Koncernens bruttoresultat för perioden uppgick till 105,7 mkr (58,2), varav driftsöverskott hänförligt till fastighetsförvaltning uppgick till 73,3 mkr (50,0) och bruttoresultat hänförligt till projekt- och entreprenadverksamhet uppgick till 32,4 mkr (8,2).
- Resultat före värdeförändringar för perioden uppgick till 24,7 mkr (5,9).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 32,1 mkr (26,0), en ökning med 23 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Förvaltningsresultatet per aktie uppgick till 0,15 kr per aktie (0,12).
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till -222,9 mkr (239,9) och för derivat till -54,2 mkr (179,7). Orealiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheter fördelar sig med 84,5 mkr (171,6) på pågående nybyggnation och -307,4 mkr (68,3) på fastigheter under förvaltning.
- Periodens resultat uppgick till -195,8 mkr (328,2), motsvarande -0,91 kr per aktie (1,52).
- Värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 13 596,1 mkr (13 094,6), en ökning med 4 procent jämfört 31 december 2022 och med 29 procent sedan 31 mars 2022.
- Det långsiktiga substansvärdet (NAV) uppgick vid periodens utgång till 5 575,2 mkr (5 768,3), motsvarande 25,89 kr per aktie (26,79), en minskning med 3 procent jämfört med 31 december 2022 och ökning med 7 procent sedan 31 mars 2022.
- Räntetäckningsgraden uppgick för perioden till 1,9 (1,9) och på rullande 12 månader till 2,1 ggr (3,0). Soliditeten uppgick till 31,8 procent (33,9) och skuldsättningsgraden till 58,1 procent (55,4).

Väsentliga händelser under första 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 första kvartalet 2023 och fram till publicering av denna rapport.

- 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.
- Den 16 februari 2023 publicerade K-Fastigheter bokslutskommunikén för januari till december 2022.
- Den 14 mars 2023 publicerade K-Fastigheter att årsstämman 2023 är flyttad till måndagen den 15 maj 2023.
- Den 31 mars 2023 publicerade K-Fastigheter årsredovisningen för 2022.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Kallelse till K-Fastigheters årsstämma offentliggjordes den 13 april 2023. Fullständig kallelse inklusive anmälningsförfarande, förslag på dagordning och beslutsunderlag återfinns på K-Fastigheters webbplats. K-Fastigheters styrelse avser bland annat föreslå årsstämman att ingen aktieutdelning lämnas för år 2022, samt att till årsstämman 2024 bemyndiga styrelsen att fatta beslut om en eller flera nyemissioner om maximalt 24 000 000 nya aktier av serie B. För mer information hänvisas till kallelsen till årsstämman.
- K-Fastigheter offentliggör i samband med avlämnande av aktuell delårsrapport att det operativa målet att byggstarta 1 300 lägenheter under 2023 revideras till att byggstarta 1 000 lägenheter under innevarande år.

Nyckeltal*	2023	2022	2022
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Hyresintäkter, mkr	114,4	79,3	384,2
Projekt- och entreprenadintäkter, mkr	179,6	269,5	1 001,2
Bruttoresultat, mkr	105,7	58,2	323,1
Förvaltningsresultat, mkr	32,1	26,0	130,7
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, mkr	-222,9	239,9	699,0
Periodens resultat, mkr	-195,8	328,2	907,4
Nettoinvesteringar förvaltningsfastigheter, mkr	726,2	707,4	2 707,0
Förvaltningsfastigheter, mkr	13 596,1	10 552,9	13 094,6
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr	5 575,2	5 225,7	5 768,3
Antal lägenheter i förvaltning	3 833	3 050	3 708
Antal byggstartade lägenheter	53	244	1 012
Antal lägenheter i pågående byggnation	1 986	1 880	2 058
Antal lägenheter under projektutveckling	4 058	5 347	4 046
Räntetäckningsgrad, ggr (period)	1,9	1,9	2,2
Soliditet, %	31,8%	35,8%	33,9%
Skuldsättningsgrad, %	58,1%	52,9%	55,4%
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %	59,8%	57,3%	58,2%
Förvaltningsresultat, kr per aktie	0,15	0,12	0,61
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	23,3%	33,6%	28,9%
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr per aktie	25,89	24,27	26,79
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, %	-3,3%	5,0%	15,9%
Periodens resultat, kr per aktie**	-0,91	1,52	4,13

* 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.

VD HAR ORDET



Jacob Karlsson, VD för K-Fast Holding AB.

Det osäkra ekonomiska läget fortsätter att prägla samhället och så även fastighets- och byggbranschen. Utmaningarna detta för med sig måste hanteras på olika håll i samhället, från privatpersoner till företag, politiker och andra beslutsfattare.

I bostadssektorn ser vi en fortsatt trend med sjunkande antal byggstarter givet det osäkra läget och en transaktionsmarknad där köpare och säljare ännu inte fullt ut möter varandra. Jag kan dock konstatera att byggrättspriserna etablerat sig på en lägre nivå än tidigare samt att byggkostnaderna stabiliserat sig och att det därmed fortsatt är fullt möjligt att hitta affärsmöjligheter på attraktiva nivåer för K-Fastigheter. Därav fortsätter vi byggstarta nya projekt och har under första kvartalet förvärvat ytterligare två byggrätter för sammanlagt nära 200 lägenheter i Eskilstuna respektive Ale kommun. Vi ser även att byggrätter med lägen och därmed prisbild som tidigare inte passat K-Fastigheter nu börjar bli prissatta på nivåer som är rimliga för oss. Vi avser att fortsätta vara aktiva för att fylla på vår landbank när rätt möjligheter ges.

Som jag skrev i VD-ordet i bokslutskommunikén har marknadsförutsättningarna lett till att avkastningskraven på våra fastigheter har stigit vilket innebär sänkta värderingar. Sedan toppnivåerna under andra kvartalet 2022 har direktavkastningskravet i våra värderingar ökat med 0,4–0,5 procentenheter, vilket inneburit att marknadsvärdet för våra fastigheter sjunkit med totalt cirka fem procent. Det gäller såväl befintliga fastigheter som pågående byggnationer, vilka samtliga värderas kvartalsvis av extern part. Att vi ändå lyckas öka koncernens totala fastighetsvärde till nästan 13,6 mkr vid utgången av första kvartalet beror på vår självförsörjande kostnadseffektiva tillväxt där vi kontinuerligt förvärvar nya byggrätter, byggstartar nya projekt och färdigställer nya hyresfastigheter, vilka även fortsatt möter såväl våra interna som bankernas avkastningskrav. Totalt har vi sedan halvårsskiftet 2022 skapat värdeutveckling i vår nybyggnation om cirka 360 mkr inkluderat minskade marknadsvärderingar, att ställa i relation

till ett minskat marknadsvärde om totalt cirka 375 mkr för de förvaltningsfastigheter som var färdigställda vid halvårsskiftet 2022. Detta påvisar motståndskraften i vår affärsmodell även under de turbulenta tider som rätt det senaste året.

Ett förändrat marknadsläge leder dock till nya förutsättningar och givet de högre räntenivåerna och att varje projekt har en lägre belåningsgrad och därmed kräver mer eget kapital har vi beslutat att revidera målsättningen på 1 300 byggstarter under 2023 till 1 000 byggstarter. Hur målsättningen ser ut bortom 2023 får vi återkomma till senare under året. Jag anser att antalet byggstarter fortsatt är offensivt i rådande marknadsläge och verkligen visar att K-Fastigheter har en stark affärsmodell där vi kontrollerar hela kedjan från projektutveckling via prefab och bygg till förvaltning. Vår affärsmodell vågar jag påstå gör oss bättre rustade än många andra i branschen att möta tuffare marknadsförutsättningar. I de projekt som nu startas har vi en intern kravbild om en direktavkastning i förhållande till anskaffningskostnad (yield on cost) på lägst 5,7 procent där flera startade projekt ligger närmare 6 procent. Likaledes säkerställer vi, när belåningsgraden är lägre, att projekt som byggstartas har en yield on debt på betryggande nivåer, vilket möjliggör finansiering även framöver.

För närvarande ligger vår anskaffningskostnad i relation till marknadsvärde, det vi kallar PTV (produktion till värde), på 73,6 %. PTV pressas av att marknadsvärdet på våra fastigheter gått ned sedan sommaren 2022 samt högre byggherrekostnader, främst i form av ökade räntor på byggnadskreditiv. Det är med stolthet som jag kan konstatera att vi verkligen lyckats möta fjolårets kostnadsökningar med effektivitet, då våra totalentreprenadkostnader (inklusive moms) under 2022 endast ökat med 90 kr/kvm producerad bostadsyta. Detta gör mig övertygad om att vi även fortsatt kan hålla ett lågt PTV och förbli en av de mest kostnadseffektiva utvecklarna av nya hyresfastigheter i Sverige nästan oavsett hur marknaden utvecklar sig framöver.

Under första kvartalet överlämnade vår byggorganisation totalt 125 lägenheter till vår förvaltningsorganisation. Totalt bestod vår bostadsportfölj av 3 833 lägenheter vid kvartalets utgång och vi har ytterligare 1 986 lägenheter under produktion. Vid utgången av 2023 kommer vår förvaltningsportfölj att bestå av cirka 5 000 lägenheter i enlighet med tidigare presenterat mål. Sedan börsintroduktionen hösten 2019, då målet kommunicerades, är detta en tillväxt med 220 procent eller 3 438 lägenheter.

Våra hyresintäkter ökade för kvartalet med 44 procent jämfört med motsvarande period 2022. Samtidigt ökade bruttoresultatet för fastighetsförvaltningen med hela 47 procent trots att hyreshöjningen för 2023 först slår igenom i andra kvartalet och att el-, värme- och VA-kostnader under perioden var på en betydligt högre nivå än första kvartalet 2022. Även överskottsgraden ökade för kvartalet, trots att vi från och med tredje kvartalet 2022 fördelar ut förvaltningsrelaterade centrala kostnader i fastighetsadministrationen. Detta tyder på att vår höga färdigställandegrad nu successivt börjar slå igenom i resultatet.

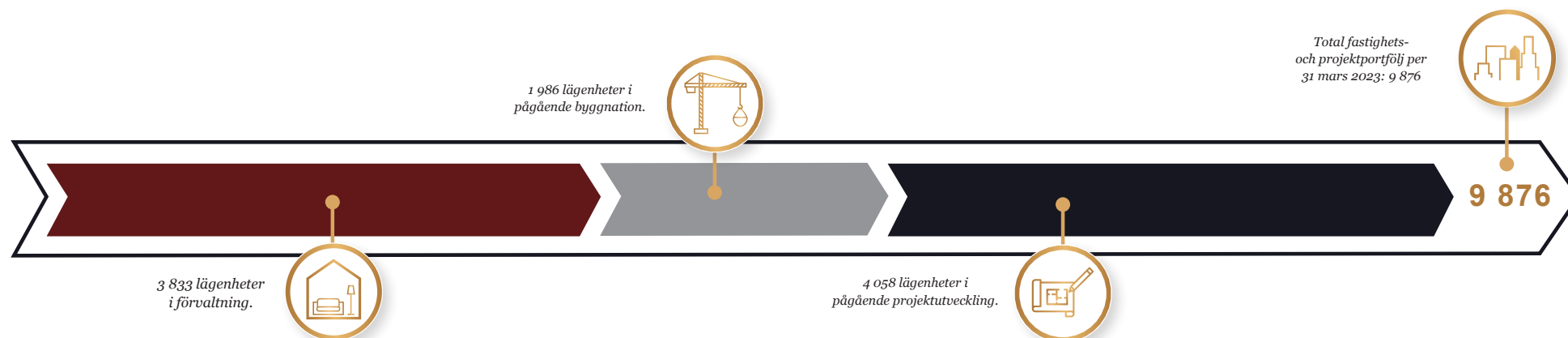
Utfallet av årets hyreshöjning har inneburit att vi från och med april ökar varmhyrorna med cirka 4,9 procent och kallhyrorna med cirka 3,5 procent. Hyresökningarna som behövs för att fullt ut kompensera kostnadsökningarna, inte minst de ökade räntekostnaderna, kommer att behöva tas i flera steg och över tid. Det betyder att jämfört med det ägda boendet har hyresgästerna trots hyreshöjningar bibehållit mer av sin köpkraft, varför hyresrättens konkurrenskraft även under en eventuellt stundande lågkonjunktur kommer stå sig väl.

Både vår bygg- och prefabverksamhet levererar ett bra resultat för första kvartalet där vår byggverksamhet påverkas positivt av hög aktivitet i koncerninterna projekt och vår prefabverksamhet har god beläggning och trygga orderböcker under resterande del av året, inte minst tack vare ökad andel koncernintern byggnation. Vi har dessutom en viss omviktning i produktionen där extern bostadsproduktion sjunker men där fastigheter inom lager/logistik, industri och infrastruktur i stället ökar sin andel. Ett exempel är leveranser till DSV:s stora logistikanläggning i Landskrona. Under

första kvartalet 2023 levererade K-Prefab ett bruttoresultat om nära 23,8 mkr att jämföra med 11,3 mkr under motsvarade kvartal förra året.

Det finns ett stort behov av nya bostäder i Sverige. Hyresrätten som boendeform har många fördelar och är en given del i mixen av upplåtelseformer. Jag är övertygad om att det är långsiktigt klokt att investera i och äga hyresfastigheter och på så sätt vara en del av samhällsutvecklingen. ■

- Jacob Karlsson, maj 2023



FASTIGHETSBESTÅND OCH VÄRDERING

Fastighetsbestånd

Koncernens fastighetsbestånd bestod den 31 mars 2023 av 112 färdigställda förvaltningsfastigheter¹ fördelat på totalt 249 145 kvadratmeter bostäder och 46 419 kvadratmeter kommersiell yta. Vidare hade koncernen 23 pågående byggnationer, fördelat på 130 574 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 24 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 57 procent uppfört efter 2020 och totalt 85 procent 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 mars 2023 till 482,6 mkr med ett bedömt driftöverskott om 360,2 mkr, vilket motsvarar en potentiell överskottsgrad om ca 75 procent. För nyproducerade konceptus ligger motsvarande potentiella överskottsgrad på ca 79 procent och för övriga fastigheter i beståndet på ca 68 procent. 88 procent av de kontrakterade hyrorna avser bostäder eller därtill relaterad uthyrning (t.ex. parkering) fördelat på 3 833 lägenheter under förvaltning vid periodens utgång. Kontrakterade hyror från kommersiella hyresgäster fördelas på ca 180 kommersiella kontrakt där den största hyresgästen utgör ca 2 procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna och de 10 största kommersiella hyresgästerna utgör ca 5 procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna.

K-Fastigheters förvaltningsverksamhet indelas i tre regioner: Syd, Väst och Öst. 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 mars 2023 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 mars 2023 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 13 596,1 mkr (13 094,6), fördelat på färdigställda förvaltningsfastigheter 9 787,1 mkr (9 775,3), obebyggd mark och byggrätter 802,3 mkr (695,1), tomträtter 18,0 mkr (18,0) och pågående nybyggnation 2 988,6 mkr (2 606,1). Under perioden har 588,2 mkr (427,3) investerats i ny-, till- och ombyggnation. Förvärv har under perioden genomförts för 138,0 mkr (283,5). Inga försäljningar har genomförts under perioden (3,4).

Orealiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheter för perioden uppgick till -222,9 mkr (239,9) fördelat på fastigheter under förvaltning med -307,4 mkr (68,2) och pågående nybyggnation med 84,5 mkr (171,6). Under första kvartalet 2023 har direktavkastningskravet i de externa värderingarna för både färdigställda fastigheter och fastigheter under pågående nybyggnation på grund av ändrade marknadsförutsättningar ökat med cirka 0,15–0,20 procentenheter. Totalt innebär förändringen att marknadsvärdet för färdigställda fastigheter och fastigheter under pågående nybyggnation under kvartalet minskat med 2,5 procent. Sedan andra kvartalet 2022 har motsvarande nedgång varit cirka 4,5 procent för jämförbara förvaltningsfastigheter, påverkat negativt av ökade direktavkastningskrav om totalt

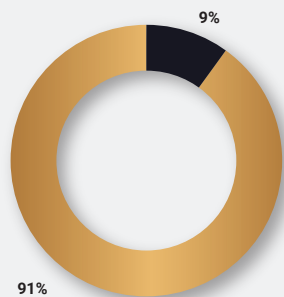
Fastighetsrelaterade nyckeltal	31 mars 2023	31 mars 2022	31 dec 2022
Ingående redovisat värde, förvaltningsfastigheter	13 094,6	9 603,7	9 603,7
+ Förvärv	138,0	283,5	830,3
+ Nybyggnation	565,0	423,2	1 857,4
+ Till- och ombyggnation	23,2	4,1	28,8
- Försäljning	0,0	-3,4	-9,5
- Övrig omklassificering och utrangering	-1,6	1,9	84,8
Orealiserade värdeförändringar	-222,9	239,9	699,0
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	-307,4	68,2	5,1
varav pågående byggnation	84,5	171,6	693,9
Utgående redovisat värde förvaltningsfastigheter	13 596,1	10 552,9	13 094,6
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	9 787,1	7 711,5	9 775,3
varav obebyggd mark och byggrätter	802,3	693,4	695,1
varav tomträtter	18,0	18,0	18,0
varav pågående nybyggnation	2 988,6	2 130,2	2 606,1
Hyresvärde, mkr	503,8	367,1	488,6
Hyresintäkt vid periodens slut, kr/kvm	1 633	1 509	1 652
Direkta fastighetskostnader, kr/kvm	414	400	400
Driftöverskott, kr/kvm	1 219	1 118	1 253
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens slut	95,8%	97,4%	97,3%
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad under perioden	95,0%	94,8%	95,8%
Överskottsgrad under perioden	64,1%	63,0%	65,6%
Uthyrningsbar yta, kvm	295 564	237 024	287 869
Antal bostäder i förvaltning	3 833	3 050	3 708
Direktavkastning färdigställda förvaltningsfastigheter	4,15%	3,76%	4,03%
Direktavkastning pågående nybyggnation	4,12%	3,78%	4,01%
Direktavkastning samtliga värderade fastigheter	4,14%	3,77%	4,02%
varav bostäder	4,03%	3,63%	3,90%
varav lokaler	5,45%	5,14%	5,45%

ca 0,40–0,50 procentenheter och ökade kostnader för drift och underhåll, kompenserat av ökade hyror och förväntningar om framtida hyresinflation.

Direktavkastningskravet vid värdering av pågående nybyggnation uppgick vid periodens utgång till 4,12 procent (3,78) att jämföra med 4,01 procent vid utgången av 2022. Det bedömda marknadsvärdet vid färdigställande av pågående nybyggnation uppgår till 6 074,4 mkr (6 251,4).

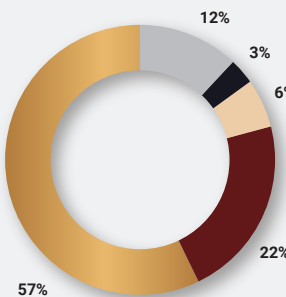
Det genomsnittliga direktavkastningskravet för fastigheter under förvaltning uppgick vid periodens utgång till 4,15 procent (3,76) att jämföra med 4,03 procent vid utgången av 2022 och för hela fastighetsportföljen, inklusive obebyggd mark och byggrätter och pågående nybyggnation, uppgick det genomsnittliga direktavkastningskravet till 4,14 procent (3,77) att jämföra med 4,02 procent vid utgången av 2022. Att ökningen i det genomsnittliga direktavkastningskravet inte är högre under

Fastighetsvärde per kategorier 31 mars 2023, %



Bostäder
Lokaler

Fastighetsvärde per byggår 31 mars 2023, %



<2000
2000–2009
2010–2014
2015–2019
>2020

perioden, med hänsyn tagen till den generella ökningen under de senaste nio månaderna, beror primärt på att K-Fastigheters fastighetsportfölj i ökande grad består av relativt högre andel bostäder i allt bättre lägen.

För ytterligare information om K-Fastigheters värderingsprinciper, se årsredovisningen för 2022 (avsnitt Värdering och not 16 Förvaltningsfastigheter).

Förvärvade/avytttrade förvaltningsfastigheter under första kvartalet 2023

Fastighet	Kommun	Tillträde/ Frånträde	Antal lägenheter	Yta, kvm	Årligt hyresvärde, mkr	Köpeskillning, mkr
–	–	–	–	–	–	–

Förvärvade/tillträdde byggrätter

Fastighet	Kommun	Förväntad byggstart	Antal lägenheter	Yta, kvm	Förväntat årligt hyresvärde, mkr	Köpeskillning, mkr
Sätra 108:20	Gävle	2023-2025	587	41 845	87,3	131,1
Förvaltaren 2*	Eskilstuna	2024	88	4 793	11,7	19,0
Utby 3:113	Ale	2023	108	6 915	15,9	12,0

*Ej tillträd fastighet

Byggstartade projekt

Fastighet	Kommun	Förväntad färdigställt	Antal lägenheter	Yta, kvm	Förväntat årligt hyresvärde, mkr
Skymningen 3	Höganäs	jul 2024	53	3 027	6,4

Färdigställda projekt

Fastighet	Kommun	Inflyttning	Antal lägenheter	Yta, kvm	Hyresvärde, mkr
Kedjan 1 – etapp 2	Älmhult	jan 2023	34	2 113	3,7
Högaffeln 1	Malmö	feb 2023	31	1 786	3,9
Kohagen 1 – etapp 1	Vänersborg	mar 2023	60	3 978	6,7

K-Fast 2.0

	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Totalt 2023
Antal renoverade lägenheter	8				8
Ökat hyresvärde, mkr	0,2				0,2

Viktig information avseende tabeller sidorna 6, 7 och 8

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	2 464	154 413	2 240	156 653	6 148,6	39 250	291,2	1 859	97,0%	282,5	41,8	267	240,7	1 537
Övrigt	1 369	94 732	30 638	125 370	3 527,5	28 137	201,5	1 607	94,1%	189,5	46,9	374	142,5	1 137
Totalt exkl. utvecklingsfastigheter	3 833	249 145	32 878	282 023	9 676,1	34 310	492,7	1 747	95,8%	472,0	88,7	315	383,3	1 359
Utvecklingsfastigheter	0	0	13 541	13 541	111,0	8 197	11,1	821	95,0%	10,6	3,4	250	7,2	531
Totalt inkl. utvecklingsfastigheter	3 833	249 145	46 419	295 564	9 787,1	33 113	503,8	1 705	95,8%	482,6	92,1	312	390,5	1 321

Per geografi														
Syd	3 364	219 913	35 616	255 529	8 559,9	33 499	439,7	1 721	95,9%	421,6	81,2	318	340,4	1 332
Väst	177	9 642	9 983	19 625	475,9	24 250	26,8	1 366	90,7%	24,3	5,1	261	19,2	978
Öst	292	19 590	820	20 410	751,3	36 810	37,2	1 825	98,3%	36,6	5,8	283	30,8	1 511
Totalt	3 833	249 145	46 419	295 564	9 787,1	33 113	503,8	1 705	95,8%	482,6	92,1	312	390,5	1 321

Fastighetsadministration	30,3	102
Driftsöverskott inkl. fastighetsadministration	360,2	1 219

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	1 986	130 574	0	130 574	6 026,9	46 157	291,4	2 232	4 440,5	2 473,3	3 394,0
Övrigt	0	0	1 140	1 140	47,4	41 614	2,3	2 025	39,6	2,0	22,7
Totalt	1 986	130 574	1 140	131 714	6 074,4	46 118	293,7	2 230	4 480,1	2 475,3	3 416,7

Per geografi											
Syd	1 041	70 181	0	70 181	3 017,4	42 994	150,8	2 149	2 256,2	1 412,1	1 894,2
Väst	382	24 594	0	24 594	1 276,0	51 883	59,0	2 400	898,3	659,9	929,1
Öst	563	35 799	1 140	36 939	1 781,0	48 214	83,9	2 271	1 325,7	403,3	593,3
Totalt	1 986	130 574	1 140	131 714	6 074,4	46 118	293,7	2 230	4 480,1	2 475,3	3 416,7

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	4 036	253 417	1 542	254 959	11 152,1	43 741	579,2	2 272	8 932,1	214,7	214,7
Övrigt	22	1 738	0	1 738	53,0	30 495	3,0	1 709	45,8	0,0	0,0
Totalt	4 058	255 155	1 542	256 697	11 205,1	43 651	582,1	2 268	8 977,9	214,7	214,7

Per geografi											
Syd	1 869	112 173	686	112 859	4 892,2	43 348	252,8	2 240	3 868,1	21,6	21,6
Väst	651	41 777	56	41 833	1 760,6	42 087	96,1	2 298	1 395,1	19,6	19,6
Öst	1 538	101 205	800	102 005	4 552,2	44 628	233,2	2 286	3 714,8	173,6	173,6
Totalt	4 058	255 155	1 542	256 697	11 205,1	43 651	582,1	2 268	8 977,9	214,7	214,7

Sammanställning¹⁾

	Antal lgh	Uthyrbar yta, kvm			Fastighetsvärde		Hyresvärde		Bokfört värde	
		Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	mkr	
Färdigställda förvaltningsfastigheter	3 833	249 145	46 419	295 564	9 787,1	33 113	503,8	1 705	9 787,1	
Pågående nybyggnation	1 986	130 574	1 140	131 714	6 074,4	46 118	293,7	2 230	3 416,7	
Pågående projektutveckling	4 058	255 155	1 542	256 697	11 205,1	43 651	582,1	2 268	214,7	
Pågående nybyggnation övrigt									146,5	
Obebyggd mark									13,1	
Tomträtt									18,0	
Totalt	9 876	634 873	49 101	683 974	27 066,6	39 572	1 379,7	2 017	13 596,1	

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 1 002,6 mkr.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen till höger presenteras intjäningsförmågan på förvaltningsnivå för K-Fastigheters färdigställda förvaltningsfastigheter per 31 mars 2023 med tillägg för de förvaltningsfastigheter som är under pågående nybyggnation per 31 mars 2023. Projekt som inte byggstartats, ingår ej. Intjäningsförmågan är inte en prognos för innevarande år eller senare perioder 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 och var under nybyggnation den 31 mars 2023 och dessas finansiering varvid aktuell intjäningsförmåga illustrerar den intjäning på årsbasis som förvaltningsverksamheten har vid denna tidpunkt. För pågående byggnation har räntekostnad baserats på befintlig belåningsgrad och rörlig ränta vid periodens slut. Vakans för pågående byggnation baseras på aktuell vakansgrad för färdigställda förvaltningsfastigheter. Förvaltningsverksamhetens resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande fastighetsförvärv och/eller

mkr	2018 31 dec	2019 31 dec	2020 31 dec	2021 31 dec	2022 31 dec	2023 31 mar	Pågående byggnation	Summa
Hyresvärde	133,4	196,6	265,1	328,0	488,6	503,8	293,7	797,5
Vakans	-0,9	-6,1	-23,4	-9,8	-13,0	-21,3	-12,4	-33,6
Hyresintäkter	132,5	190,5	241,7	318,2	475,6	482,5	281,3	763,8
Driftskostnader	-19,4	-27,0	-35,6	-42,7	-69,6	-71,7	-33,7	-105,4
Underhåll	-5,6	-7,3	-9,0	-11,0	-15,5	-15,8	-6,1	-21,9
Fastighetsskatt/avgäld	-1,6	-2,6	-3,0	-3,5	-4,3	-4,7	0,0	-4,7
Fastighetsadministration	-12,8	-15,0	-19,2	-22,7	-25,2	-30,3	-13,5	-43,8
Driftsöverskott	93,0	138,6	174,9	238,2	361,0	360,2	228,0	588,2
Central administration	-4,3	-9,6	-11,2	-10,2	-12,3	-7,0		-7,0
Räntenetto	-29,0	-46,9	-51,4	-73,0	-160,9	-175,9	-172,3	-348,3
Förvaltningsresultat	59,7	82,1	112,3	155,0	187,8	177,2	55,7	232,9

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.

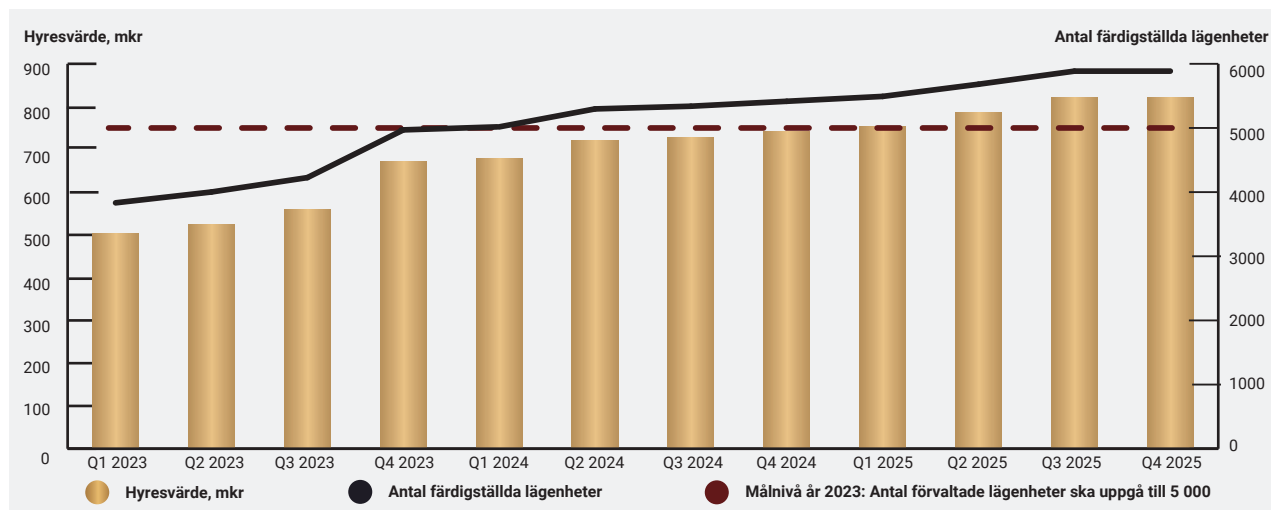
Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade och bedömda hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader på årsbasis baserade på historiskt utfall för fastigheter i förvaltning

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.

Förväntad hyresutveckling och antal lägenheter

Diagrammet till höger illustrerar antal lägenheter och aktuellt hyresvärde för färdigställda förvaltningsfastigheter per 31 mars 2023 med tillägg för förväntat hyresvärde för pågående nybyggnation av förvaltningsfastigheter per 31 mars 2023 i takt med att dessa färdigställs.

Information om färdigställda förvaltningsfastigheter 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.



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 9 104,6 mkr (8 461,4), varav 2 097,8 mkr (2 049,9) klassificeras som kortfristiga räntebärande skulder. De räntebärande skulderna fördelas på bottenlån för färdigställda förvaltningsfastigheter om 5 891,3 mkr (5 743,2), byggkrediter om 1 859,1 mkr (1 591,2), leasingkulder om 92,8 mkr (93,1), rörelse- och förvärvskrediter om 1 011,4 mkr (783,8) och säljarrevers avseende förvärvet av K-Prefab om 250,0 mkr (250,0). Skuldsättningsgraden för koncernen uppgick till 58,1 procent (55,4) och belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick till 59,8 procent (58,2).

Vid periodens utgång hade koncernen kontrakterade kreditavtal om 10 589,8 mkr (9 671,6), varav 5 891,3 mkr (5 743,2) avsåg finansiering av färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter, varav 1 404,1 mkr (1 706,9) förfaller till omförhandling under de närmaste tolv månaderna. Utöver finansiering av färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter utgörs kontrakterade kreditavtal av byggkrediter om 3 266,0 mkr (2 867,1) och rörelse- och förvärvskrediter om 1 182,5 mkr (1 061,3), varav 270,0 mkr (292,5) respektive 87,5 mkr (93,8) avser förvärvsfinansiering av K-Prefab respektive Mjölback's Entreprenad AB. Byggkrediter och rörelse- och förvärvskrediter var vid periodens utgång utnyttjade till 1 859,1 mkr (1 591,2) respektive 1 011,4 mkr (783,8).

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden för koncernens räntebärande skulder relaterade till förvärvsfinansiering och färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick per 31 mars 2023 till 2,2 år (2,4).

K-Fastigheter arbetar idag uteslutande med lån med rörlig räntebas. För att förändra räntebindningstiden nyttjas räntederivat, primärt ränteswappar. Totalt uppgick swappportföljen nominellt

till 4 909,0 mkr (4 407,7) vid periodens utgång. Verkligt värde för räntederivatportföljen uppgick vid periodens utgång till 349,4 mkr (404,9). Genomsnittlig räntebindningstid för koncernens räntebärande skulder relaterade till förvärvsfinansiering, förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick till 3,2 år (3,4) och den genomsnittliga räntan uppgick till 2,93 procent (2,72) inklusive effekter av räntederivat och 4,59 procent (3,85) exklusive effekter av räntederivat. Genomsnittlig räntekostnad för kontrakterade byggkreditiv uppgick vid periodens slut till 4,42 procent (3,92). Total andel rörlig ränta i förhållande till räntebärande skulder relaterade till förvärvsfinansiering, förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick till 21 procent (27) och räntekänsligheten vid en procentenhets förändring av låneräntorna uppgick till 13,4 mkr (17,2).

För att öka säkringsgraden och för att räntesäkra nya lån i samband med omläggning från byggnadskrediter till långfristig finansiering har vi under första kvartalet 2023 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 första kvartalet ökat swappportföljen med 500,0 mkr, minskat

andelen rörlig ränta från 27 procent till 21 procent och minskat räntekänsligheten från 17,2 mkr till 13,4 mkr samtidigt som skuldportföljen relaterad till färdigställda förvaltningsfastigheter och förvärvskrediter ökat med 2 procent till 6 498,8 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 det senaste året.

I övrigt hänvisas avseende finansiering och finansiell risk till årsredovisningen 2022 (avsnitt Finansiering och not 22 Finansiella risker och finanspolicy).

Finansiella mål	Finansiella mål	Finansiell kovenant	Utfall 31 mars 2023
Skuldsättning, %	max. 70%		58,1 %
Soliditet, %	min. 25%	min. 25%	31,8 %
Räntetäckningsgrad, ggr*	min. 1,75 ggr	min. 1,50 ggr	2,1 ggr

* Avser rullande 12 månader vid periodens utgång.

Kredit- och ränteförfallostruktur 31 mars 2023 (exkl. bygg- och rörelsekrediter)

Löptid	Ränteförfall		Kreditförfall		Förfallostruktur derivat		
	Belopp, mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Räntederivat, mkr	Ränta, %	Värde, mkr
0-1 år	1 689,8	4,36%	1 654,1	1 654,1	100,0	0,69%	1,6
1-2 år	300,0	1,75%	1 599,0	1 599,0	300,0	0,33%	13,4
2-3 år	500,0	2,45%	2 456,0	2 456,0	500,0	1,03%	28,0
3-4 år	2 200,0	2,60%	250,2	250,2	2 200,0	1,18%	143,9
4-5 år	600,0	2,60%	318,4	318,4	600,0	1,18%	48,3
> 5 år	1 209,0	2,57%	221,1	221,1	1 209,0	1,15%	114,1
Totalt	6 498,8	2,93%	6 498,8	6 498,8	4 909,0		349,4

TOTALRESULTAT JANUARI-MARS 2023

Resultat- och kassaflödesposter nedan avser perioden 1 januari 2023 till och med 31 mars 2023. 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 perioden uppgick till 296,4 mkr (352,4). Minskningen beror på högre andel koncernintern försäljning primärt i Prefabs verksamhet. Hyresintäkterna för perioden uppgick till 114,4 mkr (79,3), vilket är en ökning med 44 procent jämfört med motsvarande period 2022. Ökningen beror primärt på fler förvaltade lägenheter, vilka ökade med 26 procent till 3 833 lägenheter (3 050). Ökningen omfattar dock inte avtalade hyreshöjningar för 2023, då dessa slår igenom först från och med april 2023. Den ekonomiska uthyrningsgraden har successivt försämrats under perioden och uppgick vid periodens slut till 95,8 procent (97,4). Försämringen bedöms bero på hög färdigställandetak och därmed vara tillfällig.

Intäkter från projekt- och entreprenadverksamhet för perioden uppgick till 567,3 mkr (464,6), varav 387,7 mkr (195,1) avsåg byggnation för koncernbolag, vilka aktiverats för egen räkning. Ökningen beror på högre aktivitet i byggverksamheten av lägenheter för egen förvaltning och vid periodens slut var 1 986 lägenheter (1 880) under produktion, vilket är en ökning med 6 procent jämfört med motsvarande period 2022. Externa intäkter i projekt- och entreprenadverksamheten uppgick under perioden till 179,6 mkr (269,5), varav Prefabs intäkter utgjorde 176,5 mkr (268,5). I Prefab uppgick den totala intäkten för perioden till 314,0 mkr (305,7), varav 136,2 mkr (34,6) avsåg koncernintern försäljning. Prefab har därmed, trots ett alltmer utmanade marknadsklimat, kunnat hålla uppe och öka de totala intäkterna primärt genom ökad intern försäljning.

Rörelsekostnader

De totala kostnaderna för fastighetsförvaltningen uppgick för

perioden till 42,7 mkr (29,6), vilket är en ökning med 44 procent jämfört med samma period föregående år. Driftsöverskottet uppgick till 73,3 mkr (50,0), vilket är en ökning med 47 procent jämfört med samma period föregående år. Ökningen i kostnader jämfört med motsvarande period föregående år beror primärt på fler förvaltade lägenheter, högre el-, värme- och VA-kostnader samt att vi från och med halvårsskiftet 2022 inkluderar förvaltningsrelaterade centrala omkostnader i fastighetsadministrationen, vilka för första kvartalet 2023 uppgick till 4,6 mkr. Överskottsgraden uppgick för perioden till 64,1 procent (63,0). För perioden uppgick den genomsnittliga uthyrningsgraden till 95,0 procent (94,8) och vid periodens slut till 95,8 procent (97,4). Driftskostnaderna för förvaltningsverksamheten varierar normalt med årstiderna där första och fjärde kvartalet har högre kostnader i jämförelse med övriga kvartal, vilket därmed även påverkar överskottsgraden för dessa perioder.

Kostnaderna för projekt- och entreprenadverksamheten består dels av direkt projekt- och produktionsrelaterade kostnader, dels av fasta kostnader för Bygg- och Prefab-organisationen. Den del av verksamheten som avser extern byggnation och produktion redovisas över resultaträkningen. Projekt- och entreprenadverksamhet för egen förvaltning aktiveras som arbete för egen räkning och nettoresultatet över resultaträkningen i posten Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet. Bruttoresultatet under perioden uppgick för affärsområde Bygg till 6,7 mkr (-3,1) och för Prefab till 23,8 mkr (11,3). Affärsområde Byggs bruttoresultat påverkades under perioden positivt av hög aktivitet i koncerninterna projekt. Affärsområde Prefabs bruttoresultat påverkades positivt av högre intäkter samt stabilare kostnadsläge jämfört med första kvartalet 2022 då inflationen tog fart och då Covid-19-pandemin fortfarande hade effekt på verksamheten.

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 12,1 mkr (17,6).



Minskningen jämfört med motsvarande period föregående år beror dels på lägre kostnader av engångskaraktär, dels att vi från och med halvårsskiftet 2022 fördelar ut förvaltnings- och projektutvecklingskostnader på kostnader för fastighetsadministration respektive kostnader för projekt- och entreprenadverksamhet. De utfördelade kostnaderna uppgick för perioden till 4,6 mkr respektive 1,4 mkr.

Av- och nedskrivningar uppgick för perioden till 17,0 mkr (14,9). Totala avskrivningar uppgick till 16,7 mkr (14,7), varav avskrivningar på immateriella tillgångar för perioden uppgick till 3,0 mkr (2,8).

Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag

Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag uppgick för perioden till -3,1 mkr (3,3). Resultatet påverkades primärt av K-Fastigheters andel av resultatet i PVS Mark & VA Holding AB, Mjölbackens Entreprenad AB och Novum Samhällsfastigheter AB.

Räntenetto

Räntenettet uppgick för perioden till -48,8 mkr (-23,1). Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntenivån till 2,93 procent (1,74) inklusive effekter av räntederivat. Under perioden har räntekostnader på byggkreditiv aktiverats om 26,0 mkr (6,9). Genomsnittlig räntekostnad för kontrakterade byggkreditiv uppgick vid periodens slut till 4,42 procent (1,92). 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 och på rullande 12 månader uppgick till 2,1 ggr (3,0) påverkat av ett försämrat räntenetto som inte fullt ut kunnat kompenseras av det ökade bruttoresultatet.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för perioden uppgick till 32,1 mkr (26,0), en ökning med 23 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Förvaltningsresultat per aktie uppgick för perioden till 0,15 kr per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare (0,12), vilket är en ökning med 23 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 för perioden uppgick till -222,9 mkr (239,9) fördelat på fastigheter under förvaltning med -307,4 mkr (68,3) och pågående nybyggnation med 84,5 mkr (171,6). Under första kvartalet 2023 har direktavkastningskravet i de externa värderingarna för både färdigställda fastigheter och fastigheter under pågående nybyggnation på grund av ändrade marknadsförutsättningar ökat med cirka 0,15–0,20 procentenheter. Totalt innebär förändringen att marknadsvärdet för färdigställda fastigheter och fastigheter under pågående nybyggnation under kvartalet minskat med 2,5 procent. Sedan andra kvartalet 2022 har motsvarande nedgång

varit cirka 4,5 procent för jämförbara förvaltningsfastigheter, påverkat negativt av ökade direktavkastningskrav om totalt ca 0,40–0,50 procentenheter och ökade kostnader för drift och underhåll, kompenserat av ökade hyror och förväntningar på framtida hyresinflation.

Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter, mkr	2023 jan–mar	2022 jan–mar	2022 jan–dec
Färdigställda förvaltningsfastigheter	-307,4	68,3	5,1
Pågående nybyggnation	84,5	171,6	693,9
Summa	-222,9	239,9	699,0

Det genomsnittliga direktavkastningskravet för hela K-Fastigheters fastighetsportfölj, inklusive obebyggd mark och byggrätter och pågående nybyggnation, uppgick vid periodens slut till 4,14 procent (3,77). Att ökningen i det genomsnittliga direktavkastningskravet inte är högre under perioden, med hänsyn tagen till den generella ökningen under de senaste nio månaderna, 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.

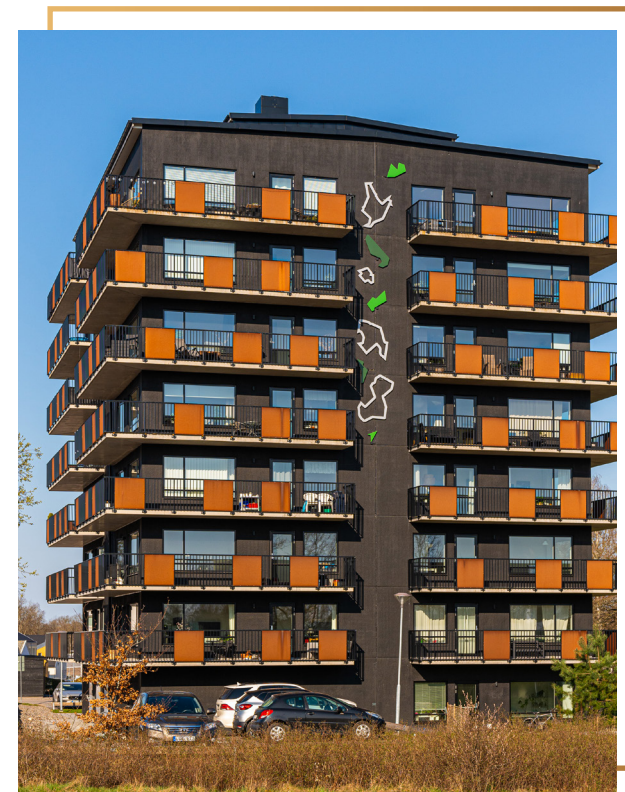
Värdeförändringar från derivat uppgick under perioden till -54,2 mkr (179,7). Utvecklingen under perioden beror primärt på lägre marknadsräntor, vilket påverkade marknadsvärdet på koncernens räntederivat negativt. Verkligt värde på koncernens ränte- och valutaderivat uppgick till 344,9 mkr (399,1) vid periodens utgång. Värdeförändringen för räntederivaten påverkar inte kassaflödet och när derivatens löptid gått ut är alltid värdet noll.

Skatt

Periodens aktuella skatt uppgick till 0,2 mkr (1,5). Uppskjuten skatt var för perioden positiv och uppgick till 56,7 mkr (95,9), primärt påverkat av realiserade värdeförändringar av fastigheter.

Periodens resultat, totalresultat och övrigt totalresultat

Resultatet för perioden uppgick till -195,8 mkr (328,2) motsvarande -0,91 kr per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare (1,52). Periodens totalresultat uppgick till -191,2 mkr (330,3). I övrigt totalresultat ingår omräkningsdifferens avseende K-Fastigheters utlandsverksamhet vilket för perioden uppgick till 4,6 mkr (2,1). Hela detta belopp avser poster som kan återföras över resultatet i en senare period.



FINANSIELL STÄLLNING PER 31 MARS 2023

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 (443,6) och övriga immateriella tillgångar, vilka består i värdet av K-Prefabs kundrelationer och aktiverade kostnader för systemutveckling, uppgick till 33,6 mkr (36,6).

Förvaltningsfastigheter

Det totala värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 13 596,1 mkr (13 094,6), fördelat på färdigställda förvaltningsfastigheter 9 787,1 mkr (9 775,3), obebyggd mark och byggrätter 802,3 mkr (695,1), tomträtter 18,0 mkr (18,0) och pågående nybyggnation 2 988,6 mkr (2 606,1). För mer information se avsnitt Fastighetsbestånd och värdering.

Rörelsefastigheter och Inventarier

Värdet av rörelsefastigheter och inventarier uppgick vid periodens slut till 463,5 mkr (447,6) respektive 193,5 mkr (193,6).

Likviditet

Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 11,1 mkr (35,4). Därutöver tillkommer outnyttjade kreditlimiter om 172,8 mkr (277,4).

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 4 978,3 mkr (5 169,6), vilket motsvarade 23,03 kr per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare (23,92). Minskningen förklaras av periodens totalresultat om -191,2 mkr (330,3). Koncernens soliditet uppgick vid periodens utgång till 31,8 procent (33,9).

Det långsiktiga substansvärdet (NAV) uppgick vid periodens utgång till 5 575,2 mkr (5 768,3) motsvarande 25,89 kr per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare (26,79), vilket är en minskning med 3 procent jämfört med 31 december 2022.

Räntebärande skulder och räntederivat

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 9 104,6 mkr (8 461,4), varav 2 097,8 mkr (2 049,9) klassificeras som kortfristiga räntebärande skulder. Skuldsättningsgraden för koncernen uppgick till 58,1 procent (55,4). Av koncernens räntebärande skulder var 5 851,3 mkr (5 693,3) relaterade till färdigställda förvaltningsfastigheter och belåningsgrad färdigställda

förvaltningsfastigheter uppgick till 59,8 procent (58,2). 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 344,9 mkr (399,1). För mer information se avsnitt Finansiering.



TOTALRESULTAT

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

mkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 apr -2023 mar	2022 jan-dec
Hysesintäkter	114,4	79,3	419,3	384,2
Projekt- och entreprenadintäkter	179,6	269,5	911,3	1 001,2
Nettoomsättning	294,0	348,8	1 330,6	1 385,4
Övriga intäkter	2,4	3,5	19,5	20,6
Drift	-26,6	-19,7	-104,4	-97,5
Underhåll	-3,3	-3,1	-13,7	-13,5
Fastighetsskatt	-2,5	-1,6	-9,3	-8,4
Fastighetsadministration	-10,3	-5,3	-30,3	-25,2
Kostnader fastighetsförvaltning	-42,7	-29,6	-157,7	-144,7
Kostnader projekt- och entreprenadverksamheten	-147,9	-264,5	-821,6	-938,3
Bruttoresultat	105,7	58,2	370,7	323,1
varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftsöverskott)	73,3	50,0	275,3	251,9
varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	32,4	8,2	95,4	71,2
Central administration	-12,1	-17,6	-49,4	-54,9
Av- och nedskrivningar	-17,0	-14,9	-64,7	-62,6
Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag	-3,1	3,3	-4,0	2,5
Räntenetto	-48,8	-23,1	-150,5	-124,8
Resultat före värdeförändringar	24,7	5,9	102,1	83,3
varav förvaltningsresultat*	32,1	26,0	136,7	130,7
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-222,9	239,9	236,2	699,0
Värdeförändring derivat	-54,2	179,7	130,2	364,1
Resultat före skatt	-252,4	425,6	468,5	1 146,4
Skatt på periodens resultat	56,6	-97,4	-85,1	-239,0
Periodens resultat	-195,8	328,2	383,4	907,4
Övrigt totalresultat	4,6	2,1	29,9	27,4
Periodens totalresultat	-191,2	330,3	413,4	934,8
Periodens totalresultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	-191,7	1 048,1	412,8	916,6
Innehav utan bestämmande inflytande	0,6	0,0	0,6	18,2
Resultat efter skatt per aktie, kr/aktie**	-0,91	1,52	1,78	4,13

* Förvaltningsresultatet omfattar ingen del hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande

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

Segmentsredovisning

2023 jan-mar, mkr	Förvaltning	Projekt- utveckling	Bygg	Prefab	Övrigt*	Koncernen
Intäkter	116,0	2,1	377,1	313,4	-512,2	296,4
Kostnader	-42,7	-1,4	-370,4	-289,5	513,5	-190,6
Bruttoresultat	73,3	0,7	6,7	23,8	1,3	105,7
Kostnader central administration	-1,8	0,0	-3,5	-5,5	-1,2	-12,1
Av- och nedskrivningar	-0,7	0,0	-1,0	-15,2	-0,1	-17,0
Resultat intressebolag**	0,0	0,0	1,2	0,0	-4,3	-3,1
Räntenetto	-38,8	0,0	-0,3	-9,7	0,0	-48,8
Resultat före värdeförändringar	32,1	0,6	3,0	-6,6	-4,5	24,7
Värdeförändring fastigheter	-307,4	84,5	0,0	0,0	0,0	-222,9
Värdeförändring derivat	-55,9	0,0	1,7	0,0	0,0	-54,2
Resultat före skatt	-331,2	85,1	4,6	-6,6	-4,5	-252,4
Skatt	74,8	-17,4	-2,6	1,6	0,2	56,6
Periodens resultat	-256,4	67,7	2,0	-5,0	-4,3	-195,8
Summa tillgångar	14 015,2	0,0	50,6	1 315,8	297,6	15 679,2
Summa skulder	8 942,4	0,0	122,0	1 070,8	565,6	10 700,8

2022 jan-mar, mkr	Förvaltning	Projekt- utveckling	Bygg	Prefab	Övrigt*	Koncernen
Intäkter	79,6	0,0	162,1	305,7	-195,1	352,4
Kostnader	-29,6	0,0	-165,2	-294,4	195,1	-294,2
Bruttoresultat	50,0	0,0	-3,1	11,3	0,0	58,2
Kostnader central administration	-4,4	-4,4	-4,4	-4,4	0,0	-17,6
Av- och nedskrivningar	-1,2	0,0	-0,3	-13,4	0,0	-14,9
Resultat intressebolag**	0,0	0,0	0,0	0,0	3,3	3,3
Räntenetto	-18,3	0,0	-0,5	-4,4	0,0	-23,1
Resultat före värdeförändringar	26,0	-4,4	-8,2	-10,8	3,3	5,9
Värdeförändring fastigheter	68,3	171,6	0,0	0,0	0,0	239,9
Värdeförändring derivat	181,7	0,0	-1,9	0,0	0,0	179,7
Resultat före skatt	276,0	167,2	-10,1	-10,8	3,3	425,6
Skatt	-51,5	-35,3	0,4	1,0	-11,9	-97,4
Periodens resultat	224,5	131,8	-9,7	-9,8	-8,6	328,2
Summa tillgångar	10 891,7	0,0	37,7	1 365,6	463,2	12 758,2
Summa skulder	6 869,1	0,0	92,1	1 130,5	102,5	8 194,2

* Övrigt omfattar koncerngemensamma poster och eliminerings.

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

FINANSIELL STÄLLNING

Finansiell ställning för koncernen i sammandrag

mkr	2023 31 mars	2022 31 mars	2022 31 dec
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	477,2	484,9	480,2
Förvaltningsfastigheter	13 596,1	10 552,9	13 094,6
Rörelsefastigheter	463,5	455,3	447,6
Inventarier	193,5	187,8	193,6
Summa anläggningstillgångar	14 730,3	11 681,0	14 216,0
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag och andra långfristiga fordringar	247,8	254,8	245,8
Derivatinstrument	344,9	216,7	399,1
Uppskjuten skattefordran	19,3	18,9	16,4
Summa finansiella anläggningstillgångar	612,0	490,4	661,3
Summa anläggningstillgångar	15 342,3	12 171,4	14 877,3
Omsättningstillgångar			
Varulager	55,7	55,7	60,2
Kundfordringar	92,6	127,5	93,2
Övriga fordringar	177,5	204,2	205,8
Likvida medel	11,1	199,4	35,4
Summa omsättningstillgångar	336,9	586,8	394,6
Summa tillgångar	15 679,2	12 758,2	15 272,0

mkr	2023 31 mars	2022 31 mars	2022 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	57,4	57,4	57,4
Övrigt tillskjutet kapital	1 372,9	1 372,9	1 372,9
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	3 528,2	3 133,6	3 720,0
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 958,4	4 564,0	5 150,3
Innehav utan bestämmande inflytande	19,9	0,0	19,3
Summa eget kapital	4 978,3	4 564,0	5 169,6
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	981,0	897,4	1 033,5
Långfristiga räntebärande skulder	7 006,8	5 544,9	6 411,5
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	75,9	16,5	74,7
Summa långfristiga skulder	8 063,6	6 458,8	7 519,8
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	2 097,8	1 209,0	2 049,9
Leverantörsskulder	195,4	229,1	198,3
Övriga kortfristiga skulder	344,1	297,3	334,5
Summa kortfristiga skulder	2 637,3	1 735,4	2 582,7
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	15 679,2	12 758,2	15 272,0

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

mkr	2023 31 mars	2022 31 mars	2022 31 dec
Totalt eget kapital vid periodens början	5 169,6	4 233,7	4 233,7
Periodens resultat	-195,8	328,2	907,4
Övrigt totalresultat	4,6	2,1	27,4
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	1,1
Totalt eget kapital vid periodens slut*	4 978,3	4 564,0	5 169,6
* Varav innehav utan bestämmande inflytande	19,9	0,0	19,3

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

mkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
Den löpande verksamheten			
Resultat före värdeförändringar	24,7	5,9	83,3
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet	19,7	12,9	56,4
Betald skatt	-9,5	-9,7	-7,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	34,9	9,2	132,7
Förändring rörelsefordringar	42,3	-17,1	24,4
Förändring rörelseskulder	-4,6	31,4	-6,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	72,6	23,5	150,1
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella tillgångar	0,0	0,0	-3,6
Investeringar i koncern, intresse- och gemensamt styrda bolag	-3,0	-3,5	-9,0
Investeringar i fastigheter	-165,7	-297,4	-803,7
Investeringar i pågående nyanläggning	-565,0	-419,1	-1 941,8
Investeringar i maskiner och inventarier	-6,3	2,8	-20,8
Avyttring fastigheter	0,0	0,0	14,7
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar	-2,0	-9,8	-4,3
Utdelning från intresseföretag	0,0	0,0	19,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-742,0	-727,0	-2 749,0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	698,5	849,6	2 719,0
Amortering av lån	-53,5	-40,8	-179,8
Tillskjutet kapital	0,0	0,0	1,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	645,1	808,8	2 540,4
Periodens kassaflöde	-24,3	105,3	-58,6
Omräkningsdifferens i likvida medel	0,0	0,1	0,0
Likvida medel vid årets början	35,4	94,0	94,0
Likvida medel vid periodens början	11,1	199,4	35,4

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

MODERBOLAGETS RÄKNINGAR

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

mkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	17,5	0,0	32,7
Administrationskostnader	-17,9	-17,7	-66,4
Avskrivningar	-0,1	0,0	-0,4
Bruttoresultat	-0,5	-17,7	-34,1
Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag	0,0	3,2	19,5
Finansnetto	-26,4	181,0	398,7
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	-26,9	166,5	384,0
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	-38,6
Skatt på periodens resultat	19,8	-37,4	-41,2
Periodens resultat	-7,1	129,1	304,2

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Tillgångar, mkr	2023 31 mar	2022 31 mar	2022 31 dec
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	2,2	0,0	2,3
Materiella anläggningstillgångar	0,1	0,2	0,1
Andelar i koncernbolag	1 225,0	1 141,0	1 167,6
Fordringar hos koncernbolag	1 118,2	845,2	902,1
Andelar och fordringar i intresseföretag och övriga långfristiga fordringar och andelar	207,5	192,5	203,8
Derivatinstrument	345,8	218,0	401,7
Uppskjuten skattefordran	2,7	0,0	2,7
Summa anläggningstillgångar	2 901,5	2 396,9	2 680,3
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernbolag	676,7	1 094,6	1 460,8
Fordringar hos intressebolag	0,0	3,4	0,0
Övriga kortfristiga fordringar	64,1	66,9	81,4
Likvida medel	0,0	179,9	0,0
Summa omsättningstillgångar	740,8	1 344,7	1 542,3
Summa tillgångar	3 642,3	3 741,6	4 222,7

Eget kapital och skulder, mkr	2023 31 mar	2022 31 mar	2022 31 dec
Eget kapital			
Bundet eget kapital	57,4	57,4	57,4
Fritt eget kapital	1 872,9	1 704,9	1 880,1
Totalt eget kapital	1 930,3	1 762,4	1 937,5
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	31,5	44,9	51,4
Långfristiga räntebärande skulder	1 023,5	1 150,9	748,8
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	0,0	2,3	0,0
Summa långfristiga skulder	1 055,1	1 198,1	800,2
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	424,6	30,4	456,3
Skulder till koncernbolag	216,2	735,5	1 012,0
Övriga kortfristiga skulder	16,1	15,3	16,7
Summa kortfristiga skulder	656,9	781,2	1 485,0
Summa eget kapital och skulder	3 642,3	3 741,6	4 222,7

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.kfastigheter.com/for-investerare)

Jämfört med årsredovisningen 2022 har definitionen för de alternativa nyckeltalen ej förändrats.

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 apr -2023 mar	2022 jan-dec
Hysesvärde, mkr	503,8	367,1	503,8	488,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,8%	97,4%	95,8%	97,3%
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,0%	94,8%	95,8%	95,8%
Överskottsgrad, %	64,1%	63,0%	65,7%	65,6%
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %	59,8%	57,3%	59,8%	58,2%
Uthyrbar yta, kvm	295 564	237 024	295 564	287 869
Antal lägenheter i förvaltning	3 833	3 050	3 833	3 708
Antal byggstartade lägenheter	53	244	821	1 012
Antal lägenheter i pågående byggnation	1 986	1 880	1 986	2 058
Antal lägenheter under projektutveckling	4 058	5 347	4 058	4 046
Finansiella nyckeltal				
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	1,9	2,1	2,2
Soliditet, %	31,8%	35,8%	31,8%	33,9%
Skuldsättningsgrad, %	58,1%	52,9%	58,1%	55,4%
Kapitalbindningstid, år	2,2	2,5	2,2	2,4
Räntebindningstid, år	3,2	3,9	3,2	3,4
Genomsnittlig ränta, %	2,93%	1,74%	2,93%	2,72%
Nettoinvesteringar, mkr	726,2	707,4	2 725,8	2 707,0
Förvaltningsresultat, mkr	32,1	26,0	136,7	130,7
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr	5 575,2	5 225,7	5 575,2	5 768,3
Aktierelaterade nyckeltal				
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr/aktie	25,89	24,27	25,89	26,79
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV), %	-3,3%	5,0%	6,7%	15,9%
Eget kapital per aktie, kr per aktie	23,03	21,20	23,03	23,92
Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie	0,15	0,12	0,64	0,61
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	23,3%	33,6%	26,7%	28,9%
Periodens resultat efter skatt, kr per aktie	-0,91	1,52	1,78	4,13
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

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 2022.

Effekter av kriget i Ukraina

Vid upprättandet av förevarande bokslutskommuniké har kriget i Ukraina pågått i mer än 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 framför allt 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- och Mälardalsområdena samt i de orter där det finns en strukturell bostadsbrist.

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.

Känslighetsanalys, mkr	Kassaflöde	Verkligt värde
Direktavkastningskrav +/- 0,1 %	-	239,3
Hyresvärde +/- 1 %	5,0	121,4
Drift- och underhållskostnader +/- 1 %	0,9	21,1
Långsiktig vakansgrad +/- 1 %	5,0	121,4

Värdeförändring färdigställda förvaltningsfastigheter	-10%	+10%
Fastighetsvärde, mkr	-978,7	978,7
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %	66%	54%
Skuldsättningsgrad, %	62%	55%



Organisation och medarbetare

Moderbolaget i koncernen är K-Fast Holding AB. Koncernen bestod vid periodens utgång av 92 hel- och delägda dotterbolag samt 11 intressebolagskoncerner. Antalet anställda uppgick till 721 (724), varav 71 kvinnor (65) respektive 650 män (659).

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 bolagsjurist, 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 Greve, 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 2022 not 22 Finansiella risker och finanspolicier.

För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till K-Fast Holding AB:s årsredovisning 2022. Inga redovisningsprinciper har ändrats sedan årsredovisningen 2022.

Transaktioner med närstående

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

Utöver ovan transaktioner har byggtjänster under perioden upphandlats från intressebolaget PVS Mark & VA om totalt 35,2 mkr (7,9), försäljning har skett till PVS Mark & VA om 0,7 mkr (-) samt uthyrning till Homestate AB om 0,4 mkr (0,6). Samtliga transaktioner har prissatts på marknadsmässiga villkor.



ÖVRIG INFORMATION

Rapportens undertecknande

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

Hässleholm den 2 maj 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 delårsrapport för första kvartalet 2023 tisdagen den 2 maj 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

Årsstämma 2022, 15 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 mars 2023 till 3 953,0 mkr. Antal aktieägare vid kvartalets utgång var drygt 7 350.

Totalt antal aktier i K-Fast Holding AB uppgick den 31 mars 2023 till 215 331 168 st, fördelade på 22 500 000 A-aktier respektive 192 831 168 B-aktier. Totalt antal röster uppgick den 31 mars 2023 till 305 331 168. 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

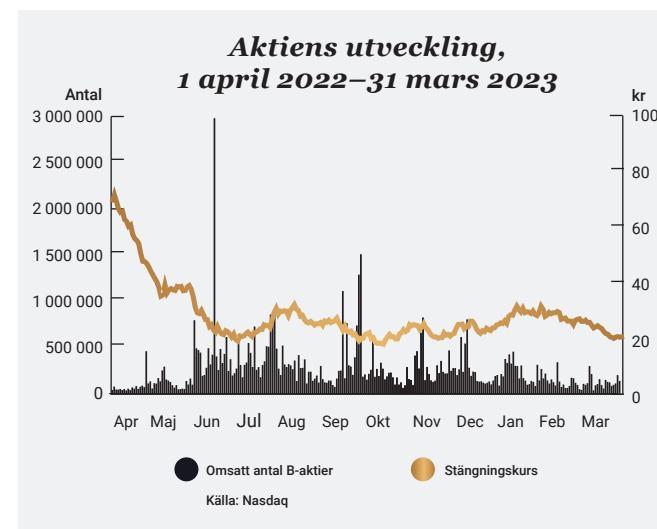
Under perioden 1 april 2022 till 31 mars 2023 omsattes på Nasdaq Stockholm ca 63,5 miljoner KFAST B-aktier. Dagsomsättningen för K-Fastigheter på Nasdaq Stockholm uppgick i genomsnitt till ca 250 000 aktier och genomsnittspriset uppgick till 28,01 kr. Högst betalkurs under perioden var 71,40 kr den 5 april 2022 och lägst betalkurs var 17,01 kr den 13 oktober 2022. Aktiekursen den 31 mars 2023 uppgick till 20,50 kr (senast betalt). Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget, baserat på senast betalt pris för B-aktien 31 mars 2023, uppgick till 4 414,3 mkr.

Aktiekapital

Årsstämman 2022 bemyndigade styrelsen att fatta beslut om återköp av bolagets aktier av serie B, motsvarande maximalt tio procent av det totala antalet utgivna aktier i K-Fast Holding AB. Under perioden har inga aktier återköpts. Återköpta aktier kan ej företräddas på bolagsstämma. Årsstämman 2022 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 mars 2023	20,50 kr
Totalt marknadsvärde 31 mars 2023	4 414,3 mkr



De tio största aktieägarna (röstsorterat) per 31 mars 2023

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	3 433 115	3 433 115	1,6%	1,1%
Carnegie Fonder	0	2 750 907	2 750 907	1,3%	0,9%
Familjerna Nergården**	0	2 628 600	2 628 600	1,2%	0,9%
ER-HO Förvaltning AB	0	2 283 000	2 283 000	1,1%	0,7%
Sara Mindus	0	1 875 000	1 875 000	0,9%	0,6%
10 största aktieägare	22 500 000	167 781 820	190 281 820	88,4%	91,8%
Övriga aktieägare	0	25 049 348	25 049 348	11,6%	8,2%
Totalt	22 500 000	192 831 168	215 331 168	100,0%	100,0%
Varav styrelse och koncernledning	22 500 000	132 194 700	154 694 700	71,8%	80,1%

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

** Genom Mjöbäck's Entreprenad Holding AB och Väst kuststugan AB.

Aktieägarstruktur per 31 mars 2023, 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 påminner om 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 mars 2023 utgjorde 91 procent av det färdigställda fastighetsbeståndets marknadsvärde och 88 procent av kontrakterade hyror. Den 31 mars 2023 hade K-Fastigheters fastighetsbestånd en uthyrningsbar yta om ca 296 000 kvm fördelad på 3 833 lägenheter och ca 180 kommersiella kontrakt med totala kontrakterade hyresintäkter om ca 483 mkr på årsbasis. Vidare omfattar projektportföljen drygt 6 000 lägenheter under byggnation och projektutveckling.

Övergripande mål

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

Operativa mål



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



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

Finansiella mål

- Över en konjunkturcykel uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie om minst 20 procent inklusive eventuella värdeöverföringar.
- Över en konjunkturcykel 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 ska vara minst 25 procent.
- Räntetäckningsgraden ska vara minst 1,75 gånger.
- Skuldsättningsgraden över tid inte ska överstiga 70 procent relativt marknadsvärdet av koncernens förvaltningsfastigheter.

Hållbarhet och värdeskapande

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

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

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 CEST den 2 maj 2023.



K-FASTIGHETER

AVSTÄMNINGSTABELL

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 apr - 2023 mar	2022 jan-dec	Definition	Motivering
Hyresvärde, mkr						
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	482,5	357,7	482,5	475,6	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	21,3	9,4	21,3	13,0		
A+B Hyresvärde vid periodens utgång, mkr	503,8	367,1	503,8	488,6		
Ekonomisk uthyrningsgrad, %						
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	482,5	357,7	482,5	475,6	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	21,3	9,4	21,3	13,0		
A/(A+B) Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	95,8%	97,4%	95,8%	97,3%		
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %						
A Periodens hyresintäkter, mkr	114,4	79,3	419,3	384,2	Hyresintäkter under perioden i förhållande till hyresvärde under perioden.	Åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden av K-Fastigheters fastigheter.
B Periodens hyresvärde, mkr	120,4	83,6	437,8	401,0		
A/B Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad under perioden, %	95,0%	94,8%	95,8%	95,8%		
Överskottsgrad, %						
A Bruttoresultat fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	73,3	50,0	275,3	251,9	Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.	Åskådliggör förvaltnings- verksamhetens lönsamhet.
B Hyresintäkter under perioden enligt resultaträkningen, mkr	114,4	79,3	419,3	384,2		
A/B Överskottsgrad under perioden, %	64,1%	63,0%	65,7%	65,6%		
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %						
A Räntebärande skuld relaterad till färdigställda förvaltningsfastigheter vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	5 851,3	4 420,5	5 851,3	5 693,3	Räntebärande skuld relaterad till färdigställda förvaltningsfastigheter i procent av balansomslutningen vid periodens utgång.	Belåningsgrad används för att belysa K-Fastigheters finansiella risk.
B Färdigställda förvaltningsfastigheter vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	9 787,1	7 711,5	9 787,1	9 775,3		
A/B Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter vid årets utgång, %	59,8%	57,3%	59,8%	58,2%		
Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, kvm	295 564	237 024	295 564	287 869	Total area tillgänglig för uthyrning.	Nyckeltal för att belysa K-Fastigheters möjlighet att nå operativa mål.
Antal lägenheter i förvaltning vid periodens utgång	3 833	3 050	3 833	3 708	Totalt antal lägenheter i förvaltning vid periodens utgång.	
Antal byggstartade lägenheter under perioden	53	244	821	1 012	Totalt antal byggstartade lägenheter under perioden.	
Antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens utgång	1 986	1 880	1 986	2 058	Totalt antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens utgång.	
Antal lägenheter under projektutveckling vid periodens utgång	4 058	5 347	4 058	4 046	Totalt antal lägenheter i pågående projektering vid periodens utgång.	

Finansiella nyckeltal

	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 apr - 2023 mar	2022 jan-dec	Definition	Motivering
Räntetäckningsgrad, ggr						
A Resultat före värdeförändringar under perioden enligt resultaträkningen, mkr	24,7	5,9	102,1	83,3	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	-17,0	-14,9	-64,7	-62,6		
C Räntenetto under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-48,8	-23,1	-150,5	-124,8		
(A-B-C)/-C Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	1,9	1,9	2,1	2,2		
Soliditet, %						
A Eget kapital vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	4 978,3	4 564,0	4 978,3	5 169,6	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	15 679,2	12 758,2	15 679,2	15 272,0		
A/B Soliditet vid periodens utgång, %	31,8%	35,8%	31,8%	33,9%		
Skuldsättningsgrad, %						
A Räntebärande skuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	9 104,6	6 753,9	9 104,6	8 461,4	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	15 679,2	12 758,2	15 679,2	15 272,0		
A/B Skuldsättningsgrad vid periodens utgång, %	58,1%	52,9%	58,1%	55,4%		
Genomsnittlig ränta, %						
A Räntekostnad uppräknat till årstakt vid utgången av perioden, mkr	190,5	90,5	190,5	173,2	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	6 498,8	5 187,0	6 498,8	6 379,5		
A/B Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	2,93%	1,74%	2,93%	2,72%		
Nettoinvesteringar, mkr						
A Förvärv under perioden, mkr	138,0	283,5	684,9	830,3	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	565,0	423,2	1 999,1	1 857,4		
C Till- och ombyggnation under perioden, mkr	23,2	4,1	47,9	28,8		
D Försäljningar under perioden, mkr	0,0	-3,4	-6,2	-9,5		
A+B+C+D Nettoinvesteringar under perioden, mkr	726,2	707,4	2 725,8	2 707,0		

Finansiella nyckeltal fortsättning

	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 apr - 2023 mar	2022 jan-dec	Definition	Motivering
Förvaltningsresultat, mkr						
A Bruttoresultat fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	73,3	50,0	275,3	251,9	Bruttoresultat fastighetsförvaltning med avdrag för central administration och av- och nedskrivningar hänförliga till affärsområde Förvaltning och räntenetto.	Åskådliggör förvaltningsverksamhetens lönsamhet.
B Central administration hänförlig till fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-1,8	-4,4	-9,7	-12,3		
C Av- och nedskrivningar hänförliga till fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-0,7	-1,2	-3,5	-4,1		
D Räntenetto hänförligt till fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-38,8	-18,3	-125,3	-104,8		
A+B+C+D Förvaltningsresultat, mkr	32,1	26,0	136,7	130,7		
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr						
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	4 958,4	4 564,0	4 958,4	5 150,3	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	-344,9	-216,7	-344,9	-399,1		
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	981,0	897,4	981,0	1 033,5		
D Uppskjuten skattefordran vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	19,3	18,9	19,3	16,4		
A+B+C-D Långsiktigt substansvärde (NAV) vid periodens utgång, mkr	5 575,2	5 225,7	5 575,2	5 768,3		
Kapitalbindningstid vid periodens utgång, år	2,2	2,5	2,2	2,4	Kapitalbindningstid på skulder till kreditinstitut relaterat till förvärvsfinansiering och färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter vid periodens utgång.	Nyckeltalet används för att belysa finansieringsrisken för K-Fastigheters räntebärande skulder.
Räntebindningstid vid periodens utgång, år	3,2	3,9	3,2	3,4	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

	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 apr - 2023 mar	2022 jan-dec	Definition	Motivering
Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr						
A Långsiktigt substansvärde (NAV) hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	5 575,2	5 225,7	5 575,2	5 768,3	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	25,89	24,27	25,89	26,79		
Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), %						
A Långsiktigt substansvärde (NAV) hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång enligt balansräkningen, kr/aktie	25,89	24,27	25,89	26,79	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	26,79	23,11	24,27	23,11		
A/B-1 Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie (NAV) under perioden, %	-3,3%	5,0%	6,7%	15,9%		
Eget kapital per aktie, kr						
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut enligt balansräkningen, mkr	4 958,4	4 564,0	4 958,4	5 150,3	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	23,03	21,20	23,03	23,92		
Förvaltningsresultat per aktie, kr						
A Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, mkr	32,1	26,0	136,7	130,7	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	0,15	0,12	0,64	0,61		
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %						
A Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden, kr/aktie	0,15	0,12	0,64	0,61	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	0,12	0,09	0,50	0,47		
A/B-1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie under perioden, %	23,3%	33,6%	26,7%	28,9%		
Periodens resultat efter skatt per aktie, kr						
A Periodens resultat efter skatt hänförligt till modebolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-196,3	328,2	382,9	889,2	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	-0,91	1,52	1,78	4,13		
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		