

K-FAST HOLDING AB DELÅRSRAPPORT

JANUARI
– SEPTEMBER

2023

”Vår affärsmodell visar styrka där vi i rådande marknadsmiljö skapar betydande orealiserade värden i vår pågående nybyggnation som hjälper oss att möta värdeminskningarna på färdigställda förvaltningsfastigheter.”



K-FASTIGHETER



Låghus med fyra rum och kök i kvarteret Limkokaren 16 i Hässleholm.

Antal lägenheter i förvaltning



4 078 ST
Q3 2023
3 708 ST
Q4 2022

Förvaltningsfastigheter, värde



14 534,8 MKR
Q3 2023
13 094,6 MKR
Q4 2022

Antal lägenheter i byggnation



1 886 ST
Q3 2023
2 058 ST
Q4 2022

Långsiktigt substansvärde



5 702,7 MKR
Q3 2023
5 768,3 MKR
Q4 2022

Hysesintäkter



120,0 MKR
Q3 2023
102,0 MKR
Q3 2022

Förvaltningsresultat



28,9 MKR
Q3 2023
36,3 MKR
Q3 2022

KVARTALET OCH PERIODEN I KORTHET

Jul – september

- Hysesintäkterna för kvartalet uppgick till 120,0 mkr (102,0), en ökning med 18 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- Intäkterna för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 437,6 mkr (495,8), varav 310,1 mkr (283,7) avsåg koncerninterna projekt.
- Koncernens bruttoresultat för kvartalet uppgick till 87,0 mkr (77,9), varav driftöverskott hänförligt till fastighetsförvaltning uppgick till 81,1 mkr (69,3) och bruttoresultat hänförligt till projekt- och entreprenadverksamhet uppgick till 5,9 mkr (8,6).
- Resultat före värdeförändringar för kvartalet uppgick till 11,3 mkr (12,8).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 28,9 mkr (36,3), en minskning med 20 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 0,13 kr per aktie (0,17).
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till -170,8 mkr (56,4) och för derivat till 5,1 mkr (63,3).
- Kvartalets resultat uppgick till -117,5 mkr (115,8), motsvarande -0,56 kr per aktie (0,54).

Januari – september

- Hysesintäkterna för perioden uppgick till 351,5 mkr (275,1), en ökning med 28 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Ökningen berodde primärt på fler förvaldade lägenheter, vilka ökade med 18 procent till 4 078 lägenheter (3 452) under perioden.
- Intäkterna för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 1 531,9 mkr (1 465,4), varav 1 045,1 mkr (682,9) avsåg koncerninterna projekt och 486,8 mkr (782,5) avsåg externa projekt, varav Prefabs externa intäkter uppgick till 477,7 mkr (777,6).
- Koncernens bruttoresultat för perioden uppgick till 308,7 mkr (230,2), varav driftöverskott hänförligt till fastighetsförvaltning uppgick till 232,5 mkr (186,6) och bruttoresultat hänförligt till projekt- och entreprenadverksamhet uppgick till 76,2 mkr (43,5).
- Resultat före värdeförändringar för perioden uppgick till 61,6 mkr (53,4).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 94,0 mkr (103,6), en minskning med 9 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Förvaltningsresultatet per aktie uppgick till 0,44 kr per aktie (0,48).
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till -353,2 mkr (612,8) och för derivat till -9,9 mkr (368,4). Orealiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheter fördelar sig med 277,3 mkr (537,5) på pågående nybyggnation och -630,5 mkr (75,3) på fastigheter under förvaltning.

- Periodens resultat uppgick till -238,7 mkr (813,2), motsvarande -1,25 kr per aktie (3,78).
- Värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 14 534,8 mkr (13 094,6), en ökning med 11 procent jämfört 31 december 2022 och med 20 procent sedan 30 september 2022.
- Det långsiktiga substansvärdet (NAV) uppgick vid periodens utgång till 5 702,7 mkr (5 768,3), motsvarande 24,42 kr per aktie (26,79), en minskning med 9 procent jämfört med 31 december 2022 och ökning med 7 procent sedan 30 september 2022.
- Räntetäckningsgraden uppgick för perioden till 1,8 ggr (2,2) och på rullande 12 månader till 1,9 ggr (2,6). Soliditeten uppgick till 30,8 procent (33,9) och skuldsättningsgraden till 59,5 procent (55,4).

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

- Den 25 juli 2023 publicerade K-Fastigheter delårsrapport januari till juni 2023.
- Den 11 september 2023 offentliggjorde K-Fastigheter att Colliers anlits för att bistå med avyttring av fyra fastigheter i Köpenhamnsområdet omfattande totalt 311 lägenheter. Försäljningen är ett led för att stärka koncernens finansiella ställning och skapa förutsättningar för fortsatt expansion genom förvärv av byggrätter och byggstartar av nya projekt. K-Fastigheter kommer även efter en eventuell avyttring av de aktuella fastigheterna att ha närvaro i Köpenhamnsområdet genom ett projekt som är under byggnation med sammanlagt 153 lägenheter i Ballerup. K-Fastigheter ser fortsatt goda möjligheter till kommande förvärv av byggrätter i Köpenhamnsområdet.
- Den 28 september 2023 genomförde K-Fastigheter en nyemission om totalt 18 180 000 nya B-aktier med likviddag den 2 oktober 2023. Teckningskursen i den riktade nyemissionen fastställdes till 13,80 kronor per aktie genom ett accelererat bookbuilding-förfarande. Utöver ett starkt stöd från befintliga aktieägare deltog flertalet nya institutionella investerare. Den riktade nyemissionen tillförde K-Fastigheter 250,9 mkr före emissionskostnader. I samband med den riktade nyemissionen offentliggjordes även att Erik Selin Fastigheter AB, för att underlätta för att uppnå erforderlig teckning i den riktade nyemissionen, efter godkännande av extra bolagsstämma den 24 oktober 2023,

änmar teckna 5 820 000 nya B-aktier, vilket kommer tillföra K-Fastigheter 80,3 mkr före emissionskostnader med likviddag den 26 oktober 2023.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Den 2 oktober 2023 kallade K-Fastigheter till extra bolagsstämma per 24 oktober 2023. Extra bolagsstämmans syfte var att besluta om godkännande av styrelsens beslut om emission till Erik Selin Fastigheter AB.
- Vid extra bolagsstämma den 24 oktober 2023 beslutades att godkänna styrelsens beslut om nyemission till Erik Selin Fastigheter AB.

Nyckeltal*	2023	2022	2022
	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Hysesintäkter, mkr	351,5	275,1	384,2
Projekt- och entreprenadintäkter, mkr	1 531,9	1 465,4	2 038,8
Bruttoresultat, mkr	308,7	230,2	323,1
Förvaltningsresultat, mkr	94,0	103,6	130,7
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, mkr	-353,2	612,8	699,0
Periodens resultat, mkr	-238,7	813,2	907,4
Nettoinvesteringar förvaltningsfastigheter, mkr	1 764,5	1 874,4	2 707,0
Förvaltningsfastigheter, mkr	14 534,8	12 122,6	13 094,6
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr	5 702,7	5 667,4	5 768,3
Antal lägenheter i förvaltning	4 078	3 452	3 708
Antal byggstartade lägenheter	199	706	1 012
Antal lägenheter i pågående byggnation	1 886	1 976	2 058
Antal lägenheter under projektutveckling	4 290	4 785	4 046
Räntetäckningsgrad, ggr (period)	1,8	2,2	2,2
Soliditet, %	30,8%	35,3%	33,9%
Skuldsättningsgrad, %	59,5%	54,1%	55,4%
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %	62,0%	55,4%	58,2%
Förvaltningsresultat, kr per aktie **	0,44	0,48	0,61
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, % **	-9,3%	39,2%	28,9%
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr per aktie **	24,42	26,32	26,79
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, % **	-8,8%	13,9%	15,9%
Periodens resultat, kr per aktie**/**	-1,25	3,78	4,13

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

** Justerat för nyemission av 18 180 000 B-aktier per 28 september 2023.

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

VD HAR ORDET



Jacob Karlsson, VD för K-Fast Holding AB.

Marknadsförutsättningarna fortsätter att vara utmanande. Osäkerhet kring inflationsutvecklingen och därmed Riksbankens syn på styrräntan tynger framtidsutsikterna inom fastighetssektorn och antalet byggstarter bromsar in kraftigt. Självklart berörs även K-Fastigheter av denna utveckling men vår ambition är att fortsätta vara en offensiv aktör och nyttja de möjligheter som uppstår på en tuffare marknad.

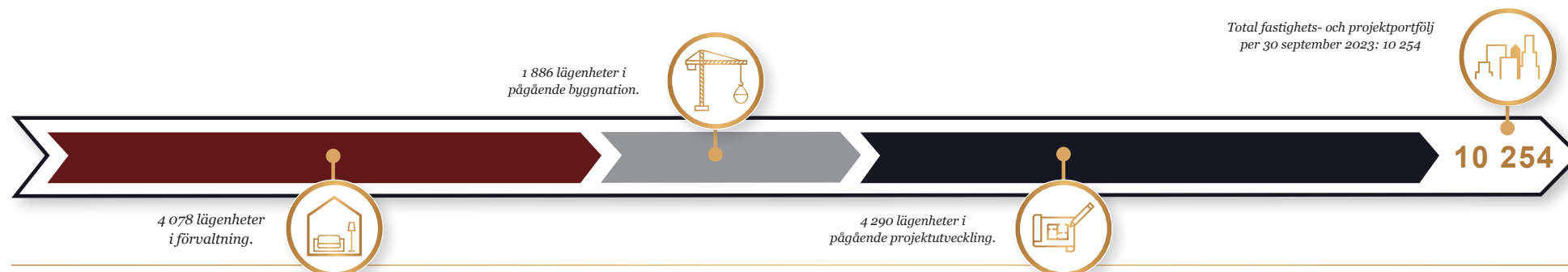
I slutet av kvartalet genomförde K-Fastigheter en riktad nyemission. Sammantaget innebär emissionen att bolaget tillförts cirka 331 mkr. Emissionen fullteknades vilket innebär att 24 000 000 B-aktier emitterades. Jag vill tacka de befintliga ägare som var med i emissionen och hälsa nya ägare välkomna till K-Fastigheter. Nyemissionen rustar K-Fastigheter för framtiden och vi lovar att förvalta detta förtroende. Det nya kapitalet understödjer K-Fastigheters fortsatta expansion och vilja att fortsätta vara en offensiv aktör. Vi har en pågående process med att avyttra en portfölj med fyra fastigheter i Köpenhamnsområdet vilket skulle ge ytterligare kapital för fortsatt tillväxt även i ett tuffare marknadsklimat när bankerna generellt blir försiktigare och det krävs mer eget kapital i projekten. Att avyttra fastigheter som inte är byggda enligt våra egna koncept och använda kapitalet till att byggstarta nya projekt med våra egna konceptus skapar värde för våra aktieägare. Samtidigt prövas varje specifikt projekt noggrant och beslut om byggstart avgörs av vår likviditet, tillgången på finansiering och inte minst om vi når våra interna krav rörande direktavkastning i förhållande till total investering.

Under tredje kvartalet färdigställde och överlämnade vår byggorganisation 76 lägenheter till vår förvaltningsorganisation. Totalt består vår bostadsportfölj därmed av 4 078 lägenheter vid kvartalets utgång och 1 886 lägenheter under produktion. I vår landbank finns 4 290 lägenheter i olika utvecklingsstadier som vårt affärsområde projektutveckling arbetar med. Som tidigare meddelats kommer merparten av våra byggstarter att ske under det fjärde kvartalet. Detta sammanfaller med att det under det fjärde

kvartalet färdigställs många projekt vilket därmed frigör kapacitet i vår byggorganisation för att starta upp nya byggnationer. Med detta sagt och givet att nödvändiga tillståndprocesser tenderar att vara långa kan dock vissa planerade projekt glida över årsskiftet, vilket skulle innebära att vi inte riktigt når 1 000 byggstarter under 2023 utan projekt flyttas för start under 2024 i stället. Min förhoppning är att kommunerna i tider när byggandet går ned har möjlighet att arbeta med att korta plan- och tillståndprocesserna. Detta då långa handläggningstider är något som fördröjt byggandet av nya bostäder i Sverige.

Inom vår prefabverksamhet anpassar vi succesivt personalstyrkan för att matcha det behov som finns kopplat till orderläge och beläggning. Vi utnyttjar också möjligheterna till samarbete mellan våra produktionsanläggningar för att hitta bra beläggning. Jag vill påstå att verksamheten håller en för konjunkturen bra volym, inte minst tack vare interförsäljning. Därutöver fortsätter vi ta in nya volymer från externa kunder där det också är glädjande att se att det finns nya externa bostadsprojekt.

Vårt hyresvärde uppgick vid utgången av tredje kvartalet till cirka 524 mkr. På ett år har hyresvärdet ökat med över 90 mkr. Vid årets utgång kommer de lägenheter som färdigställs i fjärde kvartalet ha byggt på hyresvärdet med ytterligare 132 mkr till 656 mkr. En fantastisk utveckling där vi på enbart det kommande kvartalet ökar hyresvärdet med 25 procent. Vår organisation fortsätter att arbeta hårt med att minska våra vakanser. Ett uppdrag som vi lyckats väl med gällande successionsuthyrning där fler kontrakt ►►►



tecknats än vad som sagts upp under kvartalet. Vid kvartalets utgång uppgick uthyrningsgraden till 95,2 procent. På några orter finns viss inflyttningsvakans beroende på att det byggts många nya lägenheter de senaste åren och efterfrågan inte riktigt följt med. Detta har i det kortare perspektivet påverkat vår vakansgrad och därmed förvaltningsresultat negativt. Att minska antalet vakanser är en prioriterad uppgift som kommer att ta en viss tid att lösa fullt ut. På sikt är jag övertygad om att vi genom hårt arbete kommer nå bättre siffror.

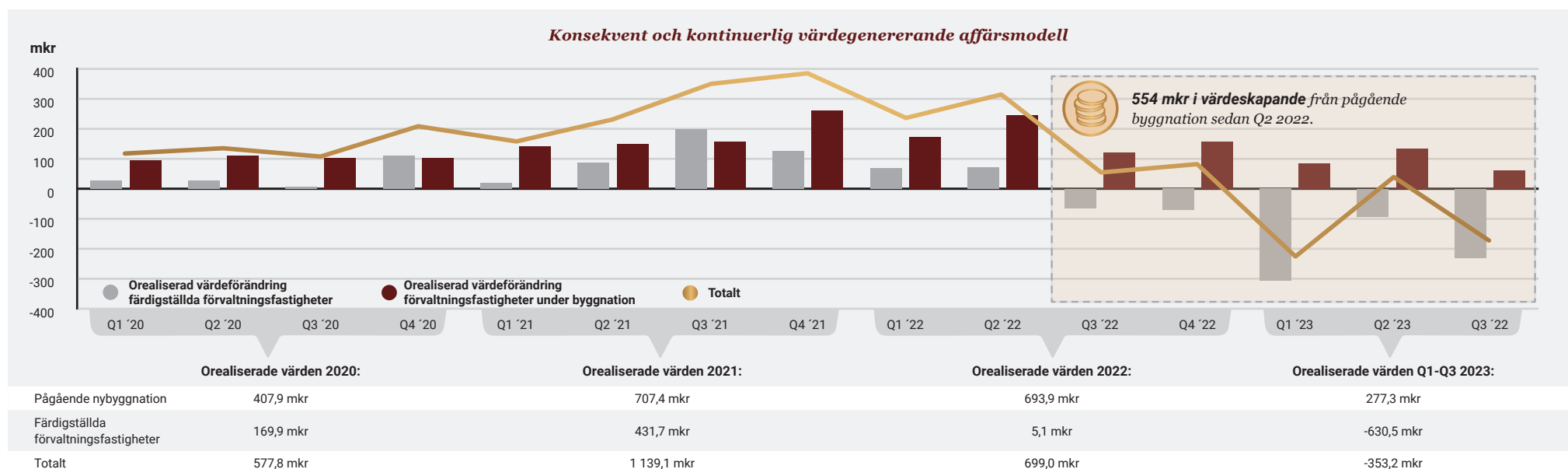
Våra fastigheter värderas kvartalsvis av extern värderare. Det utmanande marknadsläget och de avkastningskrav som sätts på fastigheter påverkar marknadsvärdena negativt. Under kvartalet har marknadsvärdet för färdigställda fastigheter och fastigheter under pågående nybyggnation minskat med 1,2 procent. Från utgången av andra kvartalet 2022 när värdena var som högst har vi sett en nedgång på strax över 6 procent. Dock ökar våra fastighetsvärden

totalt sett genom att vi löpande färdigställer fastigheter, byggstartar projekt och förvärvar nya byggrätter. Vid kvartalets utgång uppgick det totala fastighetsvärdet till lite över 14,5 miljarder kronor. Vår affärsmodell visar styrka där vi i rådande marknadsmiljö skapar betydande realiserade värden i vår pågående nybyggnation. Detta hjälper oss att möta värdeminskningarna på färdigställda förvaltningsfastigheter. Sedan utgången av Q2 2022 när fastighetsvärdena toppade till och med utgången av Q3 2023 uppgår skapade realiserade värden i nybyggnation till cirka 554 mkr vilket ger oss en stabil bas att stå på. Det visar det unika i vår affärsmodell jämfört med andra aktörer i branschen som inte skapar dessa värden. Trots att marknadsvärdet på våra fastigheter pressas och räntor på byggkreditiv stiger så klarar vi bibehålla en acceptabel relation mellan anskaffningskostnad och marknadsvärde ("PtV"). Vid periodens utgång uppgick PtV till 75%, vilket tydliggör varför K-Fastigheter har möjlighet att agera mer offensivt än andra aktörer.

Ränteutvecklingen tynger hela fastighetssektorn och tar stor plats i debatten kring hur de svenska fastighetsbolagen utvecklas. K-Fastigheter arbetar idag med ett dussintal banker och har till skillnad från många andra aktörer i vår bransch ingen obligationsfinansiering. 81 procent av våra räntebärande skulder relaterade till förvärvsfinansiering och färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter var vid kvartalets utgång räntesäkrade med en snittränta om 3,29 procent. Genom en räntebindningstid på 2,6 år finns en marginal att arbeta med till dess att ränteläget stabiliseras och blir mer förutsägbart.

Vår affärsmodell där våra affärsområden lever i symbios och drar nytta av varandra är en styrka i det rådande marknadsläget. Detta kombinerat med ett strukturellt behov av nya bostäder där attraktiva nyproducerade hyresrätter har en viktig betydelse gör att jag ser framtiden an trots marknadsläget. ■

- Jacob Karlsson, VD, november 2023



FASTIGHETSBESTÅND OCH VÄRDERING

Fastighetsbestånd

Koncernens fastighetsbestånd bestod den 30 september 2023 av 116 färdigställda förvaltningsfastigheter¹ fördelat på totalt 264 986 kvm bostäder och 46 667 kvm kommersiell yta. Vidare hade koncernen 21 pågående byggnationer, fördelat på 125 362 kvm bostäder respektive 1 826 kvm kommersiell yta, samt byggnationen av Hässleholm Rusthållaren 3 & 4. Rusthållaren omfattar 8 000 kvm uthyrningsbar yta, varav stora delar kommer inrymma koncernens nya huvudkontor. 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 59 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 september 2023 till 499,0 mkr med ett bedömt driftsöverskott om 355,3 mkr, vilket motsvarar en potentiell överskottsgrad om ca 71 procent. För nyproducerade konceptus ligger motsvarande potentiella överskottsgrad på ca 76 procent och för övriga fastigheter i beståndet på ca 65 procent. 89 procent av de kontrakterade hyrorna avser bostäder eller därtill relaterad uthyrning (t.ex. parkering) fördelat på 4 078 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 september 2023 var 93 procent av marknadsvärdet respektive 93 procent av kontrakterade hyror relaterade till förvaltningsfastigheter i

Sverige och 7 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 14 534,8 mkr (13 094,6), fördelat på färdigställda förvaltningsfastigheter 10 146,9 mkr (9 775,3), obebyggd mark och byggrätter 749,9 mkr (695,1), tomträtter 18,0 mkr (18,0) och pågående nybyggnation 3 619,9 mkr (2 606,1). Under perioden har 1 161,5 mkr (1 297,1) investerats i ny-, till- och ombyggnation. Förvärv har under perioden genomförts för 146,0 mkr (585,5). Inga försäljningar har genomförts under perioden (8,2).

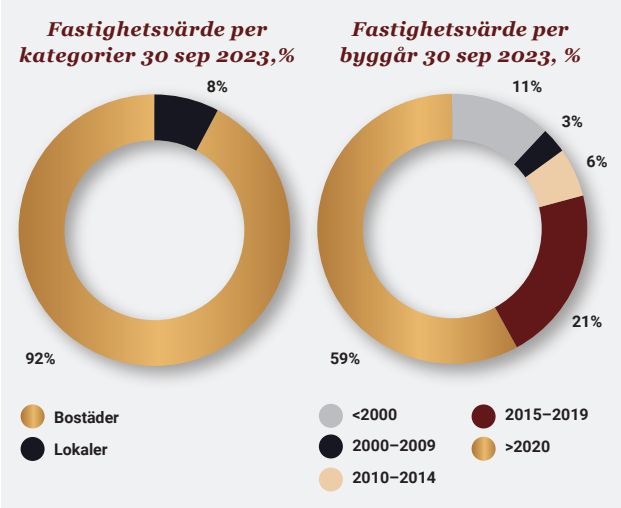
Orealiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheter för perioden uppgick till -353,2 mkr (612,8) fördelat på fastigheter under förvaltning med -630,5 mkr (75,3) och pågående nybyggnation med 277,3 mkr (537,5). Direktavkastningskravet i de externa värderingarna för både färdigställda fastigheter och fastigheter under pågående nybyggnation har på grund av ändrade marknadsförutsättningar under tredje kvartalet ökat med cirka 0,1 procentenheter. Totalt innebär förändringen att marknadsvärdet för färdigställda fastigheter och fastigheter under pågående nybyggnation under kvartalet minskat med 1,2 procent. Sedan andra kvartalet 2022 har motsvarande nedgång varit cirka -6,2 procent för jämförbara förvaltningsfastigheter, påverkat negativt av ökade direktavkastningskrav om totalt ca 0,5 procentenheter och ökade kostnader för drift och underhåll, kompenserat av ökade hyror och förväntningar på framtida hyresinflation.

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2023 30 sep	2022 30 sep	2022 31 dec
Ingående redovisat värde, förvaltningsfastigheter	13 094,6	9 603,7	9 603,7
+ Förvärv	146,0	585,5	830,3
+ Nybyggnation	1 520,3	1 282,7	1 857,4
+ Till- och ombyggnation	98,2	14,5	28,8
- Försäljning	0,0	-8,2	-9,5
- Övrig omklassificering, valutaförändringar och utrangeringar	28,9	31,8	84,8
Orealiserade värdeförändringar	-353,2	612,8	699,0
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	-630,5	75,3	5,1
varav pågående byggnation	277,3	537,5	693,9
Utgående redovisat värde förvaltningsfastigheter	14 534,8	12 122,6	13 094,6
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	10 146,9	9 090,6	9 775,3
varav obebyggd mark och byggrätter	749,9	584,4	695,1
varav tomträtter	18,0	18,0	18,0
varav pågående nybyggnation	3 619,9	2 429,6	2 606,1
Hyresvärde, mkr	524,1	432,7	488,6
Hyresintäkt vid periodens slut, kr/kvm	1 601	1 568	1 652
Direkta fastighetskostnader, kr/kvm	461	384	400
Driftsöverskott, kr/kvm	1 140	1 184	1 253
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens slut	95,2%	97,7%	97,3%
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad under perioden	93,3%	95,7%	95,8%
Överskottsgrad under perioden	66,2%	67,8%	65,6%
Uthyrningsbar yta, kvm	311 653	269 466	287 869
Antal bostäder i förvaltning	4 078	3 452	3 708
Direktavkastning färdigställda förvaltningsfastigheter	4,29%	3,83%	4,03%
Direktavkastning pågående nybyggnation	4,22%	3,79%	4,01%
Direktavkastning samtliga värderade fastigheter	4,26%	3,82%	4,02%
varav bostäder	4,16%	3,69%	3,90%
varav lokaler	5,43%	5,32%	5,45%

Det genomsnittliga direktavkastningskravet vid värdering av pågående nybyggnation uppgick vid periodens utgång till 4,22 procent (3,79) att jämföra med 4,01 procent vid utgången av 2022. Det bedömda marknadsvärdet vid färdigställande av pågående nybyggnation uppgår till 5 867,0 mkr (6 011,7).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet för fastigheter under förvaltning uppgick vid periodens utgång till 4,29 procent (3,83) 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 4,26 procent (3,82) 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 tredje kvartalet 2023

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

Förvärvade/tillträdde byggrätter

Fastighet	Kommun	Förväntad byggstart	Antal lägenheter	Yta, kvm	Förväntat årligt hyresvärde, mkr	Köpeskillning, mkr
Gårdsten 7:5	Göteborg	Q4 2023 / Q1 2024	126	7 250	16,5	30,0

Byggstartade projekt

Fastighet	Kommun	Förväntad färdigställt	Antal lägenheter	Yta, kvm	Förväntat årligt hyresvärde, mkr	
–	–	–	–	–	–	–

Färdigställda projekt

Fastighet	Kommun	Inflyttning	Antal lägenheter	Yta, kvm	Hyresvärde, mkr	
Limkokaren 16	Hässleholm	juli 2023	24	1 982	2,8	
Trollet 2 (etapp 1 av 3)	Växjö	juli 2023	52	3 422	5,6	

K-Fast 2.0

	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Totalt 2023
Antal renoverade lägenheter	8	8	11		27
Ökat hyresvärde, mkr	0,2	0,2	0,3		0,7

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.

Informationen på sidan 8 i denna delårsrapport har ej varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisor.

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	2 709	170 253	2 240	172 493	6 595,0	38 233	313,5	1 818	96,1%	301,2	50,3	292	250,9	1 455
Övrigt	1 369	94 733	30 886	125 619	3 443,2	27 410	199,6	1 589	94,1%	187,9	48,6	387	139,3	1 109
Totalt exkl. utvecklingsfastigheter	4 078	264 986	33 126	298 112	10 038,2	33 673	513,1	1 721	95,3%	489,1	98,9	332	390,2	1 309
Utvecklingsfastigheter	0	0	13 541	13 541	108,7	8 027	10,9	808	90,3%	9,9	3,5	256	6,4	473
Totalt inkl. utvecklingsfastigheter	4 078	264 986	46 667	311 653	10 146,9	32 558	524,1	1 682	95,2%	499,0	102,4	329	396,6	1 273

Per geografi														
Syd	3 609	235 754	35 864	271 618	8 939,6	32 912	460,2	1 694	94,8%	436,3	90,6	334	345,6	1 273
Väst	177	9 642	9 983	19 625	466,3	23 761	26,6	1 358	96,9%	25,8	5,5	279	20,3	1 037
Öst	292	19 590	820	20 410	741,0	36 306	37,2	1 824	99,1%	36,9	6,3	307	30,6	1 501
Totalt	4 078	264 986	46 667	311 653	10 146,9	32 558	524,1	1 682	95,2%	499,0	102,4	329	396,6	1 273

Fastighetsadministration	41,3	133
Driftsöverskott inkl. fastighetsadministration	355,3	1 140

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	1 886	125 362	1 826	127 188	5 867,0	46 128	290,3	2 282	4 424,5	2 905,8	4 066,8
Övrigt	0	0	0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
Totalt	1 886	125 362	1 826	127 188	5 867,0	46 128	290,3	2 282	4 424,5	2 905,8	4 066,8

Per geografi											
Syd	837	56 904	686	57 590	2 570,6	44 635	129,7	2 252	2 030,2	1 466,1	1 820,2
Väst	382	24 356	0	24 356	1 291,0	53 005	60,7	2 491	898,6	800,2	1 134,0
Öst	667	44 102	1 140	45 242	2 005,4	44 326	99,9	2 208	1 495,7	639,5	1 112,6
Totalt	1 886	125 362	1 826	127 188	5 867,0	46 128	290,3	2 282	4 424,5	2 905,8	4 066,8

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	4 196	262 123	1 089	263 212	11 050,2	41 982	602,3	2 288	9 282,9	193,6	193,6
Övrigt	94	5 642	0	5 642	293,8	52 082	14,7	2 612	229,2	1,3	1,3
Totalt	4 290	267 765	1 089	268 854	11 344,0	42 194	617,0	2 295	9 512,1	194,8	194,8

Per geografi											
Syd	1 901	113 400	0	113 400	4 667,8	41 163	255,0	2 249	3 941,2	9,4	9,4
Väst	661	42 388	289	42 677	1 703,8	39 924	98,1	2 298	1 436,8	20,2	20,2
Öst	1 728	111 977	800	112 777	4 972,3	44 090	263,9	2 340	4 134,1	165,2	165,2
Totalt	4 290	267 765	1 089	268 854	11 344,0	42 194	617,0	2 295	9 512,1	194,8	194,8

Sammanställning¹⁾

	Antal lgh	Uthyrbar yta, kvm			Fastighetsvärde		Hyresvärde		Bokfört värde	
		Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	mkr	
Färdigställda förvaltningsfastigheter	4 078	264 986	46 667	311 653	10 146,9	32 558	524,1	1 682	10 146,9	
Pågående nybyggnation	1 886	125 362	1 826	127 188	5 867,0	46 128	290,3	2 282	4 066,8	
Pågående projektutveckling	4 290	267 765	1 089	268 854	11 344,0	42 194	617,0	2 295	194,8	
Pågående nybyggnation övrigt									97,6	
Obebyggd mark									10,7	
Tomträtt									18,0	
Totalt	10 254	658 112	49 582	707 694	27 357,9	38 658	1 431,4	2 023	14 534,8	

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

²⁾ Upparbetad investering avser totalt nedlagd kostnad i respektive byggnation. Bokfört värde avser koncernmässigt värde justerat för koncernelimineringar och inkluderar upparbetad värdeförändring förvaltningsfastigheter om 1 081,1 mkr.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen till höger presenteras intjäningsförmågan på förvaltningsnivå för K-Fastigheters färdigställda förvaltningsfastigheter per 30 september 2023 med tillägg för de förvaltningsfastigheter som är under pågående nybyggnation per 30 september 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 september 2023 och dessas finansiering varvid aktuell intjäningsförmåga illustrerar den intjänning 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

mkr	2018 31 dec	2019 31 dec	2020 31 dec	2021 31 dec	2022 31 dec	2023 30 sep	Pågående nybyggnation	Summa
Hyresvärde	133,4	196,6	265,1	328,0	488,6	524,1	290,3	814,4
Vakans	-0,9	-6,1	-23,4	-9,8	-13,0	-25,1	-8,7	-33,8
Hysesintäkter	132,5	190,5	241,7	318,2	475,6	499,0	281,6	780,6
Driftskostnader	-19,4	-27,0	-35,6	-42,7	-69,6	-81,3	-36,0	-117,3
Underhåll	-5,6	-7,3	-9,0	-11,0	-15,5	-16,5	-5,9	-22,3
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	-41,3	-16,9	-58,2
Driftsöverskott	93,0	138,6	174,9	238,2	361,0	355,3	222,8	578,1
Central administration	-4,3	-9,6	-11,2	-10,2	-12,3	-6,9		-6,9
Räntenetto	-29,0	-46,9	-51,4	-73,0	-160,9	-199,8	-192,7	-392,5
Förvaltningsresultat	59,7	82,1	112,3	155,0	187,8	148,5	30,2	178,7

avseende derivat. Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan, ej heller i posten resultat från andelar i intressebolag.

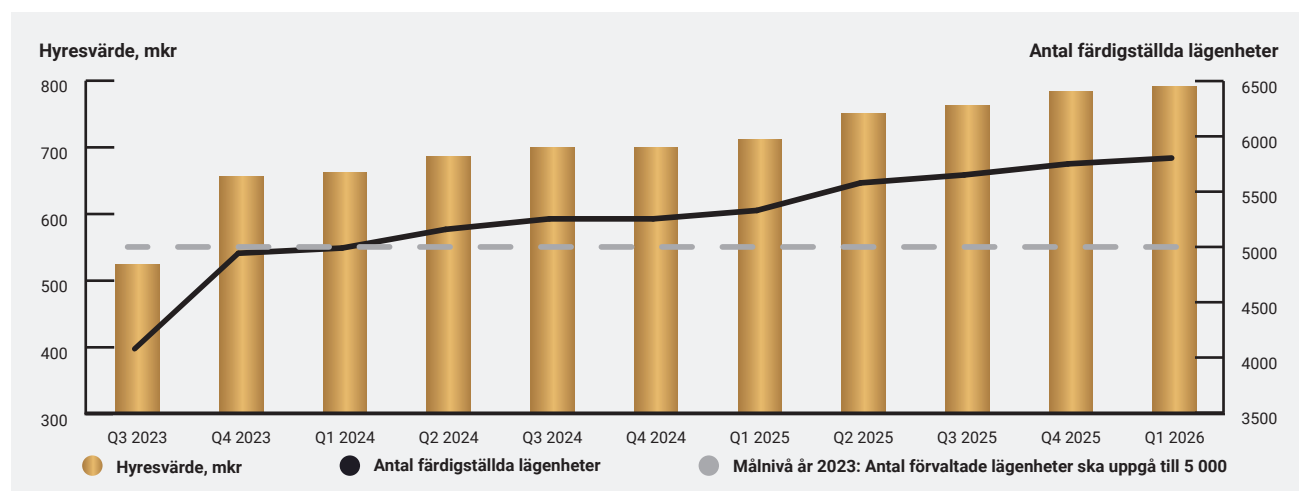
Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade och bedömda hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader på årsbasis baserade på historiskt utfall för fastigheter i förvaltning

samt kostnader för fastighetsadministration och central administration relaterade till affärsområde Förvaltning, bedömda på årsbasis utifrån aktuell omfattning av administration. Kostnader för de räntebärande skulderna har baserats på aktuell räntebärande skuld och aktuella räntor (inklusive effekt av derivatinstrument) vid periodens utgång.

Förväntad hyresutveckling och antal lägenheter

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

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



FINANSIERING

Skuld- och derivatportfölj

K-Fastigheter finansierade vid periodens utgång sina tillgångar uteslutande med bilaterala lån med nordiska banker som motparter. Koncernens räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 10 024,3 mkr (8 461,4), varav 2 812,7 mkr (2 049,9) klassificeras som kortfristiga räntebärande skulder. De räntebärande skulderna fördelas på bottenlån för färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter om 6 338,6 mkr (5 743,2), byggkrediter om 2 177,6 mkr (1 591,2), leasingskulder om 93,7 mkr (93,1), rörelse- och förvärvskrediter om 1 164,0 mkr (783,8) och säljarrevers avseende förvärvet av K-Prefab om 250,0 mkr (250,0). Skuldsättningsgraden för koncernen uppgick till 59,5 procent (55,4) och belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick till 62,0 procent (58,2). Ökningen i skuldsättnings- och belåningsgrad beror primärt på lägre värdering av färdigställda förvaltningsfastigheter.

Vid periodens utgång hade koncernen kontrakterade kreditavtal om 11 192,6 mkr (9 671,6), varav 6 338,6 mkr (5 743,2) avsåg finansiering av färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter, varav 1 954,5 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 3 429,0 mkr (2 867,1) och rörelse- och förvärvskrediter om 1 425,0 mkr (1 061,3), varav 225,0 mkr (292,5) respektive 75,0 mkr (93,8) avser förvärvsfinansiering av K-Prefab respektive Mjölback's Entreprenad AB. Byggkrediter och rörelse- och förvärvskrediter var vid periodens utgång utnyttjade till 2 177,6 mkr (1 591,2) respektive 1 164,0 mkr (783,8).

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden för koncernens räntebärande skulder relaterade till förvärvsfinansiering och färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick per 30 september 2023 till 2,8 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 5 584,7 mkr (4 407,7) vid periodens utgång. Verkligt värde för räntederivatportföljen uppgick vid periodens utgång till 400,1 mkr (404,9). Genomsnittlig räntebindningstid för koncernens räntebärande skulder relaterade till förvärvsfinansiering, förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick till 2,6 år (3,4) och den genomsnittliga räntan uppgick till 3,29 procent (2,72) inklusive effekter av räntederivat och 5,47 procent (3,85) exklusive effekter av räntederivat. Genomsnittlig räntekostnad för kontrakterade byggkreditiv uppgick vid periodens slut till 5,89 procent (3,92). Total andel rörlig ränta i förhållande till räntebärande skulder relaterade till förvärvsfinansiering, förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick till 19 procent (27) och räntekänsligheten vid en procentenhets förändring av låneräntorna uppgick till 13,5 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. I kombination med tecknande av nya swap-avtal har vi därigenom under 2023 ökat swappportföljen

med 1 177,0 mkr, minskat andelen rörlig ränta från 27 procent till 19 procent och minskat räntekänsligheten från 17,2 mkr till 13,5 mkr samtidigt som skuldportföljen relaterad till färdigställda förvaltningsfastigheter och förvärvskrediter ökat med 13 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 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 sep 2023
Skuldsättning, %	max. 70%		59,5 %
Soliditet, %	min. 25%	min. 25%	30,8 %
Räntetäckningsgrad, ggr*	min. 1,75 ggr	min. 1,50 ggr	1,9 ggr

* Avser rullande 12 månader vid periodens utgång.

Kredit- och räntefallostruktur 30 september 2023 (exkl. bygg- och rörelsekrediter)

Löptid	Ränteförfall		Kreditförfall		Fallostruktur derivat		
	Belopp, mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Räntederivat, mkr	Ränta, %	Värde, mkr
0–1 år	2 003,9	4,76%	2 353,6	2 353,6	400,0	0,42%	11,3
1–2 år	100,0	1,71%	1 458,5	1 458,5	100,0	0,25%	6,3
2–3 år	2 200,0	2,77%	2 434,3	2 434,3	2 200,0	1,31%	138,2
3–4 år	1 000,0	2,84%	129,5	129,5	1 000,0	1,38%	74,8
4–5 år	1 000,0	2,48%	316,8	316,8	1 000,0	1,02%	104,4
> 5 år	884,7	3,57%	495,9	495,9	884,7	2,11%	65,0
Totalt	7 188,6	3,29%	7 188,6	7 188,6	5 584,7		400,1

TOTALRESULTAT JANUARI–SEPTEMBER 2023

Resultat- och kassaflödesposter nedan avser perioden 1 januari 2023 till och med 30 september 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 tredje kvartalet 2023 uppgick till 247,9 mkr (314,7) och uppgick för perioden till 847,7 mkr (1 071,5). Hysesintäkterna för tredje kvartalet uppgick till 120,0 mkr (102,0) och uppgick för perioden till 351,5 mkr (275,1), vilket är en ökning med 18 procent respektive 28 procent jämfört med motsvarande kvartal och period 2022. Ökningen beror primärt på fler förvaldade lägenheter, vilka ökade med 18 procent till 4 078 lägenheter (3 452). Ökningen omfattar dock endast delvis avtalade hyreshöjningar för 2023, då dessa slog igenom först från och med april 2023. Den ekonomiska uthyrningsgraden, vilken successivt försämrades under första halvåret, har under tredje kvartalet förbättrats och uppgick vid periodens slut till 95,2 procent (97,7). 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 tredje kvartalet till 437,6 mkr (495,8) och uppgick för perioden till 1 531,9 mkr (1 465,4), varav 1 045,1 mkr (682,9) 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 1 886 lägenheter (1 976) under produktion, varav cirka 900 lägenheter färdigställs under fjärde kvartalet 2023. Externa intäkter i projekt- och entreprenadverksamheten uppgick under perioden till 486,8 mkr (782,5), varav Prefabs intäkter utgjorde 477,7 mkr (777,6). I Prefab uppgick den totala intäkten för perioden till 789,3 mkr (924,5), varav 308,0 mkr (141,7) 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 124,0 mkr (96,7), 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 232,5 mkr (186,6), vilket är en ökning med 25 procent jämfört med samma period föregående år. Ökningen i kostnader jämfört med motsvarande period föregående år beror primärt på fler förvaldade lägenheter samt att vi från och med halvårsskiftet 2022 inkluderar förvaltningsrelaterade centrala omkostnader i fastighetsadministrationen. Överskottsgraden uppgick under tredje kvartalet till 67,6 procent (68,0) och för perioden till 66,2 procent (67,8). Minskningen i överskottsgrad beror primärt på lägre genomsnittlig uthyrningsgrad, vilken för perioden uppgick till 93,3 procent (95,7), samt ökande kostnader för fastighetsadministration för att förbereda organisationen för framtida tillväxt, inte minst under fjärde kvartalet 2023 då cirka 900 lägenheter ska flyttas in. 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 nettoredovisas över resultaträkningen i posten Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet. Bruttoresultatet under perioden uppgick för affärsområde Bygg till 25,7 mkr (3,9) och för Prefab till 50,5 mkr (38,1). Affärsområde Byggs bruttoresultat påverkades under perioden positivt av hög aktivitet i koncerninterna projekt. Affärsområde Prefabs bruttoresultat påverkades positivt av stabilare kostnadsläge jämfört med 2022 och att Covid-19-pandemin påverkade 2022 negativt.

Kostnader för central administration, av- och nedskrivningar

Central administration, vilken omfattar koncernövergripande bolagsledning, affärsutveckling, juridik, inköp, IR/kommunikation, marknad, HR, IT och ekonomifunktion, uppgick för perioden till 41,9 mkr (48,4). 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 66,0 mkr (46,6). Totala avskrivningar uppgick till 48,2 mkr (43,7), varav avskrivningar på immateriella tillgångar för perioden uppgick till 9,0 mkr (8,3). Totala nedskrivningar uppgick till 17,8 mkr (3,0), 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 5,9 mkr (-0,5). Resultatet påverkades primärt av K-Fastigheters andel av resultatet i PVS Mark & VA Holding AB, Mjöbäck's Entreprenad AB och Novum Samhällsfastigheter AB.

Finans- och räntenetto

Finansnettot uppgick för perioden till -145,1 mkr (-81,3), varav räntenettot uppgick till -154,6 mkr (-81,3). Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntenivån till 3,29 procent (2,29) inklusive effekter av räntederivat. Under perioden har räntekostnader på byggkreditiv aktiverats om 130,1 mkr (38,2). Genomsnittlig räntekostnad för kontrakterade byggkreditiv uppgick vid periodens slut till 5,89 procent (3,21). Räntekostnaderna har jämförts med motsvarande period föregående år påverkats negativt av ökad räntebärande skuld relaterat till nybyggnation och ökade basräntor. Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 1,8 ggr (2,2) och uppgick på rullande 12 månader till 1,9 ggr (2,6) påverkat av ett försämrat räntenetto som inte fullt ut kunnat kompenseras av det ökade bruttoresultatet.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för tredje kvartalet uppgick till 28,9 mkr (36,3), och uppgick för perioden till 94,0 mkr (103,6), en minskning med 20 procent respektive 9 procent jämfört med motsvarande kvartal och period föregående år. Förvaltningsresultat per aktie uppgick för perioden till 0,44 kr per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare (0,48), vilket är en minskning med 9 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 tredje kvartalet till -170,8 mkr (56,4) och uppgick för perioden till -353,2 mkr (612,8) fördelat på fastigheter under förvaltning med -630,5 mkr (75,3) och pågående nybyggnation med 277,3 mkr (537,5). Direktavkastningskravet i de externa värderingarna för både färdigställda fastigheter och fastigheter under pågående nybyggnation har på grund av ändrade marknadsförutsättningar under tredje kvartalet ökat med cirka 0,1 procentenheter. Totalt innebär förändringen att marknadsvärdet för färdigställda fastigheter och fastigheter under pågående nybyggnation under kvartalet minskat med 1,2 procent. Sedan andra kvartalet 2022 har motsvarande nedgång varit cirka -6,2 procent för jämförbara förvaltningsfastigheter, påverkat negativt av ökade direktavkastningskrav om totalt ca 0,5 procentenheter och ökade kostnader för drift och underhåll, kompenserat av ökade hyror och förväntningar på framtida hyresinflation.

Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter, mkr	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec
Färdigställda förvaltningsfastigheter	-630,5	75,3	5,1
Pågående nybyggnation	277,3	537,5	693,9
Summa	-353,2	612,8	699,0

Det genomsnittliga direktavkastningskravet för hela K-Fastigheters fastighetsportfölj, inklusive obebyggd mark och byggrätter och pågående nybyggnation, uppgick vid periodens slut till 4,26 procent (3,82). 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 -9,9 mkr (368,4). Utvecklingen under perioden beror primärt på lägre marknadsräntor, vilket påverkade marknadsvärdet på koncernens

räntederivat negativt. Verkligt värde på koncernens ränte- och valutaderivat uppgick till 393,4 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 -0,6 mkr (4,8). Uppskjuten skatt var för perioden positiv och uppgick till 63,3 mkr (216,6), primärt påverkat av realiserade värdeförändringar av fastigheter.

Periodens resultat, totalresultat och övrigt totalresultat

Resultatet för tredje kvartalet uppgick till -117,5 mkr (115,8) och uppgick för perioden till -238,7 mkr (813,2) motsvarande -1,25 kr per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare (3,78). Periodens totalresultat uppgick till -226,8 mkr (833,4). I övrigt totalresultat ingår omräkningsdifferens avseende K-Fastigheters utlandsverksamhet, vilken för perioden uppgick till 12,0 mkr (20,2). Hela detta belopp avser poster som kan återföras över resultatet i en senare period.



FINANSIELL STÄLLNING PER 30 SEPTEMBER 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 29,6 mkr (36,6).

Förvaltningsfastigheter

Det totala värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens

utgång till 14 534,8 mkr (13 094,6), fördelat på färdigställda förvaltningsfastigheter 10 146,9 mkr (9 775,3), obebyggd mark och byggrätter 749,9 mkr (695,1), tomträtter 18,0 mkr (18,0) och pågående nybyggnation 3 619,9 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 425,9 mkr (447,6) respektive 181,8 mkr (193,6).

Likviditet

Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 34,5 mkr (35,4). Därutöver tillkommer outnyttjade kreditlimiter om 261,0 mkr (277,4). Likvida medel omfattar inte nettolikviden om totalt 325 mkr relaterad till genomförd nyemission under kvartalet, då likviden erhöles först den 2 oktober respektive 25 oktober 2023.

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 5 188,0 mkr (5 169,6), vilket motsvarade 22,01 kr per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare (23,92). Förändringen beror dels på periodens totalresultat om -226,8 mkr (833,4), dels på genomförd nyemission, vilken ökade aktiekapitalet med totalt 245,2 mkr efter transaktionskostnader. Koncernens soliditet uppgick vid periodens utgång till 30,8 procent (33,9). Eget kapital omfattar inte riktad emission till Erik Selin Fastigheter AB beslutad på extra bolagsstämma 24 oktober 2023.

Det långsiktiga substansvärdet (NAV) uppgick vid periodens utgång till 5 702,7 mkr (5 768,3) motsvarande 24,42 kr per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare (26,79), vilket är en minskning med 9 procent jämfört med 31 december 2022.

Räntebärande skulder och räntederivat

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 10 024,3 mkr (8 461,4), varav 2 812,7 mkr (2 049,9) klassificeras som kortfristiga räntebärande skulder. Skuldsättningsgraden för koncernen uppgick till 59,5 procent (55,4). Av koncernens räntebärande skulder var 6 338,6 mkr (5 743,2) relaterade till färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter och belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick till 62,0 procent (58,2). Ökningen i räntebärande skuld och belåningsgrad förklaras primärt av finansiering av pågående och färdigställd nybyggnation respektive lägre värdering av färdigställda förvaltningsfastigheter. Koncernens ränte- och valutaderivat hade vid periodens utgång ett marknadsvärde om 393,4 mkr (399,1). För mer information se avsnitt Finansiering.



TOTALRESULTAT

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

mkr	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 okt – 2023 sep	2022 jan-dec
Hysesintäkter	120,0	102,0	351,5	275,1	460,6	384,2
Projekt- och entreprenadintäkter	127,5	212,2	486,8	782,5	705,5	1 001,2
Nettoomsättning	247,5	314,1	838,3	1 057,6	1 166,1	1 385,4
Övriga intäkter	0,4	0,5	9,4	13,9	16,2	20,6
Drift	-25,6	-20,8	-73,1	-63,6	-107,1	-97,5
Underhåll	-3,9	-3,0	-10,3	-9,9	-13,8	-13,5
Fastighetsskatt	-1,3	-1,9	-6,4	-5,1	-9,7	-8,4
Fastighetsadministration	-11,7	-7,1	-34,2	-18,1	-41,3	-25,2
Kostnader fastighetsförvaltning	-42,5	-32,8	-124,0	-96,7	-172,0	-144,7
Kostnader projekt- och entreprenadverksamheten	-118,5	-203,9	-414,9	-744,6	-608,6	-938,3
Bruttoresultat	87,0	77,9	308,7	230,2	401,7	323,1
varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftsöverskott)	81,1	69,3	232,5	186,6	297,8	251,9
varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	5,9	8,6	76,2	43,5	103,9	71,2
Central administration	-15,3	-11,8	-41,9	-48,4	-48,5	-54,9
Av- och nedskrivningar	-15,7	-15,9	-66,0	-46,6	-81,9	-62,6
Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag	3,3	-2,9	5,9	-0,5	8,9	2,5
Finansnetto	-48,0	-34,6	-145,1	-81,3	-188,6	-124,8
varav räntenetto	-51,8	-34,6	-154,6	-81,3	-198,1	-124,8
Resultat före värdeförändringar	11,3	12,8	61,6	53,4	91,6	83,3
varav förvaltningsresultat*	28,9	36,3	94,0	103,6	121,1	130,7
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-170,8	56,4	-353,2	612,8	-267,0	699,0
Värdeförändring derivat	5,1	63,3	-9,9	368,4	-14,2	364,1
Resultat före skatt	-154,4	132,4	-301,5	1 034,6	-189,6	1 146,4
Skatt på periodens resultat	36,9	-16,7	62,7	-221,4	45,1	-239,0
Periodens resultat	-117,5	115,8	-238,7	813,2	-144,5	907,4
Övrigt totalresultat	-10,4	7,8	12,0	20,2	19,2	27,4
Periodens totalresultat	-127,8	123,5	-226,8	833,4	-125,3	934,8
Periodens totalresultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	-131,3	123,5	-256,4	833,4	-173,2	916,6
Innehav utan bestämmande inflytande	3,5	0,0	29,7	0,0	47,9	18,2
Resultat efter skatt per aktie, kr/aktie**	-0,56	0,54	-1,25	3,78	-0,89	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-sep, mkr	Förvaltning	Projekt- utveckling	Bygg	Prefab	Övrigt*	Koncernen
Intäkter	356,6	5,1	1 084,5	789,3	-1 387,8	847,7
Kostnader	-124,0	-5,1	-1 058,8	-738,8	1 387,8	-538,9
Bruttoresultat	232,5	0,0	25,7	50,5	0,0	308,7
Kostnader central administration	-5,2	-0,1	-11,1	-14,7	-10,8	-41,9
Av- och nedskrivningar	-1,7	0,0	-3,3	-59,3	-1,7	-66,0
Resultat intressebolag**	0,0	0,0	0,0	0,0	5,9	5,9
Finansnetto	-131,6	0,0	6,5	-19,7	-0,3	-145,1
Resultat före värdeförändringar	94,0	-0,1	17,8	-43,2	-6,9	61,6
Värdeförändring fastigheter	-630,5	277,3	0,0	0,0	0,0	-353,2
Värdeförändring derivat	-9,5	0,0	-0,5	0,0	0,0	-9,9
Resultat före skatt	-545,9	277,2	17,3	-43,2	-6,9	-301,5
Skatt	131,8	-57,1	-4,0	8,8	-16,7	62,7
Periodens resultat	-414,1	220,1	13,3	-34,4	-23,6	-238,7
Summa tillgångar	15 022,0	0,0	58,0	1 192,2	578,1	16 850,4
Summa skulder	9 765,2	0,0	146,1	958,3	792,8	11 662,4

2022 jan-sep, mkr	Förvaltning	Projekt- utveckling	Bygg	Prefab	Övrigt*	Koncernen
Intäkter	283,4	2,8	700,5	924,5	-839,7	1 071,5
Kostnader	-96,7	-1,3	-696,6	-886,4	839,7	-841,3
Bruttoresultat	186,6	1,5	3,9	38,1	0,0	230,2
Kostnader central administration	-10,9	-9,2	-12,5	-14,8	-1,0	-48,4
Av- och nedskrivningar	-3,7	0,0	-2,1	-40,9	0,0	-46,6
Resultat intressebolag**	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,5	-0,5
Finansnetto	-68,5	0,0	-0,2	-12,6	0,0	-81,3
Resultat före värdeförändringar	103,6	-7,7	-10,8	-30,2	-1,5	53,4
Värdeförändring fastigheter	75,3	537,5	0,0	0,0	0,0	612,8
Värdeförändring derivat	371,7	0,0	-3,3	0,0	0,0	368,4
Resultat före skatt	550,6	529,8	-14,1	-30,2	-1,5	1 034,6
Skatt	-99,9	-113,7	0,7	3,3	-11,9	-221,4
Periodens resultat	450,7	416,1	-13,4	-26,9	-13,4	813,2
Summa tillgångar	12 634,7	0,0	41,8	1 375,0	294,6	14 346,1
Summa skulder	7 832,1	0,0	75,5	1 097,0	274,4	9 279,0

* Övrigt omfattar koncerngemensamma poster och elimineringar.

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

FINANSIELL STÄLLNING

Finansiell ställning för koncernen i sammandrag

mkr	2023 30 sep	2022 30 sep	2022 31 dec
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	473,2	479,4	480,2
Förvaltningsfastigheter	14 534,8	12 122,6	13 094,6
Rörelsefastigheter	425,9	448,8	447,6
Inventarier	181,8	194,7	193,6
Summa anläggningstillgångar	15 615,6	13 245,5	14 216,0
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag och andra långfristiga fordringar	274,6	259,6	245,8
Derivatinstrument	393,4	404,0	399,1
Uppskjuten skattefordran	11,1	15,7	16,4
Summa finansiella anläggningstillgångar	679,1	679,3	661,3
Summa anläggningstillgångar	16 294,8	13 924,8	14 877,3
Omsättningstillgångar			
Varulager	32,9	69,3	60,2
Kundfordringar	54,5	121,4	93,2
Övriga fordringar	433,8	183,0	205,8
Likvida medel	34,5	47,7	35,4
Summa omsättningstillgångar	555,7	421,3	394,6
Summa tillgångar	16 850,4	14 346,1	15 272,0

mkr	2023 30 sep	2022 30 sep	2022 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	62,3	57,4	57,4
Övrigt tillskjutet kapital	1 613,2	1 372,9	1 372,9
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	3 463,5	3 636,8	3 720,0
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 139,0	5 067,1	5 150,3
Innehav utan bestämmande inflytande	49,0	0,0	19,3
Summa eget kapital	5 188,0	5 067,1	5 169,6
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	968,2	1 020,0	1 033,5
Långfristiga räntebärande skulder	7 211,6	6 328,9	6 411,5
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	92,9	17,6	74,7
Summa långfristiga skulder	8 272,7	7 366,6	7 519,8
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	2 812,7	1 429,2	2 049,9
Leverantörsskulder	192,9	190,8	198,3
Övriga kortfristiga skulder	384,1	292,3	334,5
Summa kortfristiga skulder	3 389,8	1 912,4	2 582,7
Summa skulder	11 662,4	9 279,0	10 102,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 850,4	14 346,1	15 272,0

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

mkr	2023 30 sep	2022 30 sep	2022 31 dec
Totalt eget kapital vid periodens början	5 169,6	4 233,7	4 233,7
Periodens resultat	-238,7	813,2	907,4
Övrigt totalresultat	12,0	20,2	27,4
Periodens totalresultat	-226,8	833,4	934,8
Nyemission efter avdrag för transaktionskostnader	245,2	0,0	0,0
Summa transaktioner med ägare	245,2	0,0	0,0
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	1,1
Summa transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	1,1
Totalt eget kapital vid periodens slut*	5 188,0	5 067,1	5 169,6
*Varav innehav utan bestämmande inflytande	49,0	0,0	19,3

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

mkr	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec
Den löpande verksamheten					
Resultat före värdeförändringar	11,3	12,8	61,6	53,4	83,3
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet	-2,3	16,2	44,9	44,2	56,4
Betald skatt	-5,1	-3,6	-22,1	-11,0	-7,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	3,9	25,3	84,4	86,6	132,7
Förändring rörelsefordringar	33,7	21,7	99,8	11,4	24,4
Förändring rörelseskulder	28,9	-53,2	36,4	-31,5	-6,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	66,4	-6,2	220,6	66,5	150,1
Investeringsverksamheten					
Investeringar i immateriella tillgångar	-1,2	0,0	-1,9	0,0	-3,6
Investeringar i koncern, intresse- och gemensamt styrda bolag	0,0	0,2	-6,3	-9,3	-9,0
Investeringar i fastigheter	-67,5	-2,5	-249,3	-525,6	-803,7
Investeringar i pågående nyanläggning	-424,3	-415,4	-1 534,2	-1 355,0	-1 941,8
Investeringar i maskiner och inventarier	-1,9	-6,5	-5,5	-15,1	-20,8
Avyttring fastigheter	0,0	0,0	16,4	14,7	14,7
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar	-0,9	1,8	-16,0	-9,0	-4,3
Utdelning från intresseföretag	0,0	0,0	0,0	0,0	19,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-495,8	-422,4	-1 796,8	-1 899,3	-2 749,0
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	498,4	469,0	1 734,5	1 914,7	2 719,0
Amortering av lån	-55,4	-44,6	-164,1	-128,2	-179,8
Tillskjutet kapital	4,8	0,0	4,8	0,0	1,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	447,8	424,4	1 575,2	1 786,5	2 540,4
Periodens kassaflöde	18,4	-4,2	-1,0	-46,3	-58,6
Omräkningsdifferens i likvida medel	0,0	-0,2	0,0	0,0	0,0
Likvida medel vid årets början	16,0	52,1	35,4	94,0	94,0
Likvida medel vid periodens början	34,5	47,7	34,5	47,7	35,4

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

MODERBOLAGETS RÄKNINGAR

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

mkr	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	52,0	22,5	32,7
Administrationskostnader	-68,5	-50,1	-66,4
Avskrivningar	-0,4	-0,1	-0,4
Bruttoresultat	-16,9	-27,7	-34,1
Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag	0,0	3,5	19,5
Finansnetto	120,5	386,4	398,7
Resultat efter finansiella poster	103,7	362,2	384,0
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	-38,6
Skatt på periodens resultat	16,0	-57,4	-41,2
Periodens resultat	119,7	304,8	304,2

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Tillgångar, mkr	2023 30 sep	2022 30 sep	2022 31 dec
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	3,3	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	1 250,2	836,2	902,1
Andelar och fordringar i intresseföretag och övriga långfristiga fordringar och andelar	214,4	201,7	203,8
Derivatinstrument	392,8	408,2	401,7
Uppskjuten skattefordran	2,7	0,0	2,7
Summa anläggningstillgångar	3 088,6	2 587,5	2 680,3
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernbolag	611,4	1 401,5	665,0
Fordringar hos intressebolag	0,0	0,5	0,0
Övriga kortfristiga fordringar	313,5	72,2	81,4
Likvida medel	23,2	3,3	0,0
Summa omsättningstillgångar	948,1	1 477,4	746,5
Summa tillgångar	4 036,7	4 064,9	3 426,9

Eget kapital och skulder, mkr	2023 30 sep	2022 30 sep	2022 31 dec
Eget kapital			
Bundet eget kapital	62,3	57,4	57,4
Fritt eget kapital	2 240,0	1 880,7	1 880,1
Totalt eget kapital	2 302,3	1 938,1	1 937,5
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	35,4	64,9	51,4
Långfristiga räntebärande skulder	923,0	1 099,6	748,8
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	0,0	2,4	0,0
Summa långfristiga skulder	958,4	1 166,8	800,2
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	720,3	166,3	456,3
Skulder till koncernbolag	28,5	778,5	216,2
Övriga kortfristiga skulder	27,2	15,2	16,7
Summa kortfristiga skulder	776,0	960,0	689,2
Summa eget kapital och skulder	4 036,7	4 064,9	3 426,9

NYCKELTAL

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

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

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



Fastighetsrelaterade nyckeltal	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 okt –2023 sep	2022 jan-dec
Hyresvärde, mkr	524,1	432,7	524,1	432,7	524,1	488,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,2%	97,7%	95,2%	97,7%	95,2%	97,3%
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,0%	96,4%	93,3%	95,7%	94,0%	95,8%
Överskottsgrad, %	67,6%	68,0%	66,2%	67,8%	64,7%	65,6%
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %	62,0%	55,4%	62,0%	55,4%	62,0%	58,2%
Uthyrbar yta, kvm	311 653	269 466	311 653	269 466	311 653	287 869
Antal lägenheter i förvaltning	4 078	3 452	4 078	3 452	4 078	3 708
Antal byggstartade lägenheter	0	161	199	706	505	1 012
Antal lägenheter i pågående byggnation	1 886	1 976	1 886	1 976	1 886	2 058
Antal lägenheter under projektutveckling	4 290	4 785	4 290	4 785	4 290	4 046

Finansiella nyckeltal						
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	1,8	1,8	2,2	1,9	2,2
Soliditet, %	30,8%	35,3%	30,8%	35,3%	30,8%	33,9%
Skuldsättningsgrad, %	59,5%	54,1%	59,5%	54,1%	59,5%	55,4%
Kapitalbindningstid, år	2,8	2,3	2,8	2,3	2,8	2,4
Räntebindningstid, år	2,6	3,3	2,6	3,3	2,6	3,4
Genomsnittlig ränta, %	3,29%	2,29%	3,29%	2,29%	3,29%	2,72%
Nettoinvesteringar, mkr	485,5	432,0	1 764,5	1 874,4	2 597,1	2 707,0
Förvaltningsresultat, mkr	28,9	36,3	94,0	103,6	121,1	130,7
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr	5 702,7	5 667,4	5 702,7	5 667,4	5 702,7	5 768,3

Aktierelaterade nyckeltal						
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr/aktie*	24,42	26,32	24,42	26,32	24,42	26,79
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV), %	-6,7%	1,5%	-8,8%	13,9%	-7,2%	15,9%
Eget kapital per aktie, kr per aktie*	22,01	23,53	22,01	23,53	22,01	23,92
Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie*	0,13	0,17	0,44	0,48	0,56	0,61
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	-20,2%	21,5%	-9,3%	39,2%	-7,2%	28,9%
Periodens resultat efter skatt, kr per aktie*	-0,56	0,54	-1,25	3,78	-0,89	4,13
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner*	233,5	215,3	233,5	215,3	233,5	215,3
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner*	215,5	215,3	215,4	215,3	215,4	215,3

* Justerat för nyemission av 18 180 000 B-aktier per 28 september 2023.

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 och ett halvt 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 %	-	253,1
Hyresvärde +/- 1 %	5,2	122,2
Drift- och underhållskostnader +/- 1 %	1,0	22,8
Långsiktig vakansgrad +/- 1 %	5,2	122,2

Värdeförändring färdigställda förvaltningsfastigheter	-10%	+10%
Fastighetsvärde, mkr	-1 014,7	1 014,7
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %	69%	56%
Skuldsättningsgrad, %	63%	56%



Organisation och medarbetare

Moderbolaget i koncernen är K-Fast Holding AB. Koncernen bestod vid periodens utgång av 93 hel- och delägda dotterbolag samt 11 intressebolagskoncerner. Antalet medansvariga uppgick till 630 (736), varav 69 kvinnor (71) respektive 561 män (665).

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 Greve, Kävlinge, Bollebygd, Vara, Hultsfred, Strängnäs och Katrineholm.

Redovisningsprinciper

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

Koncernen värderar samtliga finansiella tillgångar och skulder till upplupet anskaffningsvärde, med undantag av derivatinstrument, vilka värderas till verkligt värde via resultaträkningen. K-Fastigheter bedömer att det redovisade värdet på finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde utgör en god approximation av det verkliga värdet. 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 finanspolicyer.

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 1,2 mkr (0,8), varav juridiska konsultationer från Advokatfirman Vici AB, där styrelseledamoten

Christian Karlsson är delägare, utgjorde 1,2 mkr (0,8).

Under tredje 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 37,7 mkr. Tillträde förväntas ske under fjärde kvartalet 2023.

Utöver ovan transaktioner har byggtjänster under perioden upphandlats från intressebolaget PVS Mark & VA om totalt 43,5 mkr (31,0), försäljning har skett till PVS Mark & VA om 0,8 mkr (0,6) samt uthyrning till Homestate AB om 1,5 mkr (1,7) och Novum Samhällsfastigheter AB om 0,2 mkr (0,2). Samtliga transaktioner har prissatts på marknadsmässiga villkor.



ÖVRIG INFORMATION

Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Hässleholm den 9 november 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 tredje kvartalet 2023 torsdagen den 9 november 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

Bokslutskommuniké 2023, 15 februari 2024

Årsredovisning 2023, vecka 15 april 2024

Delårsrapport januari-mars 2024, 25 april 2024

Årsstämma 2024, 14 maj 2024

Delårsrapport januari -juni 2024, 23 juli 2024

Delårsrapport januari -september 2024, 25 oktober 2024

REVISORNS GRANSKNINGSRAPPORT

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för K-Fast Holding AB (publ) per 30 september 2023 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

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

Slutsats

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

Norrköping den 9 november 2023

Ernst & Young AB

Peter von Knorring, Auktoriserad revisor

AKTIEN OCH AKTIEÄGARNA

K-Fast Holding AB:s B-aktie (kortnamn: KFAST B) är sedan den 29 november 2019 noterad på Nasdaq Stockholm inom sektorn Real Estate. K-Fastigheters börsvärde uppgick den 30 september 2023 till 2 884,5 mkr. Antal aktieägare vid kvartalets utgång var drygt 6 940.

Totalt antal aktier i K-Fast Holding AB uppgick den 30 september 2023 till 233 511 168 st, fördelade på 22 500 000 A-aktier respektive 211 011 168 B-aktier. Totalt antal röster uppgick den 30 september 2023 till 323 511 168. 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 oktober 2022 till 30 september 2023 omsattes på Nasdaq Stockholm ca 40,7 miljoner KFAST B-aktier. Dagsomsättningen för K-Fastigheter på Nasdaq Stockholm uppgick i genomsnitt till ca 161 700 aktier och genomsnittspriset uppgick till 21,77 kr. Högst betalkurs under perioden var 32,74 kr den 17 januari 2023 och lägst betalkurs var 13,60 kr den 29 september 2022. Aktiekursen den 30 september 2023 uppgick till 13,67 kr (senast betalt). Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget, baserat på senast betalt pris för B-aktien 30 september 2023, uppgick till 3 192,1 mkr.

Aktiekapital och nyemission

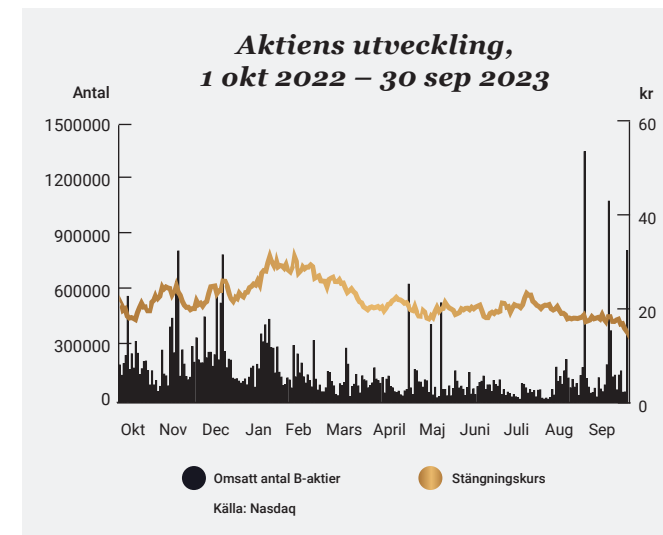
Årsstämman 2023 bemyndigade styrelsen att fatta beslut om återköp av bolagets aktier av serie B, motsvarande maximalt tio procent av det totala antalet utgivna aktier i K-Fast Holding AB. Under perioden har inga aktier återköpts. Återköpta aktier kan ej företrädas på bolagsstämma.

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. Per 28 september 2023 genomförde K-Fastigheter en riktad nyemission om 18 180 000 B-aktier till en

teckningskurs om 13,80 kr per aktie, vilket tillförde K-Fastigheter en likvid om 250,9 mkr före emissionskostnader. Utöver ett starkt stöd från befintliga aktieägare deltog flertalet nya institutionella investerare. I samband med den riktade nyemissionen åtog sig även Erik Selin Fastigheter AB att, efter godkännande av extra bolagsstämma den 24 oktober 2023, teckna 5 820 000 nya B-aktier, vilket tillförde K-Fastigheter ytterligare 80,3 mkr. Av mandatet från årsstämman 2023 återstår efter den riktade nyemissionen 5 820 000 aktier, då nyemissionen riktad till Erik Selin Fastigheter AB inte beslutats genom ianspråktagande av styrelsens bemyndigande från årsstämman. Samtliga nyckeltal i aktuell delårsrapport har justerats med hänsyn tagen till nyemissionen per 28 september 2023.

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	233 511 168
Totalt antal B-aktier noterade på Nasdaq Stockholm	211 011 168
Stängningskurs 30 september 2023	13,67 kr
Totalt marknadsvärde 30 september 2023	3 192,1 mkr



De tio största aktieägarna (röstsorterat) per 30 september 2023

Namn	Antal A-aktier*	Antal B-aktier*	Totalt antal aktier	Andel av aktie-kapital%	Andel av röster%
Jacob Karlsson AB	11 250 000	64 351 361	75 601 361	32,4%	37,3%
Erik Selin Fastigheter AB	11 250 000	63 750 000	75 000 000	32,1%	37,1%
Capital Group	0	15 781 928	15 781 928	6,8%	4,9%
Fjärde AP-fonden	0	11 489 409	11 489 409	4,9%	3,6%
Länsförsäkringar Fonder	0	8 800 747	8 800 747	3,8%	2,7%
Carnegie Fonder	0	3 944 266	3 944 266	1,7%	1,2%
SEB Fonder	0	3 654 352	3 654 352	1,6%	1,1%
Clearance Capital	0	3 260 869	3 260 869	1,4%	1,0%
First Fondene	0	2 750 000	2 750 000	1,2%	0,9%
Andra AP-fonden	0	2 650 875	2 650 875	1,1%	0,8%
10 största aktieägare	22 500 000	180 433 807	202 933 807	86,9%	90,5%
Övriga aktieägare	0	30 577 361	30 577 361	13,1%	9,5%
Totalt	22 500 000	211 011 168	233 511 168	100,0%	100,0%
Varav styrelse och koncernledning	22 500 000	131 784 988	154 284 988	66,1%	75,5%

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

Aktieägarstruktur per 30 september 2023, baserat på uppgifter från Euroclear Sweden, teckningslista vid emission 28 september 2023 samt K-Fastigheter.

K-FASTIGHETERS KONCEPTUS



HELSINGBORG

Dirigenten – 15 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.



HÄSSLEHOLM

Hällan – 39 Punkthuslägenheter

Punkthus – Bostadshuset för alla lägen

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

Konstruktionsfakta:

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

K-FASTIGHETER – MER ÄN ETT FASTIGHETSBOLAG

K-Fast Holding AB ("K-Fastigheter") är ett projektutvecklings-, bygg-, prefab- och fastighetsbolag som huvudsakligen är inriktat på hyresbostadsfastigheter, vilka per 30 september 2023 utgjorde 92 procent av det färdigställda fastighetsbeståndets marknadsvärde och 89 procent av kontrakterade hyror. Den 30 september 2023 hade K-Fastigheters fastighetsbestånd en uthyrningsbar yta om ca 312 000 kvm fördelad på 4 078 lägenheter och ca 180 kommersiella kontrakt med totala kontrakterade hyresintäkter om ca 499 mkr på årsbasis. Vidare omfattar projektportföljen drygt 6 200 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, antikorrupktion 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 9 november 2023.



K-FASTIGHETER

AVSTÄMNINGSTABELL

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 okt -2023 sep	2022 jan-dec	Definition	Motivering
Hyresvärde, mkr								
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	499,0	422,5	499,0	422,5	499,0	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	25,1	10,1	25,1	10,1	25,1	13,0		
A+B Hyresvärde vid periodens utgång, mkr	524,1	432,7	524,1	432,7	524,1	488,6		
Ekonomisk uthyrningsgrad, %								
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	499,0	422,5	499,0	422,5	499,0	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	25,1	10,1	25,1	10,1	25,1	13,0		
A/(A+B) Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	95,2%	97,7%	95,2%	97,7%	95,2%	97,3%		
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %								
A Periodens hyresintäkter, mkr	120,0	102,0	351,5	275,1	460,6	384,2	Hyresintäkter under perioden i förhållande till hyresvärde under perioden.	Åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden av K-Fastigheters fastigheter.
B Periodens hyresvärde, mkr	130,4	105,8	376,6	287,4	490,2	401,0		
A/B Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad under perioden, %	92,0%	96,4%	93,3%	95,7%	94,0%	95,8%		
Överskottsgrad, %								
A Bruttoresultat fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	81,1	69,3	232,5	186,6	297,8	251,9	Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.	Åskådliggör förvaltningsverksamhetens lönsamhet.
B Hyresintäkter under perioden enligt resultaträkningen, mkr	120,0	102,0	351,5	275,1	460,6	384,2		
A/B Överskottsgrad under perioden, %	67,6%	68,0%	66,2%	67,8%	64,7%	65,6%		
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %								
A Räntebärande skuld relaterad till färdigställda förvaltningsfastigheter vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	6 289,2	5 039,3	6 289,2	5 039,3	6 289,2	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	10 146,9	9 090,6	10 146,9	9 090,6	10 146,9	9 775,3		
A/B Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter vid periodens utgång, %	62,0%	55,4%	62,0%	55,4%	62,0%	58,2%		
Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, kvm	311 653	269 466	311 653	269 466	311 653	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	4 078	3 452	4 078	3 452	4 078	3 708	Totalt antal lägenheter i förvaltning vid periodens utgång.	
Antal byggstartade lägenheter under perioden	0	161	199	706	505	1 012	Totalt antal byggstartade lägenheter under perioden.	
Antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens utgång	1 886	1 976	1 886	1 976	1 886	2 058	Totalt antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens utgång.	
Antal lägenheter under projektutveckling vid periodens utgång	4 290	4 785	4 290	4 785	4 290	4 046	Totalt antal lägenheter i pågående projektering vid periodens utgång.	

Finansiella nyckeltal

	2023 jul–sep	2022 jul–sep	2023 jan–sep	2022 jan–sep	2022 okt –2023 sep	2022 jan–dec	Definition	Motivering
Räntetäckningsgrad, ggr								
A Resultat före värdeförändringar under perioden enligt resultaträkningen, mkr	11,3	12,8	61,6	53,4	91,6	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	-15,7	-15,9	-66,0	-46,6	-81,9	-62,6		
C Räntenetto under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-51,8	-34,6	-154,6	-81,3	-198,1	-124,8		
(A-B-C)/-C Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	1,5	1,8	1,8	2,2	1,9	2,2		
Soliditet, %								
A Eget kapital vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	5 188,0	5 067,1	5 188,0	5 067,1	5 188,0	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	16 850,4	14 346,1	16 850,4	14 346,1	16 850,4	15 272,0		
A/B Soliditet vid periodens utgång, %	30,8%	35,3%	30,8%	35,3%	30,8%	33,9%		
Skuldsättningsgrad, %								
A Räntebärande skuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	10 024,3	7 758,1	10 024,3	7 758,1	10 024,3	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	16 850,4	14 346,1	16 850,4	14 346,1	16 850,4	15 272,0		
A/B Skuldsättningsgrad vid periodens utgång, %	59,5%	54,1%	59,5%	54,1%	59,5%	55,4%		
Genomsnittlig ränta, %								
A Räntekostnad uppräknat till årstakt vid utgången av perioden, mkr	236,4	131,8	236,4	131,8	236,4	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	7 188,6	5 762,3	7 188,6	5 762,3	7 188,6	6 379,5		
A/B Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	3,29%	2,29%	3,29%	2,29%	3,29%	2,72%		
Nettoinvesteringar, mkr								
A Förvärv under perioden, mkr	0,1	21,7	146,0	585,5	390,8	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	424,3	404,1	1 520,3	1 282,7	2 095,0	1 857,4		
C Till- och ombyggnation under perioden, mkr	61,1	6,3	98,2	14,5	112,6	28,8		
D Försäljningar under perioden, mkr	0,0	0,0	0,0	-8,2	-1,3	-9,5		
A+B+C+D Nettoinvesteringar under perioden, mkr	485,5	432,0	1 764,5	1 874,4	2 597,1	2 707,0		

Finansiella nyckeltal (fortsättning)

	2023 jul–sep	2022 jul–sep	2023 jan–sep	2022 jan–sep	2022 okt –2023 sep	2022 jan–dec	Definition	Motivering
Förvaltningsresultat, mkr								
A Bruttoresultat fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	81,1	69,3	232,5	186,6	297,8	251,9	Bruttoresultat fastighetsförvaltning med avdrag för central administration och av- och nedskrivningar hänförliga till affärsområde Förvaltning och räntenetto.	Åskådliggör förvaltningsverksamhetens lönsamhet.
B Central administration hänförlig till fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-1,8	-1,7	-5,2	-10,9	-6,6	-12,3		
C Av- och nedskrivningar hänförliga till fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-0,4	-2,3	-1,7	-3,7	-2,2	-4,1		
D Räntenetto hänförligt till fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-49,9	-29,0	-131,6	-68,5	-167,9	-104,8		
A+B+C+D Förvaltningsresultat, mkr	28,9	36,3	94,0	103,6	121,1	130,7		
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr								
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	5 139,0	5 067,1	5 139,0	5 067,1	5 139,0	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	-393,4	-404,0	-393,4	-404,0	-393,4	-399,1		
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	968,2	1 020,0	968,2	1 020,0	968,2	1 033,5		
D Uppskjuten skattefordran vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	11,1	15,7	11,1	15,7	11,1	16,4		
A+B+C-D Långsiktigt substansvärde (NAV) vid periodens utgång, mkr	5 702,7	5 667,4	5 702,7	5 667,4	5 702,7	5 768,3		
Kapitalbindningstid vid periodens utgång, år	2,8	2,3	2,8	2,3	2,8	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	2,6	3,3	2,6	3,3	2,6	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 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 okt -2023 sep	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	5 702,7	5 667,4	5 702,7	5 667,4	5 702,7	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	233,5	215,3	233,5	215,3	233,5	215,3		
A/B Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV) vid periodens utgång, kr	24,42	26,32	24,42	26,32	24,42	26,79		
Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), %								
A Långsiktigt substansvärde (NAV) hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång enligt balansräkningen, kr/aktie	24,42	26,32	24,42	26,32	24,42	26,79	Procentuell förändring i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie under perioden.	Används för att belysa tillväxten i K-Fastigheters långsiktiga substansvärde per aktie (NAV) på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
B Långsiktigt substansvärde (NAV) hänförligt till moderbolagets aktieägare vid utgången av föregående period enligt balansräkningen, kr/aktie	26,17	25,93	26,79	23,11	26,32	23,11		
A/B-1 Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie (NAV) under perioden, %	-6,7%	1,5%	-8,8%	13,9%	-7,2%	15,9%		
Eget kapital per aktie, kr								
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut enligt balansräkningen, mkr	5 139,0	5 067,1	5 139,0	5 067,1	5 139,0	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	233,5	215,3	233,5	215,3	233,5	215,3		
A/B Eget kapital per aktie vid periodens utgång, kr	22,01	23,53	22,01	23,53	22,01	23,92		
Förvaltningsresultat per aktie, kr								
A Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, mkr	28,9	36,3	94,0	103,6	121,1	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	215,5	215,3	215,4	215,3	215,4	215,3		
A/B Förvaltningsresultat per aktie under perioden, kr	0,13	0,17	0,44	0,48	0,56	0,61		
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %								
A Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden, kr/aktie	0,13	0,17	0,44	0,48	0,56	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	0,17	0,14	0,48	0,35	0,61	0,47		
A/B-1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie under perioden, %	-20,2%	21,5%	-9,3%	39,2%	-7,2%	28,9%		
Periodens resultat efter skatt per aktie, kr								
A Periodens resultat efter skatt hänförligt till modebolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-121,0	115,8	-268,4	813,2	-192,4	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	215,5	215,3	215,4	215,3	215,4	215,3		
A/B Periodens resultat efter skatt, kr/aktie	-0,56	0,54	-1,25	3,78	-0,89	4,13		
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner*	233,5	215,3	233,5	215,3	233,5	215,3		
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner*	215,5	215,3	215,4	215,3	215,4	215,3		

* Justerat för nyemission av 18 180 000 B-aktier per 28 september 2023.