

K-FAST HOLDING AB DELÅRSRAPPORT

JANUARI
– JUNI

2023

”Min tro på hyresrätten som bostadsform och det kloka i att långsiktigt äga och förvalta hyresfastigheter är orubblig.”



K-FASTIGHETER



Kvarteret Oden i Hässleholm. 43 Punkthus+ lägenheter med inflyttning i juni 2023.

Antal lägenheter i förvaltning



4 002 ST
Q2 2023
3 708 ST
Q4 2022

Förvaltningsfastigheter, värde



14 258,1 MKR
Q2 2023
13 094,6 MKR
Q4 2022

Antal lägenheter i byggnation



1 962 ST
Q2 2023
2 058 ST
Q4 2022

Långsiktigt substansvärde



5 636,2 MKR
Q2 2023
5 768,3 MKR
Q4 2022

Hyresintäkter



117,1 MKR
Q2 2023
93,9 MKR
Q2 2022

Förvaltningsresultat



33,0 MKR
Q2 2023
41,3 MKR
Q2 2022

KVARTALET OCH PERIODEN I KORTHET

April – juni

- Hyresintäkterna för kvartalet uppgick till 117,1 mkr (93,9), en ökning med 25 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- Intäkterna för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 527,0 mkr (505,0), varav 347,4 mkr (204,1) avsåg koncerninterna projekt.
- Koncernens bruttoresultat för kvartalet uppgick till 116,0 mkr (94,1), varav driftsöverskott hänförligt till fastighetsförvaltning uppgick till 78,1 mkr (67,4) och bruttoresultat hänförligt till projekt- och entreprenadverksamhet uppgick till 37,9 mkr (26,7).
- Resultat före värdeförändringar för kvartalet uppgick till 25,6 mkr (34,7).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 33,0 mkr (41,3), en minskning med 20 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 0,15 kr per aktie (0,19).
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 40,5 mkr (316,4) och för derivat till 39,2 mkr (125,4).
- Kvartalets resultat uppgick till 74,5 mkr (369,2), motsvarande 0,23 kr per aktie (1,71).

Januari – juni

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 231,5 mkr (173,2), en ökning med 34 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Ökningen berodde primärt på fler förvaltade lägenheter, vilka ökade med 23 procent till 4 002 lägenheter (3 258) under perioden. Avtalade hyreshöjningar för 2023 slog igenom från och med april 2023.
- Intäkterna för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 1 094,3 mkr (969,6), varav 735,0 mkr (399,2) avsåg koncerninterna projekt och 359,3 mkr (570,4) avsåg externa projekt, varav Prefabs externa intäkter uppgick till 352,8 mkr (567,4).
- Koncernens bruttoresultat för perioden uppgick till 221,7 mkr (152,3), varav driftsöverskott hänförligt till fastighetsförvaltning uppgick till 151,4 mkr (117,3) och bruttoresultat hänförligt till projekt- och entreprenadverksamhet uppgick till 70,3 mkr (34,9).
- Resultat före värdeförändringar för perioden uppgick till 50,3 mkr (40,6).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 65,1 mkr (67,3), en minskning med 3 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Förvaltningsresultatet per aktie uppgick till 0,30 kr per aktie (0,31).

- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till -182,4 mkr (556,4) och för derivat till -15,0 mkr (305,2). Orealiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheter fördelar sig med 217,5 mkr (417,4) på pågående nybyggnation och -399,9 mkr (138,9) på fastigheter under förvaltning.
- Periodens resultat uppgick till -121,3 mkr (697,4), motsvarande -0,68 kr per aktie (3,24).
- Värde av förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 14 258,1 mkr (13 094,6), en ökning med 9 procent jämfört 31 december 2022 och med 23 procent sedan 30 juni 2022.
- Det långsiktiga substansvärdet (NAV) uppgick vid periodens utgång till 5 636,2 mkr (5 768,3), motsvarande 26,17 kr per aktie (26,79), en minskning med 2 procent jämfört med 31 december 2022 och ökning med 1 procent sedan 30 juni 2022.
- Räntetäckningsgraden uppgick för perioden till 2,0 ggr (2,5) och på rullande 12 månader till 2,0 ggr (3,0). Soliditeten uppgick till 31,0 procent (33,9) och skuldsättningsgraden till 58,9 procent (55,4).

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

- Den 2 maj 2023 publicerade K-Fastigheter delårsrapport januari till mars 2023.
- Den 3 maj 2023 offentliggjorde K-Fastigheter att Leif Astikainen utsetts till den nyinrättade tjänsten som COO/Operativ chef för K-Fast Holding AB. Leif är sedan tidigare HR-chef i koncernen, vVD i K-Prefab AB och ingår i koncernens ledningsgrupp.
- Den 3 maj 2023 offentliggjorde K-Fastigheter att Henrik Gustafsson utsetts till den nyinrättade tjänsten som Inköpschef för koncernen. Henrik är sedan tidigare inköpschef i K-Prefab AB och kommer ingå i koncernens ledningsgrupp.
- Den 15 maj 2023 avhöll K-Fastigheter årsstämma. Samtliga ledamöter omvaldes på ett år och Erik Selin omvaldes till styrelsens ordförande. Årsstämman bemyndigade styrelsen att, fram till nästa årsstämma, fatta beslut om nyemission om maximalt 24 000 000 aktier serie B samt återköp av aktier av serie B motsvarande maximalt en tiondel av det totala antalet utgivna aktierna i bolaget.

- Den 27 juni 2023 offentliggjorde K-Fastigheter att vi avser inleda ett samarbete med Titania-koncernen gällande en byggrätt i Vallentuna omfattande 74 lägenheter.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Nyckeltal*	2023	2022	2022
	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Hyresintäkter, mkr	231,5	173,2	384,2
Projekt- och entreprenadintäkter, mkr	1 094,3	969,6	2 038,8
Bruttoresultat, mkr	221,7	152,3	323,1
Förvaltningsresultat, mkr	65,1	67,3	130,7
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, mkr	-182,4	556,4	699,0
Periodens resultat, mkr	-121,3	697,4	907,4
Nettoinvesteringar förvaltningsfastigheter, mkr	1 279,0	1 442,4	2 707,0
Förvaltningsfastigheter, mkr	14 258,1	11 631,6	13 094,6
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr	5 636,2	5 583,2	5 768,3
Antal lägenheter i förvaltning	4 002	3 258	3 708
Antal byggstartade lägenheter	199	545	1 012
Antal lägenheter i pågående byggnation	1 962	2 009	2 058
Antal lägenheter under projektutveckling	4 293	5 273	4 046
Räntetäckningsgrad, ggr (period)	2,0	2,5	2,2
Soliditet, %	31,0%	35,7%	33,9%
Skuldsättningsgrad, %	58,9%	53,0%	55,4%
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %	59,2%	57,0%	58,2%
Förvaltningsresultat, kr per aktie	0,30	0,31	0,61
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	-3,3%	51,1%	28,9%
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr per aktie	26,17	25,93	26,79
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, %	-2,3%	12,2%	15,9%
Periodens resultat, kr per aktie**	-0,68	3,24	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.

Jag kan konstatera att K-Fastigheters affärsmodell står stark när marknadsförutsättningarna är under förändring. Även om det går att skönja vissa förbättringar för bygg- och fastighetssektorn råder fortsatt osäkerhet till följd av bland annat inflation och stigande räntor. Något nytt normalläge för branschen har ännu inte etablerats och prognoserna för antalet byggstarter tydligen gör detta. Prognoserna pekar på kring 21 000 byggstarter för bostäder under 2023 men personligen tror jag det kommer hamna kring 15 000. Med vår målsättning om att byggstarta 1 000 lägenheter under 2023 ser jag att vi kommer att vara en offensiv aktör på marknaden. Behovet av nya bostäder är fortsatt stort och hyresrätter är en viktig del av bostadsmarknaden. Min tro på hyresrätten som bostadsform och det kloka i att långsiktigt äga och förvalta hyresfastigheter är orubblig.

Den försämrade byggkonjunkturen innebär både möjligheter och utmaningar för K-Fastigheter som koncern. Utmaningarna återfinns primärt inom vår prefabverksamhet där cirka två tredjedelar av omsättningen varit extern. När byggandet minskar blir beläggningen i våra anläggningar lägre och även om vi kan väga upp med interna projekt motsvarande i storleksordningen 500 mkr klarar vi inte av att fullt ut kompensera det externa bortfallet i relation till potentiell produktionskapacitet. Under 2023 har prefabverksamheten god generell beläggning medan det råder större osäkerhet för 2024. Mot bakgrund av detta anpassar vi succesivt personalstyrkan för att motsvara den bemanning som behövs för de volymer vi idag ser ska produceras under första halvan av 2024. Jag kan konstatera att vår prefabverksamhet genom interna projekt klarar den försämrade byggkonjunkturen bättre jämfört med branschkollegor. Symbiosen mellan koncernens affärsområden och styrkan i vår affärsmodell blir här tydlig.

I andra delar av vår verksamhet ger konjunkturen möjligheter. Byggrätter som tidigare kostnadsmässigt inte passat K-Fastigheter

är nu prissatta på andra nivåer. Förvärvet av vår första byggrätt i Lund är ett exempel på en möjlighet som öppnats upp i och med konjunkturläget. Vi har under kvartalet fortsatt förvärva byggrätter och har utöver Lund genomfört affärer som tillför vår portfölj två projekt i Göteborg samt ett i Kävlinge. Dessa ska läggas till tidigare förvärv under året i Eskilstuna och Ale. Under kvartalet har vi också meddelat att vi tecknat en avsiktsförklaring gällande ett samarbetsavtal med Titania. Detta första samarbete gäller en byggrätt för 74 hyresrätter i Vallentuna utanför Stockholm som ska ägas av ett gemensamt bolag. Min förhoppning är att i förlängningen kunna hitta fler samarbeten av detta slag med Titania och jag är öppen för samarbeten även med andra aktörer i likhet med hur vi redan samarbetar med Kilenkryssat.

På byggsidan förutspår jag en press nedåt på priserna när antalet uppdrag för bygg- och anläggningsbolag sjunker vilket tillsammans med lägre kostnader för byggrätter i alla fall delvis ska kunna kompensera högre räntor på kreditiv under byggfasen. Sammantaget ser jag fortsatta möjligheter för K-Fastigheter att förvärva byggrätter och byggstarta projekt som möter våra avkastningskrav. Flera av de förvärvade projekten har en bedömd direktavkastning i förhållande till anskaffningskostnad (yield on cost) på över 6 procent. Vi vill fortsatt hålla en hög expansionstakt och ser goda möjligheter till detta genom som nämnt ovan förvärv av byggrätter och byggstarter och är öppna för olika metoder att uppnå detta. Som ett led i det arbetet undersöker vi därför även löpande olika möjligheter att stärka balansräkningen genom att tillföra nytt kapital eller avyttra fastigheter som inte är byggda enligt koncernens konceptus. Allt för att kunna dra nytta av de tillfällen som erbjuds i marknaden.

Merparten av våra byggstarter 2023 kommer att ske under det fjärde kvartalet vilket linjerar med att vi under hösten färdigställer ett stort antal projekt. Genom denna planering kan vi på bästa sätt nyttja kapaciteten i vår byggorganisation där vi efter att ha överlämnat ett stort antal projekt kan påbörja nya byggnationer. Under andra kvartalet färdigställde och överlämnade vår

byggorganisation 169 lägenheter till vår förvaltningsorganisation. Totalt består vår bostadsportfölj därmed av 4 002 lägenheter vid kvartalets utgång med 1 962 lägenheter under produktion. I vår landbank finns 4 293 lägenheter i olika utvecklingsstadier som vårt affärsområde projektutveckling arbetar med.

Vårt förvaltningsresultat under första halvåret uppgick till 65 mkr vilket var en nedgång med 3 procent jämfört med samma period föregående år. Förvaltningsresultatet har under kvartalet påverkats positivt av det faktum att hyreshöjningarna i vårt bestånd genomfördes den första april. Samtidigt har vi, precis som andra fastighetsägare, inte fått full kompensation för kostnads- och ränteökningarna vilket försämrar resultatet totalt sett. Denna kompensation kommer att behöva tas ut över tid och i flera steg. Här menar jag att nyproducerade hyresrätter står sig bättre för fastighetsägaren än äldre bestånd då fastigheterna är mer energieffektiva och därmed har lägre driftskostnader (räntekostnader borträknat) och att hyreshöjningarna sker från högre hyresnivåer. Förvaltningsresultatet har också påverkats negativt av en lägre uthyrningsgrad under kvartalet och kostnader för uppbyggnaden av en egen organisation för uthyrningen i våra nyproduktioner som tidigare skötts av extern part.

Vår ekonomiska uthyrningsgrad uppgick vid kvartalets utgång till

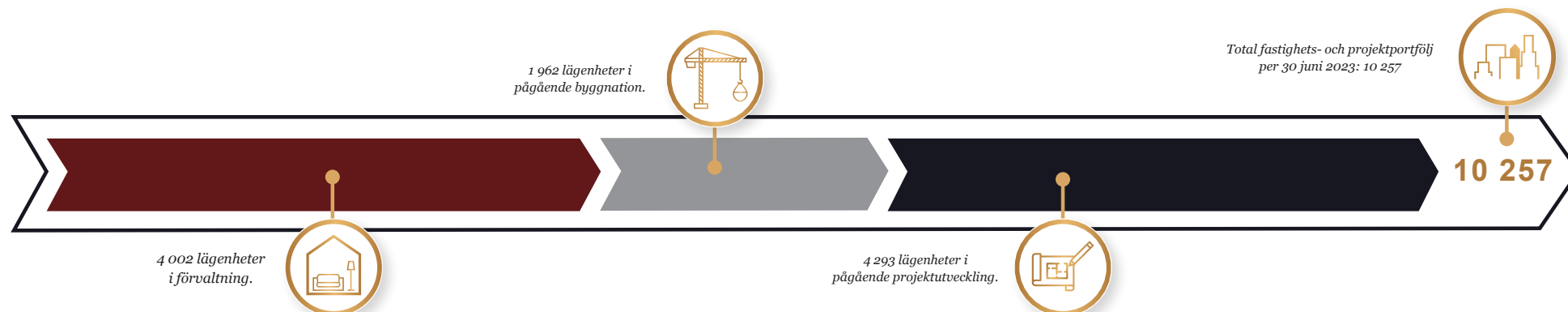
94,5 procent. Att vakanserna ökat under kvartalet är kopplat till en trögare uthyrning av våra nyproduktioner. Detta primärt på orter där vi, såväl som andra aktörer, tillfört många nya bostäder på kort tid. Det rör sig sålunda om viss tröghet i marknaden gällande nyproduktion på vissa orter och inte om något strukturellt problem. Att vi sedan vecka 19 med egen organisation ombesörjer uthyrning av även vår nyproduktion ser jag som gynnsamt för att öka uthyrningsgraden. Jag räknar med att vi succesivt genom intensivt arbete kommer minska vakanserna under det kommande halvåret parallellt med arbetet att hyra ut de lägenheter som färdigställs under hösten/vintern. Sedan vår egen uthyrningsorganisation från mitten av maj fullt ut tagit över uthyrningen och fram till rapportdagen kan jag konstatera att vi i vårt befintliga bestånd haft en positiv nettouthyrning (fler tecknade än uppsagda kontrakt). Fullt ekonomiskt genomslag får detta först om två till tre månader.

Sedan sommaren 2022 när fastighetsvärdena var som högst har våra värden för jämförbara fastigheter i befintligt bestånd och pågående byggnationer sjunkit med cirka fem procent, varav cirka en procent under andra kvartalet 2023. Detta motsvarar 534 mkr för färdigställda fastigheter sedan toppen sommaren 2022 och 93 mkr under Q2 2023. Vi externvärderar fortsatt samtliga våra färdigställda fastigheter och fastigheter under nybyggnation kvartalsvis. Genom att vi kontinuerligt färdigställer fastigheter,

byggstartar projekt och förvärvar nya byggrätter ökade koncernens fastighetsvärde trots sänkta värderingar. Vid kvartalets utgång uppgick det totala fastighetsvärdet till 14,3 miljarder kronor. Detta är ytterligare en styrka i vår affärsmodell som jag tycker är värd att framhålla. Genom att kontinuerligt färdigställa projekt har vi sedan utgången av Q2 2022 till och med utgången av Q2 2023 skapat 494 mkr i realiserade värden i vår pågående nybyggnation. Vi kompenserar sålunda nästan fullt ut fallande värderingar med skapade värden genom att färdigställa våra projekt. Det är en säkerhet i vår unika affärsmodell som gör oss stabilare i tider då omvärlden skakar.

Slutligen några ord om vår finansiering. 76 procent av räntebärande skulder relaterade till förvärvsfinansiering och färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter var vid kvartalets utgång räntesäkrade med en snittränta på 3,20 procent. Räntebindningstiden uppgick till 2,9 år vilket ger oss trygghet att kunna överbrygga högre räntenivåer till dess att någon form av nytt normalläge infinner sig räntemässigt. Jag känner mig trygg med att vår affärsmodell i kombination med en klok och långsiktig hantering av vår kredit- och derivatportfölj utan obligationsfinansiering banar väg för fortsatt expansion. ■

- Jacob Karlsson, VD, juli 2023



FASTIGHETSBESTÅND OCH VÄRDERING

Fastighetsbestånd

Koncernens fastighetsbestånd bestod den 30 juni 2023 av 115 färdigställda förvaltningsfastigheter¹ fördelat på totalt 259 582 kvadratmeter bostäder och 46 667 kvadratmeter kommersiell yta. Vidare hade koncernen 22 pågående byggnationer, fördelat på 129 269 kvadratmeter bostäder respektive 1 826 kvadratmeter kommersiell yta, samt byggnationen av Hässleholm Rusthållaren 3 & 4. Rusthållaren omfattar 8 000 kvm uthyrningsbar yta, varav stora delar kommer inrymma koncernens nya huvudkontor och därmed klassificeras som rörelsefastighet. Därutöver hade K-Fastigheter 26 pågående projekt i projektutvecklingsfas i olika skeden av bygglovs- eller planprojektering, varav 15 projekt där K-Fastigheter ännu inte hade tillträtt marken.

Av fastighetsbeståndet är 58 procent uppfört efter 2020 och totalt 86 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 30 juni 2023 till 498,9 mkr med ett bedömt driftsöverskott om 361,4 mkr, vilket motsvarar en potentiell överskottsgrad om ca 72 procent. För nyproducerade konceptus ligger motsvarande potentiella överskottsgrad på ca 77 procent och för övriga fastigheter i beståndet på ca 67 procent. 89 procent av de kontrakterade hyrorna avser bostäder eller därtill relaterad uthyrning (t.ex. parkering) fördelat på 4 002 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 30 juni 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 oberoende värdering av samtliga färdigställda förvaltningsfastigheter och fastigheter under nybyggnation. 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 14 258,1 mkr (13 094,6), fördelat på färdigställda förvaltningsfastigheter 10 131,9 mkr (9 775,3), obebyggd mark och byggrätter 768,4 mkr (695,1), tomträtter 18,0 mkr (18,0) och pågående nybyggnation 3 339,8 mkr (2 606,1). Under perioden har 1 133,1 mkr (886,8) investerats i ny-, till- och ombyggnation. Förvärv har under perioden genomförts för 145,9 mkr (563,8). Inga försäljningar har genomförts under perioden (8,2).

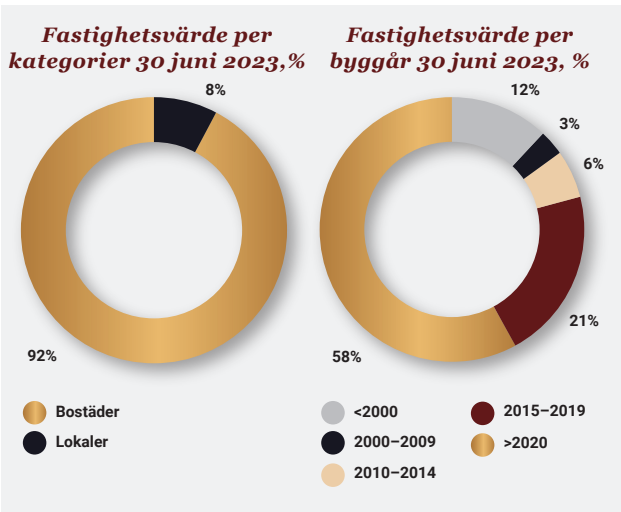
Orealiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheter för perioden uppgick till -182,4 mkr (556,4) fördelat på fastigheter under förvaltning med -399,9 mkr (138,9) och pågående nybyggnation med 217,5 mkr (417,4). Under andra kvartalet 2023 har direktavkastningskravet i de externa värderingarna för både färdigställda fastigheter och fastigheter under pågående nybyggnation på grund av ändrade marknadsförutsättningar ökat med cirka 0,05 procentenheter. Totalt innebär förändringen att marknadsvärdet för färdigställda fastigheter och fastigheter under pågående nybyggnation under kvartalet minskat med 0,6 procent. Sedan andra kvartalet 2022 har motsvarande nedgång varit cirka 5,0 procent för jämförbara förvaltningsfastigheter, påverkat negativt av ökade direktavkastningskrav om totalt ca 0,45 till 0,55 procentenheter och ökade kostnader för drift och underhåll, kompenserat av ökade hyror och förväntningar på framtida hyresinflation.

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2023 30 jun	2022 30 jun	2022 31 dec
Ingående redovisat värde, förvaltningsfastigheter	13 094,6	9 603,7	9 603,7
+ Förvärv	145,9	563,8	830,3
+ Nybyggnation	1 096,0	878,6	1 857,4
+ Till- och ombyggnation	37,1	8,2	28,8
- Försäljning	0,0	-8,2	-9,5
- Övrig omklassificering, valutaförändringar och utrangeringar	66,9	29,4	84,8
Orealiserade värdeförändringar	-182,4	556,4	699,0
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	-399,9	138,9	5,1
varav pågående byggnation	217,5	417,4	693,9
Utgående redovisat värde förvaltningsfastigheter	14 258,1	11 631,9	13 094,6
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	10 131,9	8 521,5	9 775,3
varav obebyggd mark och byggrätter	768,4	667,2	695,1
varav tomträtter	18,0	18,0	18,0
varav pågående nybyggnation	3 339,8	2 424,9	2 606,1
Hyresvärde, mkr	528,1	402,3	488,6
Hyresintäkt vid periodens slut, kr/kvm	1 629	1 540	1 652
Direkta fastighetskostnader, kr/kvm	449	381	400
Driftsöverskott, kr/kvm	1 180	1 159	1 253
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens slut	94,5%	97,8%	97,3%
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad under perioden	93,5%	95,3%	95,8%
Överskottsgrad under perioden	65,4%	67,8%	65,6%
Uthyrningsbar yta, kvm	306 249	255 374	287 869
Antal bostäder i förvaltning	4 002	3 258	3 708
Direktavkastning färdigställda förvaltningsfastigheter	4,20%	3,78%	4,03%
Direktavkastning pågående nybyggnation	4,16%	3,75%	4,01%
Direktavkastning samtliga värderade fastigheter	4,18%	3,77%	4,02%
varav bostäder	4,08%	3,63%	3,90%
varav lokaler	5,42%	5,14%	5,45%

Direktavkastningskravet vid värdering av pågående nybyggnation uppgick vid periodens utgång till 4,16 procent (3,75) att jämföra med 4,01 procent vid utgången av 2022. Det bedömda marknadsvärdet vid färdigställande av pågående nybyggnation uppgår till 6 139,7 mkr (6 251,4).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet för fastigheter under förvaltning uppgick vid periodens utgång till 4,20 procent (3,78) 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 4,18 procent (3,77) att jämföra med 4,02 procent vid utgången av 2022. Att ökningen i det genomsnittliga direktavkastningskravet inte är högre under perioden, med hänsyn tagen till den generella ökningen under de senaste tolv 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 andra kvartalet 2023

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

Förvärvade/tillträdde byggrätter

Fastighet	Kommun	Förväntad byggstart	Antal lägenheter	Yta, kvm	Förväntat årligt hyresvärde, mkr	Köpeskilling, mkr
Del av Sandryggen 1*	Lund	2024	83	4 980	13,8	36,0
Sävenäs 131:14*	Göteborg	2023/2024	173	9 954	27,7	38,0
Gårdsten 7:5*	Göteborg	2023/2024	124	7 239	16,8	30,0
Rickeby 1:48 */**	Vallentuna	2023/2024	74	2 324	9,9	14,6
Hackmästaren 1	Kävlinge	2024	25	1 625	3,3	7,0

*Ej tillträd fastighet/ / **JV tillsammans med Titania-koncernen

Byggstartade projekt

Fastighet	Kommun	Förväntad färdigställt	Antal lägenheter	Yta, kvm	Förväntat årligt hyresvärde, mkr
Viktoria 22	Helsingborg	Q4 2024	41 / kommersiellt	3 182	8,9
Måsen etapp 2*	Strängnäs	Q1/Q4 2026	105	6 587	15,1

*JV tillsammans med Kilenkryss-koncernen (uppgifterna avser K-Fastigheters andel)

Färdigställda projekt

Fastighet	Kommun	Inflyttning	Antal lägenheter	Yta, kvm	Hyresvärde, mkr
Spoven 1	Växjö	apr/maj 2023	83	4 697	9,2
Smörjhallen 1	Hässleholm	maj 2023	37	2 863	5,2
Kommissarien 1 – etapp 1	Hässleholm	maj 2023	6	551	0,9
Oden 8	Hässleholm	juni 2023	43	2 325	4,5

K-Fast 2.0

	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Totalt 2023
Antal renoverade lägenheter	8	8			16
Ökat hyresvärde, mkr	0,2	0,2			0,4

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	2 633	164 849	2 240	167 089	6 485,5	38 815	312,4	1 869	95,0%	296,7	48,6	291	248,1	1 485
Övrigt	1 369	94 733	30 886	125 619	3 536,1	28 149	204,6	1 629	93,9%	192,1	48,7	388	143,4	1 141
Totalt exkl. utvecklingsfastigheter	4 002	259 582	33 126	292 708	10 021,6	34 237	517,0	1 766	94,5%	488,8	97,4	333	391,5	1 337
Utvecklingsfastigheter	0	0	13 541	13 541	110,3	8 146	11,1	820	90,8%	10,1	3,5	256	6,6	489
Totalt inkl. utvecklingsfastigheter	4 002	259 582	46 667	306 249	10 131,9	33 084	528,1	1 724	94,5%	498,9	100,8	329	398,1	1 300

Per geografi														
Syd	3 533	230 350	35 864	266 214	8 912,8	33 480	464,1	1 744	94,0%	436,2	89,1	335	347,1	1 304
Väst	177	9 642	9 983	19 625	471,1	24 005	26,7	1 362	95,4%	25,5	5,5	279	20,0	1 021
Öst	292	19 590	820	20 410	748,0	36 649	37,2	1 824	99,9%	37,2	6,3	307	30,9	1 515
Totalt	4 002	259 582	46 667	306 249	10 131,9	33 084	528,1	1 724	94,5%	498,9	100,8	329	398,1	1 300

Fastighetsadministration	36,7	120
Driftsöverskott inkl. fastighetsadministration	361,4	1 180

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	1 962	129 269	686	129 955	6 090,9	46 870	299,7	2 306	4 511,2	2 641,7	3 798,2
Övrigt	0	0	1 140	1 140	48,7	42 744	2,3	2 025	39,6	2,0	2,0
Totalt	1 962	129 269	1 826	131 095	6 139,7	46 834	302,0	2 304	4 550,8	2 643,7	3 800,2

Per geografi											
Syd	913	62 240	686	62 926	2 850,2	45 294	143,4	2 279	2 159,7	1 394,4	1 880,1
Väst	382	24 594	0	24 594	1 267,0	51 517	59,0	2 400	901,1	728,8	1 015,3
Öst	667	42 435	1 140	43 575	2 022,5	46 414	99,6	2 285	1 490,0	520,5	904,8
Totalt	1 962	129 269	1 826	131 095	6 139,7	46 834	302,0	2 304	4 550,8	2 643,7	3 800,2

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	4 188	261 908	856	262 764	11 267,2	42 880	601,8	2 290	9 256,5	158,0	158,0
Övrigt	105	6 718	0	6 718	339,9	50 591	16,7	2 493	258,7	0,0	0,0
Totalt	4 293	268 626	856	269 482	11 607,0	43 072	618,5	2 295	9 515,3	158,0	158,0

Per geografi											
Syd	1 900	113 963	0	113 963	4 794,1	42 067	255,9	2 245	3 948,3	9,4	9,4
Väst	664	42 559	56	42 615	1 745,2	40 954	98,5	2 310	1 434,5	16,1	16,1
Öst	1 729	112 104	800	112 904	5 067,8	44 886	264,2	2 340	4 132,4	132,5	132,5
Totalt	4 293	268 626	856	269 482	11 607,0	43 072	618,5	2 295	9 515,3	158,0	158,0

Sammanställning¹⁾

	Antal lgh	Uthyrbar yta, kvm			Fastighetsvärde		Hyresvärde		Bokfört värde	
		Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	mkr	
Färdigställda förvaltningsfastigheter	4 002	259 582	46 667	306 249	10 131,9	33 084	528,1	1 724	10 131,9	
Pågående nybyggnation	1 962	129 269	1 826	131 095	6 139,7	46 834	302,0	2 304	3 800,2	
Pågående projektutveckling	4 293	268 626	856	269 482	11 607,0	43 072	618,5	2 295	158,0	
Pågående nybyggnation övrigt									137,0	
Obebyggd mark									13,1	
Tomträtt									18,0	
Totalt	10 257	657 476	49 349	706 825	27 878,6	39 442	1 448,6	2 049	14 258,1	

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

²⁾ Upparbetad investering avser nedlagd kostnad i respektive byggnation. Bokfört värde avser koncernmässigt värde justerat för koncernelimineringar och inkluderar upparbetad värdeförändring förvaltningsfastigheter om 1 083,1 mkr.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen till höger presenteras intjäningsförmågan på förvaltningsnivå för K-Fastigheters färdigställda förvaltningsfastigheter per 30 juni 2023 med tillägg för de förvaltningsfastigheter som är under pågående nybyggnation per 30 juni 2023. Projekt som inte byggstartats, ingår ej. Intjäningsförmågan är ej 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 30 juni 2023 och dessas finansiering varvid aktuell intjäningsförmåga illustrerar den intjäning på årsbasis som förvaltningsverksamheten har vid denna tidpunkt. Förvaltningsverksamhetens resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Ytterligare resultatpåverkande poster är värdeförändringar

Förväntad hyresutveckling och antal lägenheter

Diagrammet till höger illustrerar antal lägenheter och aktuellt hyresvärde för färdigställda förvaltningsfastigheter per 30 juni 2023 med tillägg för förväntat hyresvärde för pågående nybyggnation av förvaltningsfastigheter per 30 juni 2023 i takt med att dessa färdigställs.

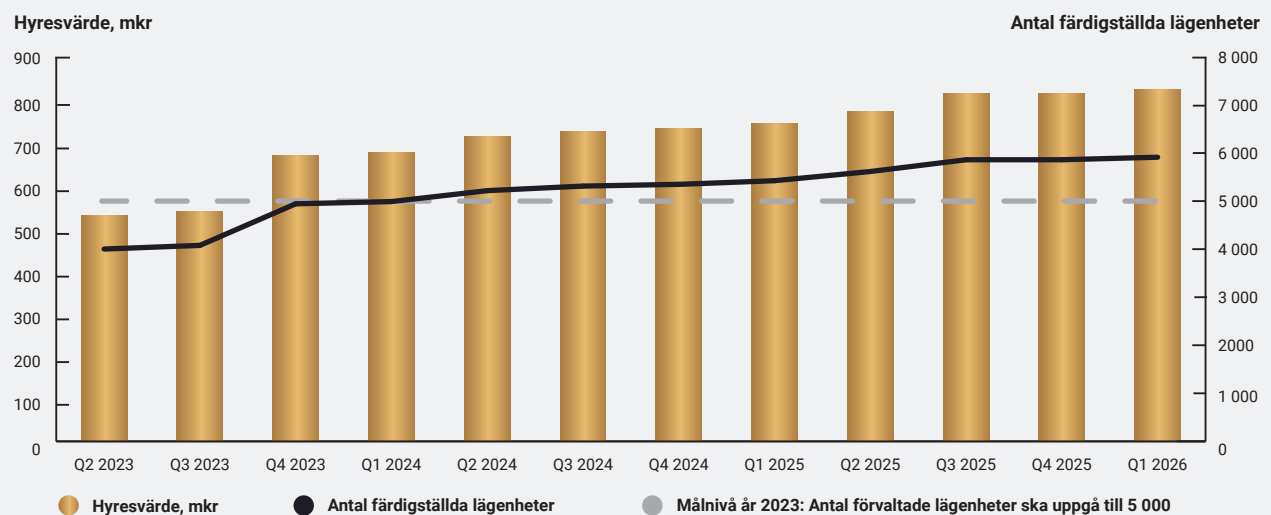
Information om färdigställda förvaltningsfastigheter och pågående nybyggnationer inkluderar bedömningar och antaganden. Hyresvärdet avser kontrakterad hyra med tillägg för bedömd hyra för vakanta ytor. Bedömningarna och antagandena innebär osäkerheter och uppgifterna i diagrammet ska inte ses som en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

mkr	2018 31 dec	2019 31 dec	2020 31 dec	2021 31 dec	2022 31 dec	2023 30 jun	Pågående nybyggnation	Summa
Hyresvärde	133,4	196,6	265,1	328,0	488,6	528,1	302,0	830,1
Vakans	-0,9	-6,1	-23,4	-9,8	-13,0	-29,2	-9,1	-38,3
Hyresintäkter	132,5	190,5	241,7	318,2	475,6	498,9	292,9	791,8
Driftskostnader	-19,4	-27,0	-35,6	-42,7	-69,6	-79,9	-37,6	-117,5
Underhåll	-5,6	-7,3	-9,0	-11,0	-15,5	-16,3	-6,1	-22,4
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	-36,7	-15,7	-52,4
Driftsöverskott	93,0	138,6	174,9	238,2	361,0	361,4	233,4	594,8
Central administration	-4,3	-9,6	-11,2	-10,2	-12,3	-6,7		-6,7
Räntenetto	-29,0	-46,9	-51,4	-73,0	-160,9	-202,3	-193,3	-395,6
Förvaltningsresultat	59,7	82,1	112,3	155,0	187,8	152,4	40,1	192,5

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.



FINANSIERING

Skuld- och derivatportfölj

K-Fastigheter finansierade vid periodens utgång sina tillgångar uteslutande med bilaterala lån med nordiska banker som motparter. Koncernens räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 9 613,3 mkr (8 461,4), varav 2 405,7 mkr (2 049,9) klassificeras som kortfristiga räntebärande skulder. De räntebärande skulderna fördelas på bottenlån för färdigställda förvaltningsfastigheter om 5 995,0 mkr (5 693,3), byggkrediter om 2 180,4 mkr (1 591,2), leasingskulder om 95,9 mkr (93,1), rörelse- och förvärvskrediter om 1 092,0 mkr (783,8) och säljarrevers avseende förvärvet av K-Prefab om 250,0 mkr (250,0). Skuldsättningsgraden för koncernen uppgick till 58,9 procent (55,4) och belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick till 59,2 procent (58,2).

Vid periodens utgång hade koncernen kontrakterade kreditavtal om 10 773,0 mkr (9 671,6), varav 5 955,0 mkr (5 693,3) avsåg finansiering av färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter, varav 1 540,2 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 3 424,3 mkr (2 867,1) och rörelse- och förvärvskrediter om 1 353,8 mkr (1 061,3), varav 247,5 mkr (292,5) respektive 81,3 mkr (93,8) avser förvärvsfinansiering av K-Prefab respektive Mjölbackens Entreprenad AB. Byggkrediter och rörelse- och förvärvskrediter var vid periodens utgång utnyttjade till 2 180,4 mkr (1 591,2) respektive 1 092,0 mkr (783,8).

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden för koncernens räntebärande skulder relaterade till förvärvsfinansiering och färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick per 30 juni 2023 till 2,0 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 4 914,0 mkr (4 407,7) vid periodens utgång. Verkligt värde för räntederivatportföljen uppgick vid periodens utgång till 395,5 mkr (404,9). Genomsnittlig räntebindningstid för koncernens räntebärande skulder relaterade till förvärvsfinansiering, förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick till 2,9 år (3,4) och den genomsnittliga räntan uppgick till 3,20 procent (2,72) inklusive effekter av räntederivat och 5,18 procent (3,85) exklusive effekter av räntederivat. Genomsnittlig räntekostnad för kontrakterade byggkreditiv uppgick vid periodens slut till 5,39 procent (3,92). Total andel rörlig ränta i förhållande till räntebärande skulder relaterade till förvärvsfinansiering, förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick till 24 procent (27) och räntekänsligheten vid en procentenhets förändring av låneräntorna uppgick till 16,1 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 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 halvåret

ökat swappportföljen med 500,0 mkr, minskat andelen rörlig ränta från 27 procent till 24 procent och minskat räntekänsligheten från 17,2 mkr till 16,1 mkr samtidigt som skuldportföljen relaterad till färdigställda förvaltningsfastigheter och förvärvskrediter ökat med 6 procent. 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 30 jun 2023
Skuldsättning, %	max. 70%		58,9 %
Soliditet, %	min. 25%	min. 25%	31,0 %
Räntetäckningsgrad, ggr*	min. 1,75 ggr	min. 1,50 ggr	2,0 ggr

* Avser rullande 12 månader vid periodens utgång.

Kredit- och ränteförfallostruktur 30 juni 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	2 059,7	4,72%	1 990,2	1 990,2	200,0	0,42%	4,8
1-2 år	300,0	1,86%	1 568,7	1 568,7	300,0	0,37%	16,1
2-3 år	1 200,0	2,70%	2 424,0	2 424,0	1 200,0	1,21%	80,3
3-4 år	1 400,0	2,66%	243,5	243,5	1 400,0	1,17%	111,1
4-5 år	900,0	2,60%	317,6	317,6	900,0	1,11%	87,0
> 5 år	914,0	2,70%	229,8	229,8	914,0	1,21%	96,2
Totalt	6 773,7	3,20%	6 773,7	6 773,7	4 914,0		395,5

TOTALRESULTAT JANUARI-JUNI 2023

Resultat- och kassaflödesposter nedan avser perioden 1 januari 2023 till och med 30 juni 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 andra kvartalet 2023 uppgick till 303,4 mkr (404,5) och för perioden till 599,8 mkr (756,8). Hyresintäkterna för andra kvartalet uppgick till 117,1 mkr (93,9) och för perioden till 231,5 mkr (173,2), vilket är en ökning med 25 procent respektive 34 procent jämfört med motsvarande kvartal och period 2022. Ökningen beror primärt på fler förvaldade lägenheter, vilka ökade med 23 procent till 4 002 lägenheter (3 258). Ökningen omfattar dock endast delvis avtalade hyreshöjningar för 2023, då dessa slog igenom först från och med april 2023. Den ekonomiska uthyrningsgraden har successivt försämrats under perioden och uppgick vid periodens slut till 94,5 procent (97,8). Uthyrningsgraden är generellt något lägre initialt i de projekt som färdigställts och inflyttats under det senaste året, medan den ekonomiska uthyrningsgraden fortsatt är mycket hög i de delar av beståndet som varit under förvaltning under en längre period.

Intäkter från projekt- och entreprenadverksamhet uppgick för andra kvartalet till 527,0 mkr (505,0) och för perioden till 1 094,3 mkr (969,6), varav 735,0 mkr (399,2) avsåg byggnation för koncernbolag, vilka aktiverats för egen räkning. Ökningen beror på fortsatt hög aktivitet i byggverksamheten av lägenheter för egen förvaltning och vid periodens slut var 1 962 lägenheter (2 009) under produktion, vilket är en minskning med 2 procent jämfört med motsvarande period 2022. Externa intäkter i projekt- och entreprenadverksamheten uppgick under perioden till 359,3 mkr (570,4), varav Prefabs intäkter utgjorde 352,8 mkr (567,4). I Prefab uppgick den totala intäkten för perioden till 596,9 mkr (673,9), varav 240,6 mkr (102,9) avsåg koncernintern försäljning. Prefab har därmed, trots ett alltmer utmanade marknadsklimat, relativt väl kunnat hålla uppe de totala intäkterna primärt genom ökad intern försäljning.

Rörelsekostnader

De totala kostnaderna för fastighetsförvaltningen uppgick för perioden till 81,6 mkr (63,9), vilket är en ökning med 28 procent jämfört med samma period föregående år. Kostnaderna för perioden omfattar sökt elstöd om 3,2 mkr. Driftsöverskottet uppgick till 151,4 mkr (117,3), vilket är en ökning med 29 procent jämfört med samma period föregående år. Ökningen i kostnader jämfört med motsvarande period föregående år beror primärt på fler förvaldade lägenheter, högre el-, värme- och VA-kostnader samt att vi från och med halvårsskiftet 2022 inkluderar förvaltningsrelaterade centrala omkostnader i fastighetsadministrationen. Överskottsgraden uppgick under andra kvartalet till 66,7 procent (71,8) och för perioden till 65,4 procent (67,8). Minskningen i överskottsgrad beror primärt på lägre genomsnittlig uthyrningsgrad, vilken för perioden uppgick till 93,5 procent (95,3). 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. Kostnaderna för perioden omfattar sökt elstöd om 3,0 mkr. Den del av verksamheten som avser extern byggnation och produktion redovisas över resultaträkningen. Projekt- och entreprenadverksamhet för egen förvaltning aktiveras som arbete för egen räkning och nettoresultatet redovisas över resultaträkningen i posten Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet. Bruttoresultatet under perioden uppgick för affärsområde Bygg till 12,6 mkr (-1,5) och för Prefab till 42,1 mkr (36,5). Affärsområde Byggs bruttoresultat påverkades under perioden positivt av hög aktivitet i koncerninterna projekt. Affärsområde Prefabs bruttoresultat påverkades positivt av 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, inköp, IR/kommunikation, marknad, HR, IT och ekonomifunktion, uppgick för perioden till 26,6 mkr (36,6). 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.

Av- och nedskrivningar uppgick för perioden till 50,3 mkr (30,8). Totala avskrivningar uppgick till 32,7 mkr (29,6), varav avskrivningar på immateriella tillgångar för perioden uppgick till 6,0 mkr (5,5). Totala nedskrivningar uppgick till 17,6 mkr (1,1), varav 16,5 mkr avser nedskrivningar av inventarier och rörelsefastighet i samband med försäljning av Prefabs verksamhet i Borensberg.

Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag

Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag uppgick för perioden till 2,6 mkr (2,4). Resultatet påverkades primärt av K-Fastigheters andel av resultatet i PVS Mark & VA Holding AB, Mjölby Entreprenad AB och Novum Samhällsfastigheter AB, där framför allt PVS Mark & VA haft en mycket god utveckling under 2023.

Finans- och räntenetto

Finansnettot uppgick för perioden till -97,1 mkr (-46,7), varav räntenettot uppgick till -102,8 mkr (-46,6). Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntenivån till 3,20 procent (1,81) inklusive effekter av räntederivat. Under perioden har räntekostnader på byggkreditiv aktiverats om 77,4 mkr (22,5). Genomsnittlig räntekostnad för kontrakterade byggkreditiv uppgick vid periodens slut till 5,39 procent (2,12). Räntekostnaderna har jämfört med motsvarande period föregående år påverkats negativt av ökad räntebärande skuld relaterat till förvärv av förvaltningsfastigheter och nybyggnation, samt ökade basräntor. Räntetäckningsgraden för perioden och på rullande 12 månader uppgick till 2,0 ggr (3,0) påverkat av ett försämrat räntenetto som inte fullt ut kunnat kompenseras av det ökade bruttoresultatet.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för andra kvartalet uppgick till 33,0 mkr (41,3), och för perioden till 65,1 mkr (67,3), en minskning med 20 procent respektive 3 procent jämfört med motsvarande kvartal och period föregående år. Förvaltningsresultat per aktie uppgick för perioden till 0,30 kr per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare (0,31), vilket är en minskning med 3 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Minskningen beror primärt på försämrat räntenetto som inte fullt ut kunnat kompenseras av det ökade bruttoresultatet, vilket för perioden även påverkades negativt av relativt lägre genomsnittlig uthyrningsgrad.

Värdeförändringar

Orealiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheter uppgick för andra kvartalet till 40,5 mkr (316,4) och för perioden till -182,4 mkr (556,4) fördelat på fastigheter under förvaltning med -399,9 mkr (138,9) och pågående nybyggnation med 217,5 mkr (417,4). Under andra 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 0,05 procentenheter. Totalt innebär förändringen att marknadsvärdet för färdigställda fastigheter och fastigheter under pågående nybyggnation under kvartalet minskat med 0,6 procent. Sedan andra kvartalet 2022 har motsvarande nedgång varit cirka 5,0 procent för jämförbara förvaltningsfastigheter, påverkat negativt av ökade direktavkastningskrav om totalt ca 0,45 till 0,55 procentenheter och ökade kostnader för drift och underhåll, kompenserat av ökade hyror och förväntningar på framtida hyresinflation.

Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter, mkr	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec
Färdigställda förvaltningsfastigheter	-399,9	138,9	5,1
Pågående nybyggnation	217,5	417,4	693,9
Summa	-182,4	556,4	699,0

Det genomsnittliga direktavkastningskravet för hela K-Fastigheters fastighetsportfölj, inklusive obebyggd mark och byggrätter och pågående nybyggnation, uppgick vid periodens slut till 4,18 procent (3,77). Att ökningen i det genomsnittliga direktavkastningskravet inte är högre under perioden, med hänsyn tagen till den generella ökningen under de senaste tolv 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 -15,0 mkr (305,2). Utvecklingen under perioden beror primärt på lägre

marknadsräntor, vilket påverkade marknadsvärdet på koncernens räntederivat negativt. Verkligt värde på koncernens ränte- och valutaderivat uppgick till 387,0 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 (-8,5). Uppskjuten skatt var för perioden positiv och uppgick till 26,0 mkr (-196,2), primärt påverkat av realiserade värdeförändringar av fastigheter.

Periodens resultat, totalresultat och övrigt totalresultat

Resultatet för andra kvartalet uppgick till 74,5 mkr (369,2) och för perioden till -121,3 mkr (697,4) motsvarande -0,68 kr per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare (3,24). Periodens totalresultat uppgick till -98,9 mkr (709,9). I övrigt totalresultat ingår omräkningsdifferens avseende K-Fastigheters utlandsverksamhet, vilken för perioden uppgick till 22,4 mkr (12,5). Hela detta belopp avser poster som kan återföras över resultatet i en senare period.



FINANSIELL STÄLLNING PER 30 JUNI 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 31,4 mkr (36,6).

Förvaltningsfastigheter

Det totala värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 14 258,1 mkr (13 094,6), fördelat på färdigställda förvaltningsfastigheter 10 131,9 mkr (9 775,3), obebyggd mark och byggrätter 768,4 mkr (695,1), tomträtter 18,0 mkr (18,0) och pågående nybyggnation 3 339,8 mkr (2 606,1). För mer information se avsnitt Fastighetsbestånd och värdering.

Rörelsefastigheter och Inventarier

Värdet av rörelsefastigheter och inventarier uppgick vid periodens utgång till 434,0 mkr (447,6) respektive 186,9 mkr (193,6).

Likviditet

Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 16,0 mkr (35,4). Därutöver tillkommer outnyttjade kreditlimiter om 261,7 mkr (277,4).

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 5 070,6 mkr (5 169,6), vilket motsvarade 23,34 kr per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare (23,92). Minskningen förklaras av periodens totalresultat om -98,9 mkr (709,9). Koncernens soliditet uppgick vid periodens utgång till 31,0 procent (33,9).

Det långsiktiga substansvärdet (NAV) uppgick vid periodens utgång till 5 636,2 mkr (5 768,3) motsvarande 26,17 kr per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare (26,79), vilket är en minskning med 2 procent jämfört med 31 december 2022.

Räntebärande skulder och räntederivat

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 9 613,3 mkr (8 461,4), varav 2 405,7 mkr (2 049,9) klassificeras som kortfristiga räntebärande skulder. Skuldsättningsgraden för koncernen uppgick till 58,9 procent (55,4). Av koncernens räntebärande skulder var 5 995,0 mkr (5 693,3) relaterade till färdigställda förvaltningsfastigheter och belåningsgrad färdigställda

förvaltningsfastigheter uppgick till 59,2 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 387,0 mkr (399,1). För mer information se avsnitt Finansiering.



TOTALRESULTAT

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

mkr	2023 apr–jun	2022 apr–jun	2023 jan–jun	2022 jan–jun	2022 jul –2023 jun	2022 jan–dec
Hysesintäkter	117,1	93,9	231,5	173,2	442,6	384,2
Projekt- och entreprenadintäkter	179,7	300,8	359,3	570,4	790,1	1 001,2
Nettoomsättning	296,8	394,7	590,8	743,5	1 232,7	1 385,4
Övriga intäkter	6,6	9,8	9,0	13,3	16,3	20,6
Drift	-20,9	-23,1	-47,5	-42,7	-102,3	-97,5
Underhåll	-3,1	-3,8	-6,4	-6,9	-13,0	-13,5
Fastighetsskatt	-2,6	-1,6	-5,1	-3,2	-10,3	-8,4
Fastighetsadministration	-12,2	-5,8	-22,5	-11,1	-36,7	-25,2
Kostnader fastighetsförvaltning	-38,9	-34,2	-81,6	-63,9	-162,3	-144,7
Kostnader projekt- och entreprenadverksamheten	-148,5	-276,1	-296,4	-540,7	-694,0	-938,3
Bruttoresultat	116,0	94,1	221,7	152,3	392,6	323,1
<i>varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftsöverskott)</i>	<i>78,1</i>	<i>67,4</i>	<i>151,4</i>	<i>117,3</i>	<i>286,0</i>	<i>251,9</i>
<i>varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet</i>	<i>37,9</i>	<i>26,7</i>	<i>70,3</i>	<i>34,9</i>	<i>106,5</i>	<i>71,2</i>
Central administration	-14,6	-19,0	-26,6	-36,6	-45,0	-54,9
Av- och nedskrivningar	-33,3	-15,9	-50,3	-30,8	-82,1	-62,6
Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag	5,7	-0,9	2,6	2,4	2,7	2,5
Finansnetto	-48,3	-23,6	-97,1	-46,7	-175,1	-124,8
<i>varav räntenetto</i>	<i>-53,9</i>	<i>-23,9</i>	<i>-102,8</i>	<i>-46,6</i>	<i>-180,9</i>	<i>-124,8</i>
Resultat före värdeförändringar	25,6	34,7	50,3	40,6	93,1	83,3
<i>varav förvaltningsresultat*</i>	<i>33,0</i>	<i>41,3</i>	<i>65,1</i>	<i>67,3</i>	<i>128,4</i>	<i>130,7</i>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	40,5	316,4	-182,4	556,4	-39,8	699,0
Värdeförändring derivat	39,2	125,4	-15,0	305,2	43,9	364,1
Resultat före skatt	105,3	476,6	-147,1	902,1	97,2	1 146,4
Skatt på periodens resultat	-30,8	-107,4	25,8	-204,7	-8,5	-239,0
Periodens resultat	74,5	369,2	-121,3	697,4	88,7	907,4
Övrigt totalresultat	17,8	10,4	22,4	12,5	37,3	27,4
Periodens totalresultat	92,3	379,6	-98,9	709,9	126,0	934,8
Periodens totalresultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	66,6	379,6	-125,1	709,9	81,6	916,6
Innehav utan bestämmande inflytande	25,6	0,0	26,2	0,0	44,4	18,2
Resultat efter skatt per aktie, kr/aktie**	0,23	1,71	-0,68	3,24	0,21	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 utspädningsseffekt att beakta.

Segmentsredovisning

2023 jan–jun, mkr	Förvaltning	Projekt- utveckling	Bygg	Prefab	Övrigt*	Koncernen
Intäkter	233,0	3,7	753,7	596,0	-986,7	599,7
Kostnader	-81,6	-3,5	-741,1	-554,0	1 002,1	-378,0
Bruttoresultat	151,4	0,2	12,6	42,1	15,4	221,7
Kostnader central administration	-3,4	-0,1	-7,1	-9,9	-6,2	-26,6
Av- och nedskrivningar	-1,3	0,0	-2,1	-45,9	-1,1	-50,3
Resultat intressebolag**	0,0	0,0	1,8	0,0	0,8	2,6
Finansnetto	-81,7	0,0	-0,1	-15,1	-0,2	-97,1
Resultat före värdeförändringar	65,1	0,2	5,2	-28,8	8,7	50,3
Värdeförändring fastigheter	-399,9	217,5	0,0	0,0	0,0	-182,4
Värdeförändring derivat	-14,7	0,0	-0,4	0,0	0,0	-15,0
Resultat före skatt	-349,5	217,7	4,8	-28,8	8,7	-147,1
Skatt	85,4	-44,8	-0,5	7,2	-21,5	25,8
Periodens resultat	-264,1	172,9	4,3	-21,6	-12,9	-121,3
Summa tillgångar	14 725,4	0,0	40,9	1 256,7	311,7	16 334,8
Summa skulder	9 313,1	0,0	124,8	1 038,1	788,2	11 264,2

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

* 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 30 jun	2022 30 jun	2022 31 dec
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	475,0	482,2	480,2
Förvaltningsfastigheter	14 258,1	11 631,6	13 094,6
Rörelsefastigheter	434,0	453,0	447,6
Inventarier	186,9	194,4	193,6
Summa anläggningstillgångar	15 354,0	12 761,2	14 216,0
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag och andra långfristiga fordringar	271,8	264,5	245,8
Derivatinstrument	387,0	342,1	399,1
Uppskjuten skattefordran	5,7	22,5	16,4
Summa finansiella anläggningstillgångar	664,5	629,1	661,3
Summa anläggningstillgångar	16 018,5	13 390,4	14 877,3
Omsättningstillgångar			
Varulager	38,3	73,9	60,2
Kundfordringar	76,4	133,4	93,2
Övriga fordringar	185,6	180,2	205,8
Likvida medel	16,0	52,1	35,4
Summa omsättningstillgångar	316,3	439,6	394,6
Summa tillgångar	16 334,8	13 830,0	15 272,0

mkr	2023 30 jun	2022 30 jun	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	3 594,8	3 513,2	3 720,0
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 025,1	4 943,5	5 150,3
Innehav utan bestämmande inflytande	45,5	0,0	19,3
Summa eget kapital	5 070,6	4 943,5	5 169,6
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	1 003,8	1 004,3	1 033,5
Långfristiga räntebärande skulder	7 207,6	5 960,8	6 411,5
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	97,7	18,7	74,7
Summa långfristiga skulder	8 309,2	6 983,8	7 519,8
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	2 405,7	1 365,9	2 049,9
Leverantörsskulder	187,0	214,4	198,3
Övriga kortfristiga skulder	362,3	322,3	334,5
Summa kortfristiga skulder	2 955,0	1 902,6	2 582,7
Summa skulder	11 264,2	8 886,4	10 102,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 334,8	13 830,0	15 272,0

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

mkr	2023 30 jun	2022 30 jun	2022 31 dec
Totalt eget kapital vid periodens början	5 169,6	4 233,7	4 233,7
Periodens resultat	-121,3	697,4	907,4
Övrigt totalresultat	22,4	12,5	27,4
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	1,1
Totalt eget kapital vid periodens slut*	5 070,6	4 943,5	5 169,6
* Varav innehav utan bestämmande inflytande	45,5	0,0	19,3

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

mkr	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec
Den löpande verksamheten					
Resultat före värdeförändringar	25,6	34,7	50,3	40,6	83,3
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet	27,5	15,0	47,2	28,0	56,4
Betald skatt	-7,5	2,3	-17,0	-7,3	-7,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	45,6	52,1	80,5	61,3	132,7
Förändring rörelsefordringar	23,8	6,8	66,1	-10,3	24,4
Förändring rörelseskulder	12,2	-9,8	7,6	21,7	-6,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	81,6	49,1	154,2	72,6	150,1
Investeringsverksamheten					
Investeringar i immateriella tillgångar	-0,7	0,0	-0,7	0,0	-3,6
Investeringar i koncern, intresse- och gemensamt styrda bolag	-3,3	-6,0	-6,3	-9,6	-9,0
Investeringar i fastigheter	-16,1	-222,0	-181,8	-523,0	-803,7
Investeringar i pågående nyanläggning	-544,9	-520,6	-1 109,9	-939,6	-1 941,8
Investeringar i maskiner och inventarier	2,7	-11,3	-3,6	-8,5	-20,8
Avyttring fastigheter	16,4	11,0	16,4	14,7	14,7
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar	-13,1	-1,0	-15,1	-10,8	-4,3
Utdelning från intresseföretag	0,0	0,0	0,0	0,0	19,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-559,0	-749,9	-1 301,0	-1 476,9	-2 749,0
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	537,6	596,1	1 236,1	1 445,7	2 719,0
Amortering av lån	-55,3	-42,8	-108,7	-83,6	-179,8
Tillskjutet kapital	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	482,3	553,3	1 127,4	1 362,1	2 540,4
Periodens kassaflöde	4,9	-147,5	-19,4	-42,1	-58,6
Omräkningsdifferens i likvida medel	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0
Likvida medel vid årets början	11,1	199,4	35,4	94,0	94,0
Likvida medel vid periodens början	16,0	52,1	16,0	52,1	35,4

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

MODERBOLAGETS RÄKNINGAR

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

mkr	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	33,0	0,0	32,7
Administrationskostnader	-44,2	-36,9	-66,4
Avskrivningar	-0,3	-0,1	-0,4
Bruttoresultat	-11,4	-37,0	-34,1
Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag	0,0	3,2	19,5
Finansnetto	72,4	317,5	398,7
Resultat efter finansiella poster	61,0	283,7	384,0
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	-38,6
Skatt på periodens resultat	11,4	-64,3	-41,2
Periodens resultat	72,3	219,4	304,2

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Tillgångar, mkr	2023 30 jun	2022 30 jun	2022 31 dec
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	2,4	0,0	2,3
Materiella anläggningstillgångar	0,1	0,1	0,1
Andelar i koncernbolag	1 225,1	1 141,3	1 167,6
Fordringar hos koncernbolag	1 263,4	840,7	902,1
Andelar och fordringar i intresseföretag och övriga långfristiga fordringar och andelar	215,1	198,5	203,8
Derivatinstrument	387,0	348,7	401,7
Uppskjuten skattefordran	2,7	0,0	2,7
Summa anläggningstillgångar	3 095,9	2 529,4	2 680,3
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernbolag	568,0	422,2	665,0
Fordringar hos intressebolag	0,0	3,4	0,0
Övriga kortfristiga fordringar	70,5	69,6	81,4
Likvida medel	0,0	141,6	0,0
Summa omsättningstillgångar	638,5	636,8	746,5
Summa tillgångar	3 734,4	3 166,2	3 426,9

Eget kapital och skulder, mkr	2023 30 jun	2022 30 jun	2022 31 dec
Eget kapital			
Bundet eget kapital	57,4	57,4	57,4
Fritt eget kapital	1 952,3	1 795,3	1 880,1
Totalt eget kapital	2 009,7	1 852,7	1 937,5
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	40,1	71,8	51,4
Långfristiga räntebärande skulder	926,5	1 104,0	748,8
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	0,0	2,4	0,0
Summa långfristiga skulder	966,6	1 178,3	800,2
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	622,4	122,8	456,3
Skulder till koncernbolag	115,0	0,0	216,2
Övriga kortfristiga skulder	20,7	12,4	16,7
Summa kortfristiga skulder	758,1	135,2	689,2
Summa eget kapital och skulder	3 734,4	3 166,2	3 426,9

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 apr-jun	2022 apr-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jul -2023 jun	2022 jan-dec
Hyresvärde, mkr	528,1	402,3	528,1	402,3	528,1	488,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,5%	97,8%	94,5%	97,8%	94,5%	97,3%
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,1%	95,8%	93,5%	95,3%	94,8%	95,8%
Överskottsgrad, %	66,7%	71,8%	65,4%	67,8%	64,6%	65,6%
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %	59,2%	57,0%	59,2%	57,0%	59,2%	58,2%
Uthyrbar yta, kvm	306 249	255 374	306 249	255 374	306 249	287 869
Antal lägenheter i förvaltning	4 002	3 258	4 002	3 258	4 002	3 708
Antal byggstartade lägenheter	146	301	199	545	666	1 012
Antal lägenheter i pågående byggnation	1 962	2 009	1 962	2 009	1 962	2 058
Antal lägenheter under projektutveckling	4 293	5 273	4 293	5 273	4 293	4 046

Finansiella nyckeltal						
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	3,1	2,0	2,5	2,0	2,2
Soliditet, %	31,0%	35,7%	31,0%	35,7%	31,0%	33,9%
Skuldsättningsgrad, %	58,9%	53,0%	58,9%	53,0%	58,9%	55,4%
Kapitalbindningstid, år	2,0	2,5	2,0	2,5	2,0	2,4
Räntebindningstid, år	2,9	3,6	2,9	3,6	2,9	3,4
Genomsnittlig ränta, %	3,20%	1,81%	3,20%	1,81%	3,20%	2,72%
Nettoinvesteringar, mkr	552,8	735,0	1 279,0	1 442,4	2 543,6	2 707,0
Förvaltningsresultat, mkr	33,0	41,3	65,1	67,3	128,4	130,7
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr	5 636,2	5 583,2	5 636,2	5 583,2	5 636,2	5 768,3

Aktierelaterade nyckeltal						
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr/aktie	26,17	25,93	26,17	25,93	26,17	26,79
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV), %	1,1%	6,8%	-2,3%	12,2%	0,9%	15,9%
Eget kapital per aktie, kr per aktie	23,34	22,96	23,34	22,96	23,34	23,92
Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie	0,15	0,19	0,30	0,31	0,60	0,61
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	-20,1%	64,7%	-3,3%	51,1%	3,5%	28,9%
Periodens resultat efter skatt, kr per aktie	0,23	1,71	-0,68	3,24	0,21	4,13
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	215,3	215,3	215,3	215,3	215,3	215,3
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	215,3	215,3	215,3	215,3	215,3	215,3

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 delårsrapport har kriget i Ukraina pågått i mer än ett år. Kriget har till dags datum 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 %	-	251,5
Hyresvärde +/- 1 %	5,3	125,7
Drift- och underhållskostnader +/- 1 %	1,0	22,9
Långsiktig vakansgrad +/- 1 %	5,3	125,7

Värdeförändring färdigställda förvaltningsfastigheter	-10%	+10%
Fastighetsvärde, mkr	-1 013,2	1 013,2
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %	66%	54%
Skuldsättningsgrad, %	63%	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 medansvariga uppgick till 661 (729), varav 70 kvinnor (71) respektive 591 män (658).

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, inköp, IT, IR/kommunikation, marknad, juridik och HR. Koncernens bolagsjurist, affärsutvecklings-, finans-, ekonomi-, inköps-, IT-, IR/kommunikation och marknads- och HR-chefer ingår i koncernens ledningsgrupp.

Huvudkontoret finns i Hässleholm. Därutöver finns kontor i Malmö, Göteborg, Stockholm, Helsingborg, Kristianstad, Växjö och Landskrona samt produktionsanläggningar i Hässleholm, Osby, Östra Grevie, Bollebygd, Vara, Hultsfred, 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 1,1 mkr (0,3), varav juridiska konsultationer från Advokatfirman VICI AB, där styrelseledamoten Christian Karlsson är delägare, utgjorde 1,1 mkr (0,3).

Under andra kvartalet 2023 har K-Fast Holding AB ingått avtal med bolag inom Erik Selin Fastigheter-koncernen avseende förvärv av byggrätten Göteborg Sävenäs 131:14 till en köpeskilling om 38,0 mkr. Tillträde förväntas ske under fjärde kvartalet 2023.

Utöver ovan transaktioner har byggtjänster under perioden upphandlats från intressebolaget PVS Mark & VA om totalt 38,7 mkr (19,2), försäljning har skett till PVS Mark & VA om 0,7 mkr (0,6) samt uthyrning till Homestate AB om 0,8 mkr (1,1). 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 25 juli 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 andra kvartalet 2023 tisdagen den 25 juli 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

Delårsrapport januari – september 2023, 9 november 2023

AKTIEN OCH AKTIEÄGARNA

K-Fast Holding AB:s B-aktie (kortnamn: KFAST B) är sedan den 29 november 2019 noterad på Nasdaq Stockholm inom sektorn Real Estate. K-Fastigheters börsvärde uppgick den 30 juni 2023 till 3 723,6 mkr. Antal aktieägare vid kvartalets utgång var drygt 7 350.

Totalt antal aktier i K-Fast Holding AB uppgick den 30 juni 2023 till 215 331 168 st, fördelade på 22 500 000 A-aktier respektive 192 831 168 B-aktier. Totalt antal röster uppgick den 30 juni 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

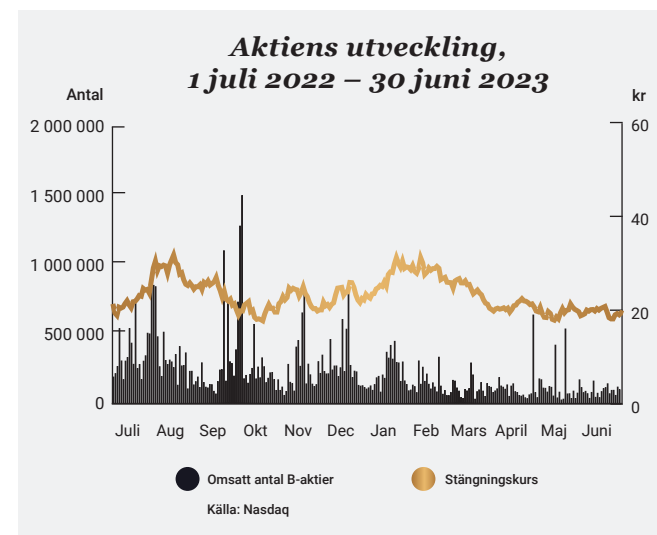
Under perioden 1 juli 2022 till 30 juni 2023 omsattes på Nasdaq Stockholm ca 55,8 miljoner KFAST B-aktier. Dagsomsättningen för K-Fastigheter på Nasdaq Stockholm uppgick i genomsnitt till ca 220 000 aktier och genomsnittspriset uppgick till 23,20 kr. Högst betalkurs under perioden var 32,86 kr den 15 augusti 2022 och lägst betalkurs var 17,01 kr den 13 oktober 2022. Aktiekursen den 30 juni 2023 uppgick till 19,31 kr (senast betalt). Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget, baserat på senast betalt pris för B-aktien 30 juni 2023, uppgick till 4 158,0 mkr.

Aktiekapital

Årsstämman 2023 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 2023 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 30 juni 2023	19,31 kr
Totalt marknadsvärde 30 juni 2023	4 158,0 mkr



De tio största aktieägarna (röstsorterat) per 30 juni 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	7 800 747	7 800 747	3,6%	2,6%
Fjärde AP-fonden	0	6 602 766	6 602 766	3,1%	2,2%
SEB Fonder	0	3 625 100	3 625 100	1,7%	1,2%
Carnegie Fonder	0	3 050 907	3 050 907	1,4%	1,0%
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%
Andra AP-fonden	0	2 150 875	2 150 875	1,0%	0,7%
10 största aktieägare	22 500 000	169 102 963	191 602 963	89,0%	92,2%
Övriga aktieägare	0	23 728 205	23 728 205	11,0%	7,8%
Totalt	22 500 000	192 831 168	215 331 168	100,0%	100,0%
Varav styrelse och koncernledning	22 500 000	131 809 988	154 309 988	71,7%	80,0%

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

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

Aktieägarstruktur per 30 juni 2023, baserat på uppgifter från Euroclear Sweden samt K-Fastigheter.

K-FASTIGHETERS KONCEPTUS



HÖGANÄS

Stubbarp – 127 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, homogena lägenhetsskiljande väggar och bjälklag, med utfackningsväggar i en lätt konstruktion.



ÄLMHULT

Kedjan – 34 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 51 kvm respektive tre rum och kök om 67 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:

Konstruktion helt i betong med sandwichytterväggar, homogena lägenhetsskiljande väggar samt bjälklag. Ytterväggar kan utföras i halvsandwich vid fasadbeklädnad med tegel eller skiffer alternativt i lätt konstruktion mot innergård för att minimera laster ner mot ett eventuellt underliggande garage.



HELSINGBORG

Nyponrosen – 64 Punkthuslägenheter och 5 lokaler

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 30 juni 2023 utgjorde 92 procent av det färdigställda fastighetsbeståndets marknadsvärde och 89 procent av kontrakterade hyror. Den 30 juni 2023 hade K-Fastigheters fastighetsbestånd en uthyrningsbar yta om ca 306 000 kvm fördelad på 4 002 lägenheter och ca 180 kommersiella kontrakt med totala kontrakterade hyresintäkter om ca 499 mkr på årsbasis. Vidare omfattar projektportföljen drygt 6 250 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 25 juli 2023.



K-FASTIGHETER

AVSTÄMNINGSTABELL

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2023 apr–jun	2022 apr–jun	2023 jan–jun	2022 jan–jun	2022 jul –2023 jun	2022 jan–dec	Definition	Motivering
Hyresvärde, mkr								
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	498,9	393,3	498,9	393,3	498,9	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	29,2	9,0	29,2	9,0	29,2	13,0		
A+B Hyresvärde vid periodens utgång, mkr	528,1	402,3	528,1	402,3	528,1	488,6		
Ekonomisk uthyrningsgrad, %								
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	498,9	393,3	498,9	393,3	498,9	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	29,2	9,0	29,2	9,0	29,2	13,0		
A/(A+B) Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	94,5%	97,8%	94,5%	97,8%	94,5%	97,3%		
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %								
A Periodens hyresintäkter, mkr	117,1	93,9	231,5	173,2	442,6	384,2	Hyresintäkter under perioden i förhållande till hyresvärde under perioden.	Åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden av K-Fastigheters fastigheter.
B Periodens hyresvärde, mkr	127,2	98,0	247,6	181,6	467,0	401,0		
A/B Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad under perioden, %	92,1%	95,8%	93,5%	95,3%	94,8%	95,8%		
Överskottsgrad, %								
A Bruttoresultat fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	78,1	67,4	151,4	117,3	286,0	251,9	Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.	Åskådliggör förvaltnings- verksamhetens lönsamhet.
B Hyresintäkter under perioden enligt resultaträkningen, mkr	117,1	93,9	231,5	173,2	442,6	384,2		
A/B Överskottsgrad under perioden, %	66,7%	71,8%	65,4%	67,8%	64,6%	65,6%		
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %								
A Räntebärande skuld relaterad till färdigställda förvaltningsfastigheter vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	5 995,0	4 853,5	5 995,0	4 853,5	5 995,0	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 periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	10 131,9	8 521,5	10 131,9	8 521,5	10 131,9	9 775,3		
A/B Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter vid periodens utgång, %	59,2%	57,0%	59,2%	57,0%	59,2%	58,2%		
Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, kvm	306 249	255 374	306 249	255 374	306 249	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	4 002	3 258	4 002	3 258	4 002	3 708	Totalt antal lägenheter i förvaltning vid periodens utgång.	
Antal byggstartade lägenheter under perioden	146	301	199	545	666	1 012	Totalt antal byggstartade lägenheter under perioden.	
Antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens utgång	1 962	2 009	1 962	2 009	1 962	2 058	Totalt antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens utgång.	
Antal lägenheter under projektutveckling vid periodens utgång	4 293	5 273	4 293	5 273	4 293	4 046	Totalt antal lägenheter i pågående projektering vid periodens utgång.	

Finansiella nyckeltal

	2023 apr–jun	2022 apr–jun	2023 jan–jun	2022 jan–jun	2022 jul –2023 jun	2022 jan–dec	Definition	Motivering
Räntetäckningsgrad, ggr								
A Resultat före värdeförändringar under perioden enligt resultaträkningen, mkr	25,6	34,7	50,3	40,6	93,1	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	-33,3	-15,9	-50,3	-30,8	-82,1	-62,6		
C Räntenetto under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-53,9	-23,9	-102,8	-46,6	-180,9	-124,8		
(A-B-C)/-C Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,1	3,1	2,0	2,5	2,0	2,2		
Soliditet, %								
A Eget kapital vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	5 070,6	4 943,5	5 070,6	4 943,5	5 070,6	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	16 334,8	13 830,0	16 334,8	13 830,0	16 334,8	15 272,0		
A/B Soliditet vid periodens utgång, %	31,0%	35,7%	31,0%	35,7%	31,0%	33,9%		
Skuldsättningsgrad, %								
A Räntebärande skuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	9 613,3	7 326,7	9 613,3	7 326,7	9 613,3	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	16 334,8	13 830,0	16 334,8	13 830,0	16 334,8	15 272,0		
A/B Skuldsättningsgrad vid periodens utgång, %	58,9%	53,0%	58,9%	53,0%	58,9%	55,4%		
Genomsnittlig ränta, %								
A Räntekostnad uppräknat till årstakt vid utgången av perioden, mkr	217,0	101,6	217,0	101,6	217,0	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	6 773,7	5 607,7	6 773,7	5 607,7	6 773,7	6 379,5		
A/B Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	3,20%	1,81%	3,20%	1,81%	3,20%	2,72%		
Nettoinvesteringar, mkr								
A Förvärv under perioden, mkr	7,9	280,4	145,9	563,8	412,4	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	531,0	455,3	1 096,0	878,6	2 074,8	1 857,4		
C Till- och ombyggnation under perioden, mkr	13,9	4,1	37,1	8,2	57,7	28,8		
D Försäljningar under perioden, mkr	0,0	-4,9	0,0	-8,2	-1,3	-9,5		
A+B+C+D Nettoinvesteringar under perioden, mkr	552,8	735,0	1 279,0	1 442,4	2 543,6	2 707,0		

Finansiella nyckeltal (fortsättning)

	2023 apr–jun	2022 apr–jun	2023 jan–jun	2022 jan–jun	2022 jul –2023 jun	2022 jan–dec	Definition	Motivering
Förvaltningsresultat, mkr								
A Bruttoresultat fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	78,1	67,4	151,4	117,3	286,0	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	-1,6	-4,8	-3,4	-9,2	-6,5	-12,3		
C Av- och nedskrivningar hänförliga till fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-0,6	-0,1	-1,3	-1,3	-4,0	-4,1		
D Räntenetto hänförligt till fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-42,9	-21,2	-81,7	-39,5	-147,0	-104,8		
A+B+C+D Förvaltningsresultat, mkr	33,0	41,3	65,1	67,3	128,4	130,7		
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr								
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	5 025,1	4 943,5	5 025,1	4 943,5	5 025,1	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	-387,0	-342,1	-387,0	-342,1	-387,0	-399,1		
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	1 003,8	1 004,3	1 003,8	1 004,3	1 003,8	1 033,5		
D Uppskjuten skattefordran vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	5,7	22,5	5,7	22,5	5,7	16,4		
A+B+C-D Långsiktigt substansvärde (NAV) vid periodens utgång, mkr	5 636,2	5 583,2	5 636,2	5 583,2	5 636,2	5 768,3		
Kapitalbindningstid vid periodens utgång, år	2,0	2,5	2,0	2,5	2,0	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	2,9	3,6	2,9	3,6	2,9	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 apr–jun	2022 apr–jun	2023 jan–jun	2022 jan–jun	2022 jul –2023 jun	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	5 636,2	5 583,2	5 636,2	5 583,2	5 636,2	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	215,3	215,3		
A/B Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV) vid periodens utgång, kr	26,17	25,93	26,17	25,93	26,17	26,79		
Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), %								
A Långsiktigt substansvärde (NAV) hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång enligt balansräkningen, kr/aktie	26,17	25,93	26,17	25,93	26,17	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	25,89	24,27	26,79	23,11	25,93	23,11		
A/B-1 Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie (NAV) under perioden, %	1,1%	6,8%	-2,3%	12,2%	0,9%	15,9%		
Eget kapital per aktie, kr								
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut enligt balansräkningen, mkr	5 025,1	4 943,5	5 025,1	4 943,5	5 025,1	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	215,3	215,3		
A/B Eget kapital per aktie vid periodens utgång, kr	23,34	22,96	23,34	22,96	23,34	23,92		
Förvaltningsresultat per aktie, kr								
A Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, mkr	33,0	41,3	65,1	67,3	128,4	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	215,3	215,3		
A/B Förvaltningsresultat per aktie under perioden, kr	0,15	0,19	0,30	0,31	0,60	0,61		
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %								
A Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden, kr/aktie	0,15	0,19	0,30	0,31	0,60	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	0,19	0,12	0,31	0,21	0,58	0,47		
A/B-1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie under perioden, %	-20,1%	64,7%	-3,3%	51,1%	3,5%	28,9%		
Periodens resultat efter skatt per aktie, kr								
A Periodens resultat efter skatt hänförligt till modebolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, mkr	48,9	369,2	-147,5	697,4	44,3	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	215,3	215,3		
A/B Periodens resultat efter skatt, kr/aktie	0,23	1,71	-0,68	3,24	0,21	4,13		
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	215,3	215,3	215,3	215,3	215,3	215,3		
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	215,3	215,3	215,3	215,3	215,3	215,3		