

K-FAST HOLDING AB

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

JANUARI
– DECEMBER

2023

"K-Fastigheter kan genom vår effektiva process med kontroll över kedjan från "grus till hus" fortsatt byggstarta nya projekt även under rådande förutsättningar och som uppfyller våra direktavkastningskrav."



K-FASTIGHETER



I oktober kunde vi välkomna nya hyresgäster hem i Kv. Kommissarien. Ett lamellhus som består av 35 lägenheter.

Antal lägenheter i förvaltning



4 876 ST
Q4 2023
3 708 ST
Q4 2022

Förvaltningsfastigheter, värde



14 870,9 MKR
Q4 2023
13 094,6 MKR
Q4 2022

Antal lägenheter i byggnation



1 549 ST
Q4 2023
2 171 ST
Q4 2022

Långsiktigt substansvärde



5 803,5 MKR
Q4 2023
5 768,3 MKR
Q4 2022

Hyresintäkter



128,7 MKR
Q4 2023
109,1 MKR
Q4 2022

Förvaltningsresultat



14,2 MKR
Q4 2023
27,1 MKR
Q4 2022

KVARTALET OCH ÅRET I KORTHET

Oktober – december

- Hyresintäkterna för kvartalet uppgick till 128,7 mkr (109,1), en ökning med 18 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- Intäkterna för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 490,1 mkr (573,4), varav 373,9 mkr (354,8) av intäkterna avsåg koncerninterna projekt.
- Koncernens bruttoresultat för kvartalet uppgick till 87,1 mkr (92,9), varav driftsöverskott hänförligt till fastighetsförvaltning uppgick till 73,6 mkr (65,3) och bruttoresultat hänförligt till projekt- och entreprenadverksamhet uppgick till 13,5 mkr (27,6).
- Resultat före värdeförändringar för kvartalet uppgick till 5,7 mkr (30,0).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 14,2 mkr (27,1), en minskning med 47 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 0,06 kr per aktie (0,13).
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 36,8 mkr (86,2), varav realiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheter under pågående nybyggnation uppgick till 53,3 mkr (156,4), och för derivat till -252,7 mkr (-4,3).
- Kvartalets resultat uppgick till -159,3 mkr (94,2), motsvarande -0,69 kr per aktie (0,35).

Januari – december

- Hyresintäkterna för året uppgick till 480,2 mkr (384,2), en ökning med 25 procent jämfört med föregående år. Ökningen berodde primärt på fler förvaltade lägenheter, vilka ökade med 31 procent till 4 876 lägenheter (3 708) under året, varav 63 lägenheter (0) i delägarskap med Kilenkryss AB. Hyresökningen från januari 2024 uppgår preliminärt till ca 5,25 procent.
- Intäkterna för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 2 022,0 mkr (2 038,8), varav 1 419,0 mkr (1 037,6) av intäkterna avsåg koncerninterna projekt och 603,0 mkr (1 001,2) av intäkterna avsåg externa projekt, varav Prefabs externa intäkter uppgick till 594,2 mkr (993,5).
- Koncernens bruttoresultat för året uppgick till 395,8 mkr (323,1), varav driftsöverskott hänförligt till fastighetsförvaltning uppgick till 306,1 mkr (251,9) och bruttoresultat hänförligt till projekt- och entreprenadverksamhet uppgick till 89,7 mkr (71,2).
- Resultat före värdeförändringar för året uppgick till 67,3 mkr (83,3).

- Förvaltningsresultatet uppgick till 108,3 mkr (130,7), en minskning med 17 procent jämfört med föregående år. Förvaltningsresultatet per aktie uppgick till 0,49 kr per aktie (0,61).
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till -316,3 mkr (699,0), varav 7,9 mkr (0,0) avser realiserad värde-förändring, och för derivat till -262,6 mkr (364,1). Realiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheter fördelar sig med 330,6 mkr (693,9) på pågående nybyggnation och -654,8 mkr (5,1) på fastigheter under förvaltning.
- Årets resultat uppgick till -398,1 mkr (907,4), motsvarande -1,96 kr per aktie (4,13).
- Värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid årets utgång till 14 870,9 mkr (13 094,6), en ökning med 14 procent jämfört 31 december 2022.
- Det långsiktiga substansvärdet (NAV) uppgick vid årets utgång till 5 803,5 mkr (5 768,3), motsvarande 24,25 kr per aktie (26,79), en minskning med 9 procent jämfört med 31 december 2022.
- Räntetäckningsgraden uppgick för året till 1,7 ggr (2,2). Soliditeten uppgick till 30,3 procent (33,9) och skuldsättningsgraden till 60,2 procent (55,4).

Väsentliga händelser under fjärde kvartalet

- I tabell på sidan sju redovisas genomförda förvärv av byggrätter och förvaltningsfastigheter, byggstartade och färdigställda projekt samt genomförda renoveringar enligt K-Fastigheters renoveringskoncept under fjärde kvartalet 2023 och fram till publicering av denna rapport.
- 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 en riktad emission till Erik Selin Fastigheter AB.
 - Vid extra bolagsstämma den 24 oktober 2023 beslutades att godkänna styrelsens beslut om en riktad nyemission till Erik Selin Fastigheter AB.
 - Den 9 november 2023 publicerade K-Fastigheter delårsrapport januari till september 2023.
 - I november utnämndes K-Fastigheter av Karriärföretagen till Karriärföretag 2024.

Väsentliga händelser efter årets utgång

- K-Fastigheter har den 19 januari frånträtt två förskolor i Kristianstad och ett LSS-boende i Hässleholm. Totalt uppgick hyresvärde för de båda fastigheterna till 3,8 mkr och köpeskillingen till totalt 50,8 mkr.
- K-Fastigheter har under februari tecknat avtal med övriga ägare i Mjölbackens Entreprenad AB om att Mjölbackens Entreprenad under februari 2024 skall lösa in 20 procent av de aktier som K-Fastigheter äger i bolaget motsvarande 5 procent av bolagets totala antal aktier. Ersättningen motsvarar aktiernas andel av bolagets egna kapital per 30 juni 2023.

Nyckeltal */**	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	480,2	384,2
Projekt- och entreprenadintäkter, mkr	2 022,0	2 038,8
Bruttoresultat, mkr	395,8	323,1
Förvaltningsresultat, mkr	108,3	130,7
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, mkr	-316,3	699,0
Årets resultat, mkr	-398,1	907,4
Nettoinvesteringar förvaltningsfastigheter, mkr	2 226,8	2 707,0
Förvaltningsfastigheter, mkr	14 870,9	13 094,6
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr	5 803,5	5 768,3
Antal lägenheter i förvaltning	4 876	3 708
Antal byggstartade lägenheter	450	1 125
Antal lägenheter i pågående byggnation	1 549	2 171
Antal lägenheter under projektutveckling	4 176	4 346
Räntetäckningsgrad, ggr (året)	1,7	2,2
Soliditet, %	30,3%	33,9%
Skuldsättningsgrad, %	60,2%	55,4%
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %	62,5%	58,2%
Förvaltningsresultat, kr per aktie ***	0,49	0,61
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, % ***	-19,3%	28,9%
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr per aktie ***	24,25	26,79
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, % ***	-9,5%	15,9%
Årets resultat, kr per aktie ***	-1,96	4,13

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

** För förändringar i fastighetsrelaterade nyckeltal se sidan 6.

*** Justerat för nyemission av 24 000 000 B-aktier per 28 september och 24 oktober 2023.

VD HAR ORDET



Jacob Karlsson, VD för K-Fast Holding AB.

Det fjärde kvartalet var intensivt för K-Fastigheter. Affärsområde bygg färdigställde 806 lägenheter under årets tre sista månader. Ett rekord för verksamheten som kan jämföras med att affärsområdet färdigställde 726 lägenheter under hela 2022. Därtill ska läggas att färdigställande och inflyttning skedde för ett antal lägenheter under januari 2024. Vi fick möjlighet att välkomna många nya hyresgäster hem, något som är bland det roligaste som finns som verksam i fastighetsbranschen.

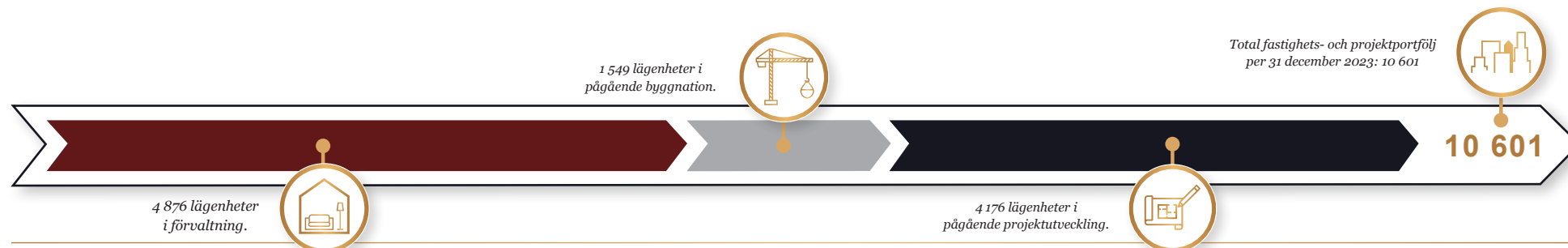
Samtidigt ska vi inte förneka att förutsättningarna på vissa orter är svåra. Detta har lett till att vissa projekt har en för hög inlytningsvakans vilket för oss som expanderat snabbt och färdigställt många projekt på kort tid får återverkningar på vakansgraden. Detta arbetar vi hårt med att korrigera. Här vill jag lyfta fram att vi har en god utveckling inom vår successionsuthyrning och att den försämrade vakansgraden beror på hög vakansgrad i ett fåtal, och eftersläpning från andra, nyproduktionsprojekt. I nyproducerade projekt förekommer också att det finns tecknade kontrakt för inflyttning vid en senare tidpunkt än vid färdigställande. Att stänga vakanserna är en prioriterad uppgift men kommer att ta viss tid att helt arbeta igen. Förutsättningarna är goda för detta under första halvåret då takten i färdigställande av nya projekt kommer vara mer jämn och inte så ansamlad som under sista kvartalet 2023. Det ger vår uthyrningsverksamhet bättre förutsättningar att arbeta utifrån.

Under året har vi ökat vår portfölj med 1 168 lägenheter och vid årets slut hade vi 4 876 lägenheter i förvaltning. Det är en ökning med enastående 31 procent sedan föregående år. Sammanlagt hyresvärde uppgick vid årets utgång till 661 mkr, en ökning med 35 procent det senaste året. Ökningen uppgick till över 26 procent under det sista kvartalet vilket visar på den höga färdigställandegraden under årets sista månader. Sett till marknadsvärde är hela 66 procent av vårt fastighetsinnehav per den 31 december 2023 uppfört efter 2020. Viss inflyttning skedde som tidigare nämnt under januari och redovisas inte i helårssiffrorna för 2023. Per dagen för denna rapport hade K-Fastigheter 4 999 lägenheter med ett hyresvärde om 677 mkr under förvaltning. I takt med att vi arbetar bort våra vakanser kommer överskottsgrad och förvaltningsresultat att öka.

Ungefär 80 procent av vårt fastighetsbestånd ligger utanför förhandlingsordning. I denna del av beståndet höjdes hyran med 5,45 procent den 1 januari 2024. I det förhandlade beståndet ligger hyreshöjningarna på strax under fem procent. Även med dessa hyreshöjningar saknas full täckning för de kostnadsökningar som varit. Jag ser framför mig att kompensation kommer att ske men att det behöver tas igen över tid. Även det kommer bidra till ett förbättrat förvaltningsresultat.

Vi kan se en stabilisering i ränteutvecklingen. Därtill kan sänkningar av styrräntan skönjas tidigare än vad prognoserna tidigare indikerat i och med Riksbankens räntebesked i början av februari. Det är en positiv utveckling för att ge bygg- och fastighetssektorn någon sorts ny normalnivå att förhålla sig till. K-Fastigheter fortsätter att arbeta med ett dussintal olika banker och helt utan obligationsfinansiering. Av våra räntebärande skulder rörande förvärvsfinansiering och färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter var 91 procent vid kvartalets utgång räntesäkrade med en snittränta om 3,22 procent. Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 3,5 år.

Det finns fortsatt ett stort underliggande behov av nya bostäder i Sverige och min tro på hyresrätten är orubblig. K-Fastigheter kan genom vår effektiva process med kontroll över kedjan från "grus till hus" fortsatt byggstarta nya projekt även under rådande förutsättningar som uppfyller våra direktavkastningskrav. Vi fortsätter arbetet med att stärka vår balansräkning för att kunna byggstarta nya projekt och utnyttja de möjligheter till förvärv av byggrätter som uppstår. För vår del är det ett strategiskt ►►►



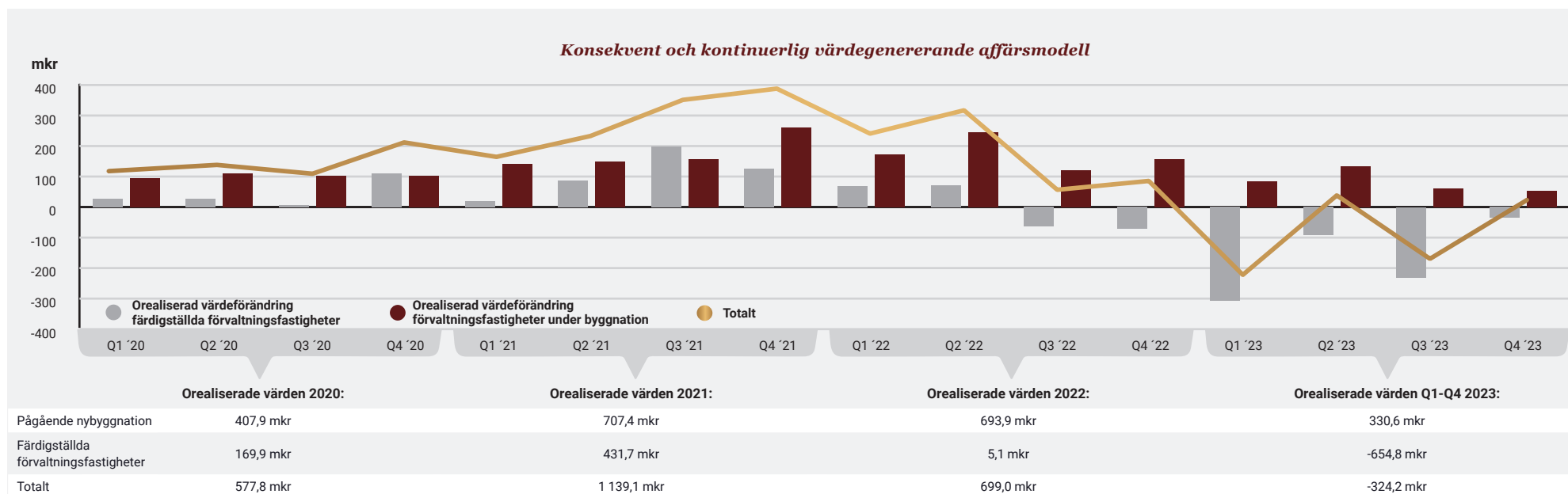
VD HAR ORDET FORTS.

val att prioritera nybyggnation av våra egna konceptus framför förvaltning av kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter som inte är byggda enligt våra egna koncept. I enlighet med detta fortskrider försäljningen av portföljen om fyra fastigheter i Köpenhamnsområdet och där vi förväntar oss frånträda portföljen under andra kvartalet 2024. Därutöver har vi kontrakterat rådgivare för att bistå vid avyttring av ett antal icke strategiska innehav i Sverige med fokus på kommersiella lokaler och några bostadsfastigheter som inte tillhör våra egna konceptus. Under kvartalet har vi frånträtt kontorsfastigheten Rådhuset 6 i Helsingborg och efter kvartalets utgång har vi frånträtt två förskolor och ett LSS-boende samt ingått avtal om att avyttra en femtedel av vårt innehav i Mjölbackens Entreprenad. Detta tillsammans med den nyemission som genomfördes under hösten 2023 skapar förutsättningar för fortsatt expansion och utveckling av K-Fastigheter.

Marknadsvärdena på våra befintliga fastigheter har påverkats marginellt negativt under sista kvartalet. Hyreshöjningarna som genomfördes inför 2024 hjälper till att dämpa värdeminskningen. Genom högt färdigställande, byggstartar av nya projekt samt förvärv av nya byggrätter ökar vårt fastighetsvärde trots lägre värderingar. Sammantaget har vi ökat vårt fastighetsvärde med drygt 14 procent under 2023 till nära 15 miljarder kronor. I vår effektiva process med konceptuellt byggande skapar vi betydande orealiserade värden i våra pågående nybyggnationer. En styrka för oss som bolag när förutsättningarna på marknaden är svårare än tidigare. För tydlighets skulle vill jag lyfta fram att våra värderingar utförs av extern värderare varje kvartal.

Vi fortsätter att succesivt anpassa verksamheten i vårt affärsområde prefab för att möta de volymer som ska produceras de närmaste

månaderna. Vi har en obalanserad orderstock över det kommande året. På kort sikt är det en tuff period med lägre beläggning för att under andra halvåret 2024 se en markant uppväxling. Detta efter ett lyckat säljarbete med flera stora och viktiga avtal signerade, bland annat för bostäder vid Orminge Torg i Nacka samt lokaler för Fortifikationsverket på LV6 i Halmstad. Produktionsnivåerna för andra halvåret 2024 kan beskrivas som liknande de som rådde innan marknaden vek. Genom succesiv anpassning av verksamheten ser vi att vi kan möta de ökade inkommande volymerna för andra halvåret med effektivitet, ökat kundfokus och samarbete och optimering mellan våra produktionsanläggningar. Den kraftiga inbromsningen för bostadsbyggandet i Sverige har lett till ökad diversifiering i prefabverksamheten vilket tydliggörs av vår förmåga att leverera till projekt inom bland annat infrastruktur, försvarsanläggningar och samhällsfastigheter. Sammantaget ser jag med tillförsikt på ►►►



VD HAR ORDET FORTS.

verksamheten inom prefab med våra egna volymer som bas och leverans till externa kunder ovanpå det.

Vid utgången av året löpte vår fastställda finansiella och operationella mål ut. Jag kan konstatera att vi kunnat nå de flesta fastställda målen sett över en konjunkturcykel. Substansvärdet har ökat med 378 procent sedan referensåret 2018 och per aktie har vi haft en årlig tillväxt om 25 procent. Förvaltningsresultatet har växt med 163 procent och per aktie var den årliga tillväxten 12 procent, vilket var lägre än vår målsättning om en årlig tillväxt på 20 procent. Vi har samtliga år legat bättre än våra lägsta målnivåer för soliditet och skuldsättningsgrad medan räntetäckningsgraden om 1,7 vid utgången av 2023 låg något lägre än vår målnivå om 1,75. Räntetäckningsgraden, som fortsatt överstiger de nivåer som stipuleras i våra låneavtal, kommer successivt förbättras framöver i takt med förbättrat förvaltningsresultat och normaliserad försäljning i vårt affärsområde prefab.

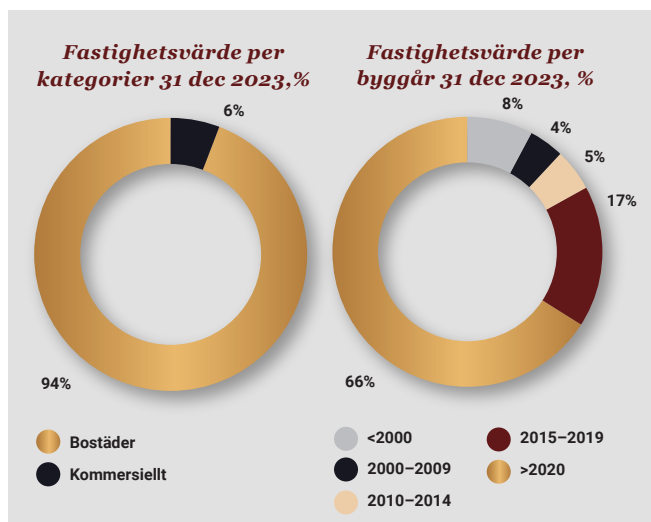
Gällande operationella mål så har vi tydligt överträffat målsättningen att 80 procent av hyresintäkterna ska komma från bostäder. Målsättningen om 1 300 årliga byggstartar vid utgången av 2023 reviderades ned till det tidigare målet om 1 000 i samband med delårsrapporten för första kvartalet 2023. För 2023 nåddes inte målet om 1 000 byggstartar bland annat på grund av utdragna tillståndprocesser och tuffare finansieringsförutsättningar. Totalt byggstartades 450 lägenheter under 2023. Målet om 5 000 lägenheter i förvaltning är i praktiken uppnått per dagen för denna rapport då vi har 4 999 lägenheter i förvaltning. Det är en fantastisk utveckling där jag inte nog kan tacka alla nuvarande och före detta medansvariga i koncernen som varit med och bidragit till att göra det möjligt.

Vi slår oss inte till ro med detta. K-Fastigheter ska fortsätta vara en offensiv och innovativ aktör på marknaden. I samband med delårsrapporten för det första kvartalet 2024 kommer vi att presentera en ny affärsplan och nya mål för perioden 2024–2028. Vår ambition är att även presentera dessa närmare

på en Kapitalmarknadsdag i Stockholm. Jag vill inte föregripa presentationen av den nya affärsplanen men kan konstatera att vårt fokus på byggnation och förvaltning av våra egenutvecklade koncepthus kommer att förstärkas. Jag ser med tillförsikt fram emot att bygga vidare på vår affärsmodell där vi nu också har med oss affärsområde prefab när vi lägger fast affärsplanen och målen. K-Fastigheters affärsmodell har bevisat sig stå stark även i ett mer krävande marknadsläge. Från denna position kan vi gå in i bättre marknadsförutsättningar utifrån en styrkeposition.

Vi eftersträvar att vara en attraktiv arbetsgivare där varje medansvarig har chans att påverka och utvecklas inom koncernen. Jag är därför mycket stolt över att vi blivit utsedda till Karriärföretag för 2024. Det är ett kvitto på att vi är på rätt väg och hjälper oss att kunna rekrytera de bästa och mest motiverade medansvariga för att vara med på vår utvecklingsresa. En resa där vi erbjuder våra hyresgäster trivsamma och trygga hem i form av hyresrätter med hög standard. ■

- Jacob Karlsson, VD, februari 2024



FASTIGHETSBESTÅND OCH VÄRDERING

Från och med aktuell rapport förändrar vi redovisningen av fastighetsrelaterade nyckeltal så att 100 procent av fastighetsbeståndet tas upp i fastighetsrelaterade nyckeltal för delägda bolag som konsolideras i K-Fastigheters koncernredovisning och den procentuella ägarandelen tas upp i fastighetsrelaterade nyckeltal för delägda bolag som ej konsolideras i K-Fastigheters koncernredovisning. Per 31 december 2023 omfattas endast det delägda bolaget K-Fast Kilen AB, vilket ägs till 51 procent av K-Fastigheter och 49 procent av Kilenkryss AB. Endast jämförelsetalen för Antal byggstartade lägenheter, Antal lägenheter i pågående byggnation och Antal lägenheter under projektutveckling har påverkats av ovan förändring.

Fastighetsbestånd

Koncernens fastighetsbestånd bestod den 31 december 2023 av 121 helägda och 2 delägda färdigställda förvaltningsfastigheter¹ fördelat på totalt 318 664 kvm bostäder och 44 142 kvm kommersiell yta. Vidare hade koncernen 17 pågående byggnationer, fördelat på 99 450 kvm bostäder respektive 975 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 och därmed klassificeras som rörelsefastighet. Därutöver hade K-Fastigheter 24 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 66 procent uppfört efter 2020 och totalt 88 procent efter 2010. Samtliga fastigheter återfinns i av Newsec bedömt A- eller B-läge på de orter koncernen är verksam. Den kontrakterade hyran uppgick per 31 december 2023 till 607,7 mkr med ett bedömt driftsöverskott om 431,3 mkr, vilket motsvarar en potentiell överskottsgrad om ca 71 procent. För nyproducerade

konceptus ligger motsvarande potentiella överskottsgrad på ca 74 procent och för övriga fastigheter i beståndet på ca 64 procent. 92 procent av de kontrakterade hyrorna avser bostäder eller därtill relaterad uthyrning (t.ex. parkering) fördelat på 4 876 lägenheter under förvaltning vid årets utgång. Kontrakterade hyror från kommersiella hyresgäster fördelas på ca 165 kommersiella kontrakt där den största hyresgästen utgör ca 1 procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna och de 10 största kommersiella hyresgästerna utgör ca 4 procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna.

Det delägda beståndet bestod per 31 december uteslutande av K-Fastigheters samarbete med Kilenkryss AB, vilket omfattar ett samarbete om byggnation och förvaltning av K-Fastigheters konceptus i Nyköping, Strängnäs och Örebro. Det färdigställda beståndet omfattade per 31 december 2023 totalt 63 lägenheter med ett marknadsvärde om 174,2 mkr och ett hyresvärde om 9,0 mkr. Därutöver var ytterligare 681 lägenheter under byggnation och projektutveckling vid periodens slut. K-Fastigheter äger 51 procent av det delägda bolaget K-Fast Kilen AB, varför det samägda bolaget konsolideras i K-Fastigheters redovisning.

K-Fastigheters förvaltningsverksamhet indelas i tre regioner: Syd, Väst och Öst. 80 procent av fastighetsvärdet återfinns i region Syd, vilket omfattar Skåne, Danmark och södra Småland. Region Väst omfattar Halland och Västra Götaland. Region Öst omfattar Mälardalsregionen samt Nyköping och Gävle. Per 31 december 2023 var 91 procent av marknadsvärdet respektive 91 procent av kontrakterade hyror relaterade till förvaltningsfastigheter i Sverige och 9 procent av marknadsvärdet respektive 9 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.

Fastighetsrelaterade nyckeltal *	2023 31 dec	2022 31 dec
Ingående redovisat värde, förvaltningsfastigheter	13 094,6	9 603,7
+ Förvärv	210,9	830,3
+ Nybyggnation	1 990,8	1 857,4
+ Till- och ombyggnation	161,0	28,8
- Försäljning	-136,0	-9,5
- Övrig omklassificering, valutaförändringar och utrangeringar	-126,0	84,8
Orealiserade värdeförändringar	-324,2	699,0
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	-654,8	5,1
varav pågående byggnation	330,6	693,9
Utgående redovisat värde förvaltningsfastigheter	14 870,9	13 094,6
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	12 514,0	9 775,3
varav obebyggd mark och byggrätter	578,1	695,1
varav tomträtter	18,0	18,0
varav pågående nybyggnation	1 760,8	2 606,1
Hyresvärde, mkr	661,0	488,6
Hyresintäkt vid årets slut, kr/kvm	1 675	1 652
Direkta fastighetskostnader, kr/kvm	486	400
Driftsöverskott, kr/kvm	1 189	1 253
Ekonomisk uthyrningsgrad vid årets slut	91,9%	97,3%
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad under året	92,6%	95,8%
Överskottsgrad under året	63,7%	65,6%
Uthyrningsbar yta, kvm	362 806	287 869
Antal bostäder i förvaltning	4 876	3 708
Direktavkastning färdigställda förvaltningsfastigheter	4,37%	4,03%
Direktavkastning pågående nybyggnation	4,33%	4,01%
Direktavkastning samtliga värderade fastigheter	4,36%	4,02%
varav bostäder	4,26%	3,90%
varav lokaler	5,49%	5,45%

* För förändringar i fastighetsrelaterade nyckeltal se sidan 6.

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

Det totala värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid årets utgång till 14 870,9 mkr (13 094,6), fördelat på färdigställda förvaltningsfastigheter 12 514,0 mkr (9 775,3), obebyggd mark och byggrätter 578,1 mkr (695,1), tomträtter 18,0 mkr (18,0) och pågående nybyggnation 1 760,8 mkr (2 606,1). Under året har 2 151,9 mkr (1 886,2) investerats i ny-, till- och ombyggnation. Förvärv har under året genomförts för 210,9 mkr (830,3). Försäljningar uppgår under året till 136,0 mkr (9,5).

Värdeförändringar uppgick för året till -316,3 mkr (699,0), varav realiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheter uppgick till 7,9 mkr (0,0). Orealiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheter för året uppgick till -324,2 mkr (699,0) fördelat på fastigheter under förvaltning med -654,8 mkr (5,1) och pågående nybyggnation med 330,6 mkr (693,9). Direktavkastningskravet i de externa värderingarna för både färdigställda fastigheter och fastigheter under pågående nybyggnation har på grund av ändrade marknadsförutsättningar under fjärde kvartalet ökat med cirka 0,1 procentenheter. Hyresökningen inför 2024 uppgår i genomsnitt till 5,25 procent. Totalt innebär förändringen att marknadsvärdet för färdigställda fastigheter och fastigheter under pågående nybyggnation under kvartalet minskat med 0,2 procent. Sedan andra kvartalet 2022 har motsvarande nedgång varit cirka -6,0 procent för jämförbara förvaltningsfastigheter, påverkat negativt av ökade direktavkastningskrav om totalt ca 0,6 procentenheter och ökade kostnader för drift och underhåll, kompenserat av ökade hyror och förväntningar på framtida hyresinflation.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet vid värdering av pågående nybyggnation uppgick vid årets utgång till 4,33 procent (4,01). Det bedömda marknadsvärdet vid färdigställande av pågående nybyggnation uppgår till 4 611,1 mkr (6 251,4).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet för fastigheter under förvaltning uppgick vid årets utgång till 4,37 procent (4,03) och för hela fastighetsportföljen, inklusive obebyggd mark och byggrätter och pågående nybyggnation, uppgick det genomsnittliga direktavkastningskravet till 4,36 procent (4,02). Att ökningen i det genomsnittliga direktavkastningskravet inte är högre under året, 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 fjärde kvartalet 2023

Fastighet	Kommun	Tillträde/ Frånträde	Antal lägenheter	Yta, kvm	Årligt hyresvärde, mkr	Köpeskilling, mkr
Rådhuset 6 (avytttrad)	Helsingborg	Dec 2023	7	3 242	7,5	136,0
del av Stafvre 7	Kristianstad	Jan 2024	-	1 126	3,1	40,0
Maglegården 30	Hässleholm	Jan 2024	-	382	0,7	10,8

Förvärvade/tillträdde byggrätter

Fastighet	Kommun	Förväntad byggstart	Antal lägenheter	Yta, kvm	Förväntat årligt hyresvärde, mkr	Köpeskilling, mkr
Gårdsten 7:5	Göteborg	Q1/Q2 2024	126	7 250	17,4	30,0
Sävenäs 131:14	Göteborg	Q1/Q2 2024	173	9 957	31,6	37,7

Byggstartade projekt

Fastighet	Kommun	Förväntad färdigställt	Antal lägenheter	Yta, kvm	Förväntat årligt hyresvärde, mkr
Sätra 108:20 etapp 1	Gävle	Q2 2026	133	8 780	19,8
Utby 3:113	Ale	Q2 2026	118	7 372	18,4

Färdigställda projekt

Fastighet	Kommun	Inflyttning	Antal lägenheter	Yta, kvm	Hyresvärde, mkr
Kommissarien 1 (etapp 2 av 2)	Hässleholm	Okt 2023	35	2 640	5,1
Stubbarp 39:5 (etapp 1 och 2 av 3)	Höganäs	Okt-dec 2023	51	3 452	6,9
Kildebrönne By 17b (DK)	Greve	Nov 2023	148	10 380	26,2
Trollet 2 (etapp 2 och 3 av 3)	Växjö	Nov-dec 2023	104	6 844	11,2
Sävenäs 131:13	Göteborg	Dec 2023	192	11 997	32,1
Kohagen 1	Vänersborg	Dec 2023	80	5 488	10,6
Skymningen 2	Höganäs	Dec 2023	41	2 839	6,0
Östra Vildrosen 1 (etapp 1 av 3)	Västerås	Dec 2023	56	4 933	9,2
Fogdaröd 8:32 (etapp 1 av 2)	Höör	Dec 2023	36	2 386	4,9
Storspöven 1 (etapp 1 av 3)	Strängnäs	Dec 2023	38	2 543	5,4
OppebyGård 1:9 (etapp 1 av 2)	Nyköping	Dec 2023	25	1 726	3,6

K-Fast 2.0

	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Totalt 2023
Antal renoverade lägenheter	8	8	11	13	40
Ökat hyresvärde, mkr	0,2	0,2	0,3	0,3	1,0

Viktig information avseende tabeller sidorna 6 till 10

Information om färdigställda förvaltningsfastigheter inkluderar bedömningar och antaganden. Kontrakterad hyra avser kontraktetsvärde per balansdagen uppräknat till årstakt. Hyresvärdet avser kontrakterad hyra med tillägg för bedömd hyra för vakanta ytor. Fastighetskostnader avser budgeterade fastighetskostnader på årsbasis och är exklusive fastighetsadministration. Bedömningarna och antagandena innebär osäkerheter och uppgifterna ovan ska inte ses som en prognos.

Information om pågående byggnationer och projektutveckling på sidan 6 och 7 är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning av pågående byggnationer och projektutveckling samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida investeringar och hyresvärde. Bedömningarna och antagandena ska inte ses som en prognos. Bedömningarna och antagandena innebär osäkerheter både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Informationen om pågående projekt omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att pågående projekt färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras. För projekt som ej byggstartats har finansiering ej upphandlats, vilket innebär att finansiering av bygginvesteringar i projektutveckling är en osäkerhetsfaktor.

Förvaltningsfastigheter *

Per byggnadskategori	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	3 514	224 298	3 436	227 734	9 120,2	40 048	452,7	1 988	90,6%	410,4	74,1	325	336,3	1 477
Övrigt	1 362	94 366	40 706	135 072	3 393,7	25 125	208,2	1 542	94,7%	197,3	53,3	395	144,0	1 066
Totalt exkl. utvecklingsfastigheter	4 876	318 664	44 142	362 806	12 514,0	34 492	661,0	1 822	91,9%	607,7	127,4	351	480,3	1 324
varav delägda bolag (K-Fastigheter >50%) **	63	4 269	0	4 269	174,2	40 807	9,0	2 114	91,5%	8,3	1,5	356	6,7	1 578

Per geografi														
Syd	4 017	263 927	32 977	296 904	10 025,9	33 768	534,3	1 800	91,6%	489,6	105,7	356	383,8	1 293
Väst	448	27 099	10 011	37 110	1 377,6	37 122	70,6	1 904	93,3%	65,9	12,0	324	53,9	1 452
Öst	411	27 638	1 154	28 792	1 110,5	38 568	56,0	1 945	93,2%	52,2	9,6	333	42,6	1 480
Totalt	4 876	318 664	44 142	362 806	12 514,0	34 492	661,0	1 822	91,9%	607,7	127,4	351	480,3	1 324

Fastighetsadministration													49,0	135
Driftsöverskott inkl. fastighetsadministration													431,3	1 189

Pågående byggnation

Per geografi	Lgh	Uthyrbar yta, kvm			Fastighetsvärde		Hyresvärde		Investering (inkl.mark), mkr***		
		Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	Bokfört värde
Syd	422	28 331	686	29 017	1 327,5	45 749	68,1	2 347	1 135,8	697,5	772,0
Väst	228	14 150	289	14 439	685,0	47 441	35,7	2 475	521,6	245,8	317,7
Öst	899	56 969	0	56 969	2 598,6	45 615	132,6	2 328	1 960,6	747,6	1 022,3
Totalt	1 549	99 450	975	100 425	4 611,1	45 916	236,4	2 354	3 617,9	1 690,9	2 112,1
varav delägda bolag (K-Fastigheter >50%) **	373	23 476	0	23 476	1 054,8	44 931	54,4	2 319	786,1	270,3	387,1

Pågående projektutveckling

Per geografi	Lgh	Uthyrbar yta, kvm			Fastighetsvärde		Hyresvärde		Investering (inkl.mark), mkr***		
		Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	Bokfört värde
Syd	1 913	113 382	0	113 382	4 910,1	43 306	273,6	2 413	3 925,2	13,8	13,8
Väst	398	25 446	0	25 446	1 089,4	42 810	62,7	2 464	908,9	1,2	1,2
Öst	1 865	115 108	800	115 908	5 611,3	48 411	299,5	2 584	4 435,3	178,8	191,7
Totalt	4 176	253 936	800	254 736	11 610,7	45 579	635,8	2 496	9 269,4	193,8	206,6
varav delägda bolag (K-Fastigheter >50%) **	308	19 842	0	19 842	902,9	45 507	49,4	2 488	1 051,0	0,0	0,0

Sammanställning

	Lgh	Uthyrbar yta, kvm			Fastighetsvärde		Hyresvärde		Bokfört värde
		Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	mkr
Färdigställda förvaltningsfastigheter	4 876	318 664	44 142	362 806	12 514,0	34 492	661	1 822	12 514,0
Pågående nybyggnation	1 549	99 450	975	100 425	4 611,1	45 916	236,4	2 354	2 112,1
Pågående projektutveckling	4 176	253 936	800	254 736	11 610,7	45 579	635,8	2 496	206,6
Pågående nybyggnation övrigt									7,1
Obebyggd mark									13,1
Tomträtt									18,0
Totalt	10 601	672 050	45 917	717 967	28 735,8	40 024	1 533,2	2 136	14 870,9

* För förändringar i fastighetsrelaterade nyckeltal se sidan 6.

** Avser per 31 december 2023 K-Fast Kilen AB, vilket ägs till 51% av K-Fastigheter.

*** Upparbetad investering avser totalt nedlagd kostnad i respektive byggnation. Bokfört värde avser koncernmässigt värde justerat för koncernelimineringar och inkluderar upparbetad värdeförändring förvaltningsfastigheter om 514,1 mkr.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen till höger presenteras intjäningsförmågan på förvaltningsnivå för K-Fastigheters färdigställda förvaltningsfastigheter per 31 december 2023 med tillägg för de förvaltningsfastigheter som är under pågående nybyggnation per 31 december 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 31 december 2023 och dessas finansiering varvid aktuell intjäningsförmåga illustrerar den intjäning på årsbasis som förvaltningsverksamheten har vid denna tidpunkt. Förvaltningsverksamhetens resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Ytterligare resultatpåverkande poster är värdeförändringar avseende derivat. Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella

mkr	2018 31 dec	2019 31 dec	2020 31 dec	2021 31 dec	2022 31 dec	2023 31 dec	Pågående nybyggnation	Summa
Hyresvärde	133,4	196,6	265,1	328,0	488,6	661,0	236,4	897,4
Vakans	-0,9	-6,1	-23,4	-9,8	-13,0	-53,3	-4,7	-58,0
Hyresintäkter	132,5	190,5	241,7	318,2	475,6	607,7	231,7	839,4
Driftskostnader	-19,4	-27,0	-35,6	-42,7	-69,6	-103,1	-29,9	-133,0
Underhåll	-5,6	-7,3	-9,0	-11,0	-15,5	-20,0	-4,7	-24,7
Fastighetsskatt/avgäld	-1,6	-2,6	-3,0	-3,5	-4,3	-4,3	0,0	-4,3
Fastighetsadministration	-12,8	-15,0	-19,2	-22,7	-25,2	-49,0	-13,6	-62,6
Driftsöverskott	93,0	138,6	174,9	238,2	361,0	431,3	183,6	614,8
Central administration	-4,3	-9,6	-11,2	-10,2	-12,3	-10,9		-10,9
Räntenetto	-29,0	-46,9	-51,4	-73,0	-160,9	-286,4	-144,3	-430,7
Förvaltningsresultat	59,7	82,1	112,3	155,0	187,8	134,0	39,2	173,3
Minoritetens andel av förvaltningsresultatet *	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	3,6	3,4

intjäningsförmågan, ej heller i posten resultat från andelar i intressebolag.

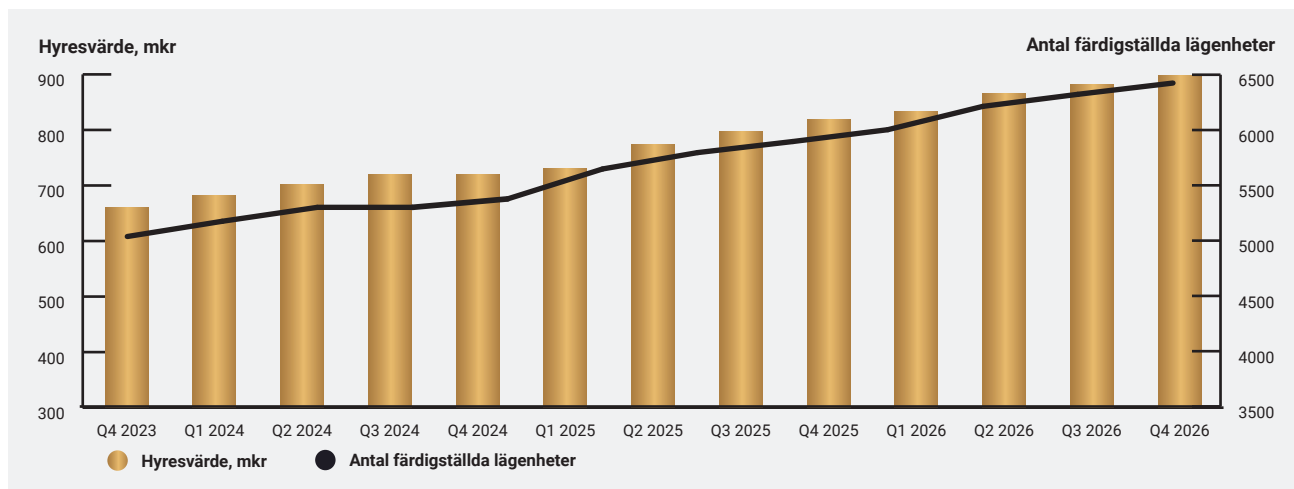
Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade och bedömda hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader på årsbasis baserade på historiskt utfall för fastigheter i förvaltning

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 årets utgång.

Förväntad hyresutveckling och antal lägenheter

Diagrammet till höger illustrerar antal lägenheter och aktuellt hyresvärde för färdigställda förvaltningsfastigheter per 31 december 2023 med tillägg för förväntat hyresvärde för pågående nybyggnation av förvaltningsfastigheter per 31 december 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.



* Avser per 31 december 2023 K-Fast Kilen AB, vilket ägs till 51% av K-Fastigheter.

FINANSIERING

Skuld- och derivatportfölj

K-Fastigheter finansierade vid årets utgång sina tillgångar uteslutande med bilaterala lån med nordiska banker som motparter. Koncernens räntebärande skulder uppgick vid årets utgång till 10 117,8 mkr (8 461,4), varav 3 462,8 mkr (2 049,9) klassificeras som kortfristiga räntebärande skulder. De räntebärande skulderna fördelas på bottenlån för färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter om 6 747,9 mkr (5 743,2), byggkrediter om 2 077,9 mkr (1 591,2), leasingkulder om 92,1 mkr (93,1), rörelse- och förvärvskrediter om 949,9 mkr (783,8) och säljarrevers avseende förvärvet av K-Prefab om 250,0 mkr (250,0). Skuldsättningsgraden för koncernen uppgick till 60,2 procent (55,4) och belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick till 62,5 procent (58,2). Ökningen i skuldsättnings- och belåningsgrad beror primärt på lägre värdering av färdigställda förvaltningsfastigheter.

Vid årets utgång hade koncernen kontrakterade kreditavtal om 10 781,7 mkr (9 671,6), varav 6 747,9 mkr (5 743,2) avsåg finansiering av färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter, varav 2 319,1 mkr (1 706,9) förfaller till omförhandling under de närmaste tolv månaderna. Utöver finansiering av färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter utgörs kontrakterade kreditavtal av byggkrediter om 2 937,6 mkr (2 867,1) och rörelse- och förvärvskrediter om 1 096,3 mkr (1 061,3), varav 202,5 mkr (292,5) respektive 68,8 mkr (93,8) avser förvärvsfinansiering av K-Prefab respektive Mjölbackens Entreprenad AB. Byggkrediter och rörelse- och förvärvskrediter var vid årets utgång utnyttjade till 2 077,9 mkr (1 591,2) respektive 949,9 mkr (783,8).

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden för koncernens räntebärande skulder relaterade till förvärvsfinansiering och färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick per 31 december 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 6 371,7 mkr (4 407,7) vid årets utgång. Verkligt värde för räntederivatportföljen uppgick vid årets utgång till 157,3 mkr (404,9). Genomsnittlig räntebindningstid för koncernens räntebärande skulder relaterade till förvärvsfinansiering, förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick till 3,5 år (3,4) och den genomsnittliga räntan uppgick till 3,22 procent (2,72) inklusive effekter av räntederivat och 5,47 procent (3,85) exklusive effekter av räntederivat. Räntenivån har under fjärde kvartalet stabiliserats dels genom stabiliserade marknadsräntor, dels genom ökad räntesäkringsgrad där den fasta räntan i genomförda räntesäkringar legat lägre än den rörliga räntan. Genomsnittlig räntekostnad för kontrakterade byggkreditiv uppgick vid årets slut till 5,95 procent (3,92). Total andel rörlig ränta i förhållande till räntebärande skulder relaterade till förvärvsfinansiering, förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick till 9 procent (27) och räntekänsligheten i ökade räntekostnader vid en procentenhets förändring av låneräntorna uppgick till 6,5 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 1 964,0 mkr, minskat andelen rörlig ränta från 27 procent till 9 procent och minskat räntekänsligheten från 17,2 mkr till 6,5 mkr samtidigt som skuldportföljen relaterad till färdigställda förvaltningsfastigheter och förvärvskrediter ökat med 17 procent. Den genomsnittliga räntebindningen har inte påverkats negativt 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.

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

Finansiella mål	Finansiella mål	Finansiell kovenant	Utfall 31 dec 2023
Skuldsättning, %	max. 70%		60,2 %
Soliditet, %	min. 25%	min. 25%	30,3 %
Räntetäckningsgrad, ggr	min. 1,75 ggr	min. 1,50 ggr	1,7 ggr

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

Löptid	Ränteförfall		Kreditförfall		Förfallostruktur derivat		
	Belopp, mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Räntederivat, mkr	Ränta, %	Värde, mkr
0-1 år	1 197,5	4,18%	2 569,1	2 569,1	300,0	0,33%	6,7
1-2 år	500,0	2,13%	2 861,0	2 861,0	500,0	0,64%	7,6
2-3 år	2 000,0	2,80%	1 020,7	1 020,7	2 000,0	1,31%	78,2
3-4 år	2 000,0	3,15%	340,8	340,8	2 000,0	1,65%	47,1
4-5 år	500,0	2,38%	0,0	0,0	500,0	0,89%	56,4
> 5 år	1 071,7	4,32%	477,6	477,6	1 071,7	2,83%	-38,8
Totalt	7 269,1	3,22%	7 269,1	7 269,1	6 371,7		157,3
varav delägda bolag*	0,0		0,0	0,0			

* Avser per 31 december 2023 K-Fast Kilen AB, vilket ägs till 51 % av K-Fastigheter. Vid utgången av 2023 hade inga byggnadskreditiv för de färdigställda samägda fastigheterna ännu lagts om. Cirka 111,3 mkr av befintliga byggnadskreditiv var relaterade till färdigställda samägda förvaltningsfastigheter.

TOTALRESULTAT JANUARI–DECEMBER 2023

Resultat- och kassaflödesposter nedan avser 1 januari 2023 till och med 31 december 2023. Jämförelseposterna avser föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställning vid årets utgång respektive föregående år. Samtliga belopp anges i mkr.

Intäkter

Totala intäkter för fjärde kvartalet 2023 uppgick till 247,1 mkr (334,5) och uppgick för året till 1 094,8 mkr (1 406,0). Hyresintäkterna för fjärde kvartalet uppgick till 128,7 mkr (109,1) och för året till 480,2 mkr (384,2), vilket är en ökning med 18 procent respektive 25 procent jämfört med motsvarande kvartal och helåret 2022. Ökningen beror primärt på fler förvaltade lägenheter, vilka ökade med 31 procent till 4 876 lägenheter (3 708) under året. Den ekonomiska uthyrningsgraden har successivt försämrats under året som en följd av hög färdigställandetakt och uppgick vid årets slut till 91,9 procent (97,3). 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, varför vi förväntar successivt förbättrad uthyrningsgrad under 2024, då färdigställandetakten under 2024 kommer minska jämfört med 2023.

Intäkter från projekt- och entreprenadverksamhet uppgick för fjärde kvartalet till 490,1 mkr (573,4) och uppgick för året till 2 022,0 mkr (2 038,8), varav 1 419,0 mkr (1 037,6) av intäkterna avsåg byggnation för koncernbolag, vilka aktiverats för egen räkning. Ökningen beror på fortsatt hög aktivitet i byggverksamheten av lägenheter för egen förvaltning där ca 800 lägenheter färdigställdes under fjärde kvartalet 2023. Vid årets slut var 1 549 lägenheter (2 171) under pågående byggnation. Externa intäkter i projekt- och entreprenadverksamheten uppgick under året till 603,0 mkr (1 001,2), varav Prefabs intäkter utgjorde 594,2 mkr (993,5). I Prefab uppgick den totala intäkten för året till 982,3 mkr (1 251,0), varav 381,9 mkr (249,6) av intäkterna avsåg koncernintern försäljning. Prefabs intäkter har under året minskat dels på grund av ett alltmer utmanade marknadsklimat, dels på grund av senareläggning av en handfull avtalade projekt. Trots detta har Prefab relativt väl kunnat hålla uppe de totala intäkterna, primärt genom ökad intern försäljning.

Rörelsekostnader

De totala kostnaderna för fastighetsförvaltningen uppgick för året till 179,7 mkr (144,7), vilket är en ökning med 24 procent jämfört med föregående år. Kostnaderna för året omfattar sökt elstöd om 3,2 mkr. Driftsöverskottet uppgick till 306,1 mkr (251,9), vilket är en ökning med 22 procent jämfört med föregående år. Ökningen i kostnader jämfört med föregående år beror primärt på fler förvaltade lägenheter samt att vi från och med halvårsskiftet 2022 inkluderar förvaltningsrelaterade centrala omkostnader i fastighetsadministrationen. Överskottsgraden uppgick under fjärde kvartalet till 57,2 procent (59,8) och för året till 63,7 procent (65,6). Minskningen i överskottsgrad beror primärt på lägre genomsnittlig uthyrningsgrad, vilken för året uppgick till 92,6 procent (95,8), samt ökande kostnader för fastighetsadministration för att förbereda organisationen för framtida tillväxt, inte minst under fjärde kvartalet 2023 då cirka 800 lägenheter flyttades in.

Driftskostnaderna för förvaltningsverksamheten varierar normalt med årtiderna 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 året 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 året uppgick för affärsområde Bygg till 30,6 mkr (5,0) och för Prefab till 58,6 mkr (66,3). Affärsområde Byggs bruttoresultat påverkades under året positivt av hög aktivitet i koncerninterna projekt. Affärsområde Prefabs bruttoresultat påverkades positivt av stabilare kostnadsläge jämfört med 2022 och negativt av lägre intäkter samt lägre produktivitet förorsakade av personalneddragningar som gjorts under året för att anpassa organisationen till nuvarande försäljningsnivå.

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 året till 55,6 mkr (54,9). Den relativt stabila nivån i kostnader för central administration 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 året till 80,5 mkr (62,6). Totala avskrivningar uppgick till 61,5 mkr (59,3), varav avskrivningar på immateriella tillgångar för året uppgick till 12,0 mkr (11,0). Totala nedskrivningar uppgick till 19,0 mkr (3,2), 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 året till 25,9 mkr (2,5). Resultatet påverkades primärt av K-Fastigheters andel av resultatet i PVS Mark & VA Holding AB, Mjölback's Entreprenad AB och Novum Samhällsfastigheter AB, samt försäljningen av en färdigställd bostadsrättsförening i Hässleholm.

Finans- och räntenetto

Finansnettot uppgick för året till -218,2 mkr (124,8), varav räntenettot uppgick till -220,2 mkr (124,8). Vid årets utgång uppgick den genomsnittliga räntenivån till 3,22 procent (2,72) inklusive effekter av räntederivat. Räntenivån har under fjärde kvartalet stabiliserats dels genom stabiliserade marknadsräntor dels genom ökad räntesäkringsgrad där den fasta räntan i genomförda räntesäkringar legat lägre än den rörliga räntan. Under året har räntekostnader på byggkreditiv aktiverats om 178,5 mkr (59,1). Genomsnittlig räntekostnad för kontrakterade byggkreditiv uppgick vid årets slut till 5,95 procent (3,92). Räntekostnaderna har jämfört med motsvarande period föregående år påverkats negativt av ökad räntebärande skuld relaterat till nybyggnation och ökade basräntor. Räntetäckningsgraden för året uppgick till 1,7 ggr (2,2) påverkat av ett försämrat räntenetto som inte fullt ut kunnat kompenseras av det ökade bruttoresultatet. Med successivt förbättrad uthyrningsgrad framöver förväntas räntetäckningsgraden öka.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för fjärde kvartalet uppgick till 14,2 mkr (27,1), och uppgick för året till 108,3 mkr (130,7), en minskning

med 47 procent respektive 17 procent jämfört med motsvarande kvartal och föregående år. I förvaltningsresultatet för perioden ingår 2,6 mkr i kostnader som är relaterade till tidigare perioder under året. Förvaltningsresultat per aktie uppgick för året till 0,49 kr per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare (0,61), vilket är en minskning med 19 procent jämfört med föregående år. Minskningen beror primärt på försämrat räntenetto som inte fullt ut kunnat kompenseras av det ökade bruttoresultatet, vilket för året även påverkades negativt av relativt lägre genomsnittlig uthyrningsgrad.

Värdeförändringar

Värdeförändringar uppgick för kvartalet till 36,8 mkr (86,2) och för året till -316,3 mkr (699,0), varav realiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheter uppgick till 7,9 mkr (0,0). Orealiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheter uppgick för fjärde kvartalet till 28,9 mkr (86,2) och för året till -324,2 mkr (699,0) fördelat på fastigheter under förvaltning med -654,8 mkr (5,1) och pågående nybyggnation med 330,6 mkr (693,9). Direktavkastningskravet i de externa värderingarna för både färdigställda fastigheter och fastigheter under pågående nybyggnation har på grund av ändrade marknadsförutsättningar under fjärde kvartalet ökat med cirka 0,1 procentenheter. Hyresökningen inför 2024 uppgår i genomsnitt till 5,25 procent. Totalt innebär förändringen att marknadsvärdet för färdigställda fastigheter och fastigheter under pågående nybyggnation under kvartalet minskat med 0,2 procent. Sedan andra kvartalet 2022 har motsvarande nedgång varit cirka -6,0 procent för jämförbara förvaltningsfastigheter, påverkat negativt av ökade direktavkastningskrav om totalt ca 0,6 procentenheter och ökade kostnader för drift och underhåll, kompenserat av ökade hyror och förväntningar på framtida hyresinflation.

Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter, mkr	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Färdigställda förvaltningsfastigheter	-654,8	5,1
Pågående nybyggnation	330,6	693,9
Summa	-324,2	699,0

Det genomsnittliga direktavkastningskravet för hela K-Fastigheters fastighetsportfölj, inklusive obebyggd mark och byggrätter och pågående nybyggnation, uppgick vid årets slut till 4,36 procent (4,02). Att ökningen i det genomsnittliga direktavkastningskravet inte är högre under året, 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 året till -262,6 mkr (364,1). Utvecklingen under året beror primärt på lägre marknadsräntor, vilket påverkade marknadsvärdet på koncernens räntederivat negativt. Verkligt värde på koncernens ränte- och valutaderivat uppgick till 141,4 mkr (399,1) vid årets utgång. Värdeförändringen för räntederivatens påverkar inte kassaflödet och när derivatens löptid gått ut är alltid värdet noll.

Skatt

Årets aktuella skatt uppgick till +1,3 mkr (-11,6). Uppskjuten skatt var för året positiv och uppgick till +112,3 mkr (-227,4), primärt påverkat av realiserade värdeförändringar av fastigheter.

Årets resultat, totalresultat och övrigt totalresultat

Resultatet för fjärde kvartalet uppgick till -159,3 mkr (94,2) och för året till -398,1 mkr (907,4) motsvarande -1,96 kr per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare (4,13). Årets totalresultat uppgick till -392,8 mkr (934,8). I övrigt totalresultat ingår omräkningsdifferens avseende K-Fastigheters utlandsverksamhet, vilken för året uppgick till 5,3 mkr (27,4). Hela detta belopp avser poster som kan återföras över resultatet i en senare period.

FINANSIELL STÄLLNING PER 31 DECEMBER 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 årets 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 27,7 mkr (36,6).

Förvaltningsfastigheter

Det totala värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid årets utgång till 14 870,9 mkr (13 094,6), fördelat på färdigställda förvaltningsfastigheter 12 514,0 mkr (9 775,3), obebyggd mark och byggrätter 578,1 mkr (695,1), tomträtter 18,0 mkr (18,0) och pågående nybyggnation 1 760,8 mkr (2 606,1). För mer information se avsnitt Fastighetsbestånd och värdering.

Rörelsefastigheter och Inventarier

Värdet av rörelsefastigheter och inventarier uppgick vid årets utgång till 537,1 mkr (447,6) respektive 181,4 mkr (193,6). Ökningen i värde för rörelsefastigheter beror primärt på omklassificering av pågående nybyggnation av Hässleholm Rusthållaren 3 & 4, koncernens byggnation av nytt huvudkontor.

Likviditet

Likvida medel uppgick vid årets utgång till 5,8 mkr (35,4). Därutöver tillkommer outnyttjade kreditlimiter om 147,3 mkr (277,4).

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital uppgick vid årets utgång till 5 100,4 mkr (5 169,6), vilket motsvarade 21,08 kr per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare (23,92). Förändringen beror dels på årets totalresultat om -392,8 mkr (934,8), dels på genomförda nyemissioner, vilka ökade eget kapital med totalt 323,0 mkr efter transaktionskostnader. Koncernens soliditet uppgick vid årets utgång till 30,3 procent (33,9).

Det långsiktiga substansvärdet (NAV) uppgick vid årets utgång till 5 803,5 mkr (5 768,3) motsvarande 24,25 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 årets utgång till 10 117,8 mkr (8 461,4), varav 3 462,8 mkr (2 049,9) klassificeras som kortfristiga räntebärande skulder. Skuldsättningsgraden för koncernen uppgick till 60,2 procent (55,4). Av koncernens

räntebärande skulder var 6 747,9 mkr (5 743,2) relaterade till färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter och belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick till 62,5 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 årets utgång ett marknadsvärde om 141,4 mkr (399,1). För mer information se avsnitt Finansiering.



TOTALRESULTAT

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

mkr	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Hysesintäkter	128,7	109,1	480,2	384,2
Projekt- och entreprenadintäkter	116,2	218,6	603,0	1 001,2
Nettoomsättning	244,9	327,8	1 083,2	1 385,4
Övriga intäkter	2,2	6,8	11,6	20,6
Drift	-31,7	-34,0	-104,9	-97,5
Underhåll	-5,1	-3,5	-15,4	-13,5
Fastighetsskatt	-4,0	-3,3	-10,4	-8,4
Fastighetsadministration	-14,8	-7,1	-49,0	-25,2
Kostnader fastighetsförvaltning	-55,7	-47,9	-179,7	-144,7
Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet	-104,4	-193,7	-519,3	-938,3
Bruttoresultat	87,1	92,9	395,8	323,1
varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftsoverskott)	73,6	65,3	306,1	251,9
varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	13,5	27,6	89,7	71,2
Central administration	-13,7	-6,5	-55,6	-54,9
Av- och nedskrivningar	-14,5	-15,9	-80,5	-62,6
Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag	19,9	3,0	25,9	2,5
Finansnetto	-73,1	-43,5	-218,2	-124,8
varav räntenetto	-65,6	-43,5	-220,2	-124,8
Resultat före värdeförändringar	5,7	30,0	67,3	83,3
varav förvaltningsresultat*	14,2	27,1	108,3	130,7
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	36,8	86,2	-316,3	699,0
Värdeförändring derivat	-252,7	-4,3	-262,6	364,1
Resultat före skatt	-210,2	111,8	-511,6	1 146,4
Skatt på årets resultat	50,8	-17,6	113,6	-239,0
Årets resultat	-159,3	94,2	-398,1	907,4
Övrigt totalresultat	-6,7	7,2	5,3	27,4
Årets totalresultat	-166,0	101,4	-392,8	934,8
Årets totalresultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	-171,0	83,2	-427,4	916,6
Innehav utan bestämmande inflytande	4,9	18,2	34,6	18,2
Resultat efter skatt per aktie, kr/aktie**	-0,69	0,35	-1,96	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-dec, mkr	Förvaltning	Projekt- utveckling	Bygg	Prefab	Övrigt*	Koncernen
Intäkter	485,8	7,5	1 445,1	982,3	-1 825,8	1 094,8
Kostnader	-179,7	-6,9	-1 414,5	-923,7	1 825,8	-699,0
Bruttoresultat	306,1	0,5	30,6	58,6	0,0	395,8
Kostnader central administration	-10,9	-0,1	-16,6	-23,7	-4,3	-55,6
Av- och nedskrivningar	-2,8	0,0	-4,2	-70,8	-2,8	-80,5
Resultat intressebolag**	0,0	0,0	2,4	0,0	23,4	25,9
Finansnetto	-184,2	0,0	2,5	-26,5	-10,0	-218,2
Resultat före värdeförändringar	108,3	0,4	14,8	-62,5	6,3	67,3
Värdeförändring fastigheter	-646,9	330,6	0,0	0,0	0,0	-316,3
Värdeförändring derivat	-262,2	0,0	-0,4	0,0	0,0	-262,6
Resultat före skatt	-800,9	331,0	14,4	-62,5	6,3	-511,6
Skatt	187,3	-68,1	-0,7	12,1	-17,0	113,6
Årets resultat	-613,6	262,9	13,7	-50,3	-10,7	-398,1
Summa tillgångar	15 243,6	0,0	41,6	1 182,5	339,6	16 807,2
Summa skulder	10 558,2	0,0	141,7	905,8	101,2	11 706,9

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

* Övrigt omfattar koncerngemensamma poster och eliminerings.

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

FINANSIELL STÄLLNING

Finansiell ställning för koncernen i sammandrag

mkr	2023 31 dec	2022 31 dec
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Immateriella tillgångar	471,3	480,2
Förvaltningsfastigheter	14 870,9	13 094,6
Rörelsefastigheter	537,1	447,6
Inventarier	181,4	193,6
Summa anläggningstillgångar	16 060,6	14 216,0
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag och andra långfristiga fordringar	293,9	245,8
Derivatinstrument	141,4	399,1
Uppskjuten skattefordran	54,3	16,4
Summa finansiella anläggningstillgångar	489,6	661,3
Summa anläggningstillgångar	16 550,3	14 877,3
Omsättningstillgångar		
Varulager	30,7	60,2
Kundfordringar	51,2	93,2
Övriga fordringar	169,3	205,8
Likvida medel	5,8	35,4
Summa omsättningstillgångar	256,9	394,6
Summa tillgångar	16 807,2	15 272,0

mkr	2023 31 dec	2022 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	63,8	57,4
Övrigt tillskjutet kapital	1 689,4	1 372,9
Balanserat resultat inklusive årets resultat	3 292,7	3 720,0
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 045,9	5 150,3
Innehav utan bestämmande inflytande	54,5	19,3
Summa eget kapital	5 100,4	5 169,6
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	953,2	1 033,5
Långfristiga räntebärande skulder	6 655,0	6 411,5
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	90,9	74,7
Summa långfristiga skulder	7 699,2	7 519,8
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	3 462,8	2 049,9
Leverantörsskulder	234,5	198,3
Övriga kortfristiga skulder	310,4	334,5
Summa kortfristiga skulder	4 007,7	2 582,7
Summa skulder	11 706,9	10 102,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 807,2	15 272,0

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

mkr	2023 31 dec	2022 31 dec
Totalt eget kapital vid årets början	5 169,6	4 233,7
Årets resultat	-398,1	907,4
Övrigt totalresultat	5,3	27,4
Årets totalresultat	-392,8	934,8
Nyemission efter avdrag för transaktionskostnader	323,0	0,0
Summa transaktioner med ägare	323,0	0,0
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	0,5	1,1
Summa transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	0,5	1,1
Totalt eget kapital vid årets slut	5 100,4	5 169,6
Varav innehav utan bestämmande inflytande	54,5	19,3

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

mkr	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Den löpande verksamheten				
Resultat före värdeförändringar	5,7	30,0	67,3	83,3
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet	-0,3	12,2	44,6	56,4
Betald skatt	10,6	3,9	-11,5	-7,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	16,0	46,1	100,4	132,7
Förändring rörelsefordringar	9,9	13,0	109,7	24,4
Förändring rörelseskulder	-42,9	24,6	-6,5	-6,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-17,0	83,7	203,6	150,1
Investeringsverksamheten				
Investeringar i immateriella tillgångar	-1,1	-3,6	-3,0	-3,6
Investeringar i koncern, intresse- och gemensamt styrda bolag	-4,9	0,3	-11,2	-9,0
Investeringar i fastigheter	-149,6	-278,2	-398,9	-803,7
Investeringar i pågående nyanläggning	-466,2	-586,8	-2 000,4	-1 941,8
Investeringar i maskiner och inventarier	-2,7	-5,8	-8,2	-20,8
Avyttring fastigheter	125,9	0,0	142,3	14,7
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar	-16,9	4,7	-32,9	-4,3
Utdelning från intresseföretag	0,0	19,5	0,0	19,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-515,5	-849,7	-2 312,3	-2 749,0
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	540,3	804,3	2 274,8	2 719,0
Amortering av lån	-354,8	-51,5	-518,9	-179,8
Tillskjutet kapital	318,2	1,1	323,0	1,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	503,7	753,8	2 078,9	2 540,4
Kvartalets/Årets kassaflöde	-28,8	-12,2	-29,8	-58,6
Omräkningsdifferens i likvida medel	0,1	0,0	0,1	0,0
Likvida medel vid årets början	34,5	47,7	35,4	94,0
Likvida medel vid årets slut	5,8	35,4	5,8	35,4

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

MODERBOLAGETS RÄKNINGAR

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

mkr	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning	100,7	32,7
Administrationskostnader	-97,9	-66,4
Avskrivningar	-0,6	-0,4
Bruttoresultat	2,3	-34,1
Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag	39,3	19,5
Finansnetto	-84,1	398,7
Resultat efter finansiella poster	-42,5	384,0
Bokslutsdispositioner	1,4	-38,6
Skatt på årets resultat	70,1	-41,2
Årets resultat	29,0	304,2

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Tillgångar, mkr	2023 31 dec	2022 31 dec
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	4,8	2,3
Materiella anläggningstillgångar	1,2	0,1
Andelar i koncernbolag	1 235,7	1 167,6
Fordringar hos koncernbolag	1 234,7	902,1
Andelar och fordringar i intresseföretag och övriga långfristiga fordringar och andelar	215,8	203,8
Derivatinstrument	159,2	401,7
Uppskjuten skattefordran	21,4	2,7
Summa anläggningstillgångar	2 872,8	2 680,3
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos koncernbolag	984,0	665,0
Fordringar hos intressebolag	0,1	0,0
Övriga kortfristiga fordringar	75,1	81,4
Likvida medel	0,5	0,0
Summa omsättningstillgångar	1 059,6	746,5
Summa tillgångar	3 932,4	3 426,9
Eget kapital och skulder, mkr		
Eget kapital		
Bundet eget kapital	62,3	57,4
Fritt eget kapital	2 227,1	1 880,1
Totalt eget kapital	2 289,4	1 937,5
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	0,0	51,4
Långfristiga räntebärande skulder	108,1	748,8
Summa långfristiga skulder	108,1	800,2
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	1 338,8	456,3
Skulder till koncernbolag	169,1	216,2
Övriga kortfristiga skulder	27,0	16,7
Summa kortfristiga skulder	1 534,9	689,2
Summa eget kapital och skulder	3 932,4	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)

Från och med aktuell rapport förändrar vi redovisningen av fastighetsrelaterade nyckeltal så att 100 procent av fastighetsbeståndet tas upp i fastighetsrelaterade nyckeltal för delägda bolag som konsolideras i K-Fastigheters koncernredovisning och den procentuella ägarandelen tas upp i fastighetsrelaterade nyckeltal för delägda bolag som ej konsolideras i K-Fastigheters koncernredovisning. Per 31 december 2023 omfattas endast det delägda bolaget K-Fast Kilen AB, vilket ägs till 51 procent av K-Fastigheter och 49 procent av Kilenkrysset AB. Endast jämförelsetalen för Antal byggstartade lägenheter, Antal lägenheter i pågående byggnation och Antal lägenheter under projektutveckling har påverkats av ovan förändring.

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

	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal *				
Hyresvärde, mkr	661,0	488,6	661,0	488,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,9%	97,3%	91,9%	97,3%
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,8%	96,1%	92,6%	95,8%
Överskottsgrad, %	57,2%	59,8%	63,7%	65,6%
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %	62,5%	58,2%	62,5%	58,2%
Uthyrbar yta, kvm	362 806	287 869	362 806	287 869
Antal lägenheter i förvaltning	4 876	3 708	4 876	3 708
Antal byggstartade lägenheter	251	306	450	1 125
Antal lägenheter i pågående byggnation	1 549	2 171	1 549	2 171
Antal lägenheter under projektutveckling	4 176	4 346	4 176	4 346
Finansiella nyckeltal				
Räntetäckningsgrad, ggr	1,3	2,1	1,7	2,2
Soliditet, %	30,3%	33,9%	30,3%	33,9%
Skuldsättningsgrad, %	60,2%	55,4%	60,2%	55,4%
Kapitalbindningstid, år	2,8	2,4	2,8	2,4
Räntebindningstid, år	3,5	3,4	3,5	3,4
Genomsnittlig ränta, %	3,22%	2,72%	3,22%	2,72%
Nettoinvesteringar, mkr	462,3	832,5	2 226,8	2 707,0
Förvaltningsresultat, mkr	14,2	27,1	108,3	130,7
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr	5 803,5	5 768,3	5 803,5	5 768,3
Aktierelaterade nyckeltal				
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr/aktie*	24,25	26,79	24,25	26,79
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV), %	-0,7%	1,8%	-9,5%	15,9%
Eget kapital per aktie, kr per aktie*	21,08	23,92	21,08	23,92
Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie*	0,06	0,13	0,49	0,61
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	-52,4%	0,5%	-19,3%	28,9%
Årets resultat efter skatt, kr per aktie*	-0,69	0,35	-1,96	4,13
Antal utestående aktier vid årets utgång, miljoner **	239,3	215,3	239,3	215,3
Genomsnittligt antal utestående aktier under kvartalet/året, miljoner **	237,8	215,3	221,0	215,3

* För förändringar i fastighetsrelaterade nyckeltal se sidan 6.

** Justerat för nyemission av 24 000 000 B-aktier per 28 september 2023 och 24 oktober 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 bokslutskommuniké har kriget i Ukraina pågått i snart två år. Kriget har till dags dato haft betydande, men ej väsentlig effekt på K-Fastigheters verksamhet och påverkar så här långt primärt prisbilden för vissa insatsvaror och då kanske framför allt stål- och energipriser, samt indirekta effekter av höjda energi- och bränslepriser och ökande 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 %	-	317,8
Hyresvärde +/- 1 %	6,6	151,3
Drift- och underhållskostnader +/- 1 %	1,2	28,2
Långsiktig vakansgrad +/- 1 %	6,6	151,3

Värdet förändring färdigställda förvaltningsfastigheter	-10%	+10%
Fastighetsvärde, mkr	-1 251,4	1 251,4
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %	69%	57%
Skuldsättningsgrad, %	65%	56%



Organisation och medarbetare

Moderbolaget i koncernen är K-Fast Holding AB. Koncernen bestod vid årets utgång av 95 hel- och delägda dotterbolag samt 11 intressebolagskoncerner. Antalet medansvariga uppgick till 550 (732), varav 65 kvinnor (69) respektive 485 män (663).

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, Östra Grevie, 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. För ytterligare detaljer, se årsredovisning 2022 not 22 Finansiella risker och finanspolicier.

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

Transaktioner med närstående

Koncernens närståendekrets omfattar samtliga styrelseledamöter, verkställande direktören och medlemmar i företagsledningen samt till dessa närstående personer och bolag. Totalt uppgick transaktioner med närstående under året till 39,1 mkr (1,6), varav juridiska konsultationer från Advokatfirman VICI AB, där styrelseledamoten Christian Karlsson är delägare, utgjorde 1,3 mkr (1,4) och transaktioner med Jacob Karlsson AB-koncernen, avseende administrativa företagstjänster, utgjorde 0,2 mkr (0,2). 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. Tillträdet genomfördes under december 2023.

Utöver ovan transaktioner har byggtjänster under året upphandlats från intressebolaget PVS Mark & VA om totalt 46,6 mkr (46,5), försäljning har skett till PVS Mark & VA om 0,8 mkr (1,6) samt uthyrning till Homestate AB om 2,2 mkr (2,2) och Novum Samhällsfastigheter AB om 0,3 mkr (0,4).

Samtliga transaktioner har prissatts på marknadsmässiga villkor.



ÖVRIG INFORMATION

Rapportens undertecknande

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

Hässleholm den 15 februari 2024

Erik Selin

Styrelseordförande

Ulf Johansson

Styrelseledamot

Christian Karlsson

Styrelseledamot

Sara Mindus

Styrelseledamot

Jesper Mårtensson

Styrelseledamot

Jacob Karlsson

Styrelseledamot och verkställande direktör

PRESENTATION AV DELÅRSRAPPORTEN

K-Fastigheters VD och koncernchef Jacob Karlsson samt CFO Martin Larsson kommenterar koncernens bokslutskommuniké för 2023 torsdagen den 15 februari kl 10:00.

Presentationsmaterialet (bilder+ljud) kommer finnas tillgängligt på www.k-fastigheter.com/for-investerare/presentation

Presentationen kommer att hållas på svenska med presentationsmaterial på svenska och engelska.

Frågor kan ställas skriftligen via mejl till ir@k-fastigheter.se, svar sammanställs löpande under dagen och publiceras på bolagets webbplats: www.k-fastigheter.com

KALENDARIUM

Årsredovisning 2023, vecka 15 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

AKTIEN OCH AKTIEÄGARNA

K-Fast Holding AB:s B-aktie (kortnamn: KFAST B) är sedan den 29 november 2019 noterad på Nasdaq Stockholm inom sektorn Real Estate. K-Fastigheters börsvärde uppgick den 31 december 2023 till 5 119,6 mkr. Antal aktieägare vid kvartalets utgång var drygt 6 867.

Totalt antal aktier i K-Fast Holding AB uppgick den 31 december 2023 till 239 331 168 st, fördelade på 22 500 000 A-aktier respektive 216 831 168 B-aktier. Totalt antal röster uppgick den 31 december 2023 till 329 331 168. Varje A-aktie berättigar till fem röster per aktie och varje B-aktie berättigar till en röst per aktie. Samtliga aktier medför lika rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst samt till eventuellt överskott vid likvidation. Varken aktier av serie A eller serie B är föremål för några överlåtelsebegränsningar.

Kursutveckling och handel

Under perioden 1 januari 2023 till 31 december 2023 omsattes på Nasdaq Stockholm ca 39,8 miljoner KFAST B-aktier. Dagsomsättningen för K-Fastigheter på Nasdaq Stockholm uppgick i genomsnitt till ca 158 400 aktier och genomsnittspriset uppgick till 20,20 kr. Högst betalkurs under året var 32,74 kr den 17 januari 2023 och lägst betalkurs var 12,00 kr den 4 oktober 2023. Aktiekursen den 31 december 2023 uppgick till 23,98 kr (senast betalt). Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget, baserat på senast betalt pris för B-aktien 31 december 2023, uppgick till 5 739,2 mkr.

Aktiekapital och nyemission

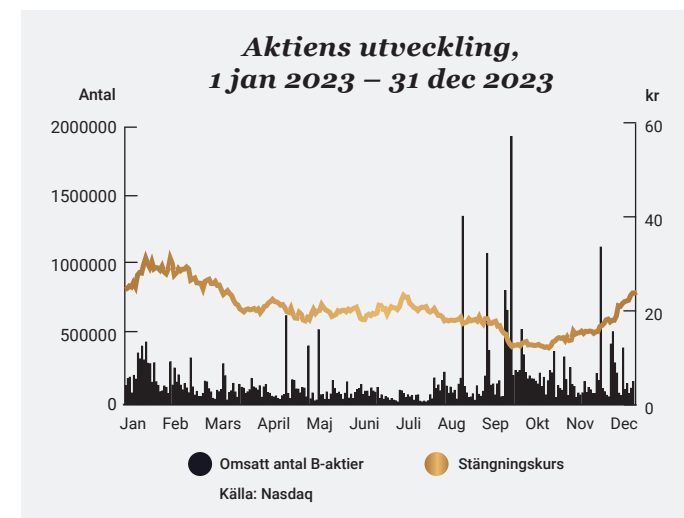
Årsstämman 2023 bemyndigade styrelsen att fatta beslut om återköp av bolagets aktier av serie B, motsvarande maximalt tio procent av det totala antalet utgivna aktier i K-Fast Holding AB. Under året har inga aktier återköpts. Återköpta aktier kan ej företrädas på bolagsstämma.

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

tekningskurs om 13,80 kr per aktie, vilket tillförde K-Fastigheter en likvid om 250,9 mkr före emissionskostnader. 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 nyemissionerna per 28 september och 24 oktober 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	239 331 168
Totalt antal B-aktier noterade på Nasdaq Stockholm	216 831 168
Stängningskurs 31 december 2023	23,98 kr
Börsvärde 31 december 2023	5 119,6 mkr



De tio största aktieägarna (röstsorterat) per 31 december 2023

Namn	Antal A-aktier*	Antal B-aktier*	Totalt antal aktier	Andel av aktie-kapital%	Andel av röster%
Erik Selin Fastigheter AB	11 250 000	68 570 000	79 820 000	33,4%	37,9%
Jacob Karlsson AB	11 250 000	65 352 000	76 602 000	32,0%	36,9%
Capital Group	0	15 781 928	15 781 928	6,6%	4,8%
Fjärde AP-fonden	0	11 489 409	11 489 409	4,8%	3,5%
Länsförsäkringar Fonder	0	8 900 535	8 900 535	3,7%	2,7%
SEB Fonder	0	3 654 352	3 654 352	1,5%	1,1%
Odin Fonder	0	3 586 930	3 586 930	1,5%	1,1%
Tredje AP-Fonden	0	3 144 791	3 144 791	1,3%	1,0%
Clearance Capital	0	2 847 951	2 847 951	1,2%	0,9%
First Fondene	0	2 761 675	2 761 675	1,2%	0,8%
10 största aktieägare	22 500 000	186 089 571	208 589 571	87,2%	90,7%
Övriga aktieägare	0	30 741 597	30 741 597	12,8%	9,3%
Totalt	22 500 000	216 831 168	239 331 168	100,0%	100,0%
Varav styrelse och koncernledning	22 500 000	137 711 852	160 211 852	66,9%	76,0%

* Aktieägarstruktur per 31 december 2023, baserat på uppgifter från Euroclear Sweden 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 31 december 2023 utgjorde 94 procent av det färdigställda fastighetsbeståndets marknadsvärde och 92 procent av kontrakterade hyror. Den 31 december 2023 hade K-Fastigheters fastighetsbestånd en uthyrningsbar yta om ca 363 000 kvm fördelad på 4 876 lägenheter och ca 165 kommersiella kontrakt med totala kontrakterade hyresintäkter om ca 608 mkr på årsbasis. Vidare omfattar projektportföljen drygt 5 725 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 konceptus, dvs ett begränsat antal alternativa byggnader som kan anpassas för respektive plats. Grunden är ett systematiskt arbetssätt som ger optimalt resursutnyttjande och säkrar såväl hög kvalitet som bra arbetsmiljö. Genom att använda en industriell process i egna produktionsanläggningar kan materialförbrukning, logistik och andra resurser planeras i detalj vilket minskar spill, effektiviserar flöden och sänker kostnaderna i icke värdeskapande delar.

Sedan början av 2019 sker upphandling av fastighetsel utslutande från leverantörer som erbjuder el från förnybara källor, främst vindkraft och sedan 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, antikorruption 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 15 februari 2024.



K-FASTIGHETER

AVSTÄMNINGSTABELL

Fastighetsrelaterade nyckeltal *

	2023 okt–dec	2022 okt–dec	2023 jan–dec	2022 jan–dec	Definition	Motivering
Hyresvärde, mkr						
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	607,7	475,6	607,7	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	53,3	13,0	53,3	13,0		
A+B Hyresvärde vid periodens utgång, mkr	661,0	488,6	661,0	488,6		
Ekonomisk uthyrningsgrad, %						
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	607,7	475,6	607,7	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	53,3	13,0	53,3	13,0		
A/(A+B) Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	91,9%	97,3%	91,9%	97,3%		
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %						
A Periodens hyresintäkter, mkr	128,7	109,1	480,2	384,2	Hyresintäkter under perioden i förhållande till hyresvärde under perioden.	Åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden av K-Fastigheters fastigheter.
B Periodens hyresvärde, mkr	141,7	113,6	518,3	401,0		
A/B Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad under perioden, %	90,8%	96,1%	92,6%	95,8%		
Överskottsgrad, %						
A Bruttoresultat fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	73,6	65,3	306,1	251,9	Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.	Åskådliggör förvaltningsverksamhetens lönsamhet.
B Hyresintäkter under perioden enligt resultaträkningen, mkr	128,7	109,1	480,2	384,2		
A/B Överskottsgrad under perioden, %	57,2%	59,8%	63,7%	65,6%		
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %						
A Räntebärande skuld relaterad till färdigställda förvaltningsfastigheter vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	7 822,8	5 693,3	7 822,8	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	12 514,0	9 775,3	12 514,0	9 775,3		
A/B Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter vid periodens utgång, %	62,5%	58,2%	62,5%	58,2%		
Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, kvm	362 806	287 869	362 806	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	4 876	3 708	4 876	3 708	Totalt antal lägenheter i förvaltning vid periodens utgång.	
Antal byggstartade lägenheter under perioden	251	306	450	1 125	Totalt antal byggstartade lägenheter under perioden.	
Antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens utgång	1 549	2 171	1 549	2 171	Totalt antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens utgång.	
Antal lägenheter under projektutveckling vid periodens utgång	4 176	4 346	4 176	4 346	Totalt antal lägenheter i pågående projektering vid periodens utgång.	

*För förändringar i fastighetsrelaterade nyckeltal se sidan 6.

Finansiella nyckeltal

	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	Definition	Motivering
Räntetäckningsgrad, ggr						
A Resultat före värdeförändringar under perioden enligt resultaträkningen, mkr	5,7	30,0	67,3	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	-14,5	-15,9	-80,5	-62,6		
C Räntenetto under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-65,6	-43,5	-220,2	-124,8		
(A-B-C)/-C Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	1,3	2,1	1,7	2,2		
Soliditet, %						
A Eget kapital vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	5 100,4	5 169,6	5 100,4	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	16 807,2	15 272,0	16 807,2	15 272,0		
A/B Soliditet vid periodens utgång, %	30,3%	33,9%	30,3%	33,9%		
Skuldsättningsgrad, %						
A Räntebärande skuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	10 117,8	8 461,4	10 117,8	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	16 807,2	15 272,0	16 807,2	15 272,0		
A/B Skuldsättningsgrad vid periodens utgång, %	60,2%	55,4%	60,2%	55,4%		
Genomsnittlig ränta, %						
A Räntekostnad uppräknat till årstakt vid utgången av perioden, mkr	233,9	173,2	233,9	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	7 269,2	6 379,5	7 269,2	6 379,5		
A/B Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	3,22%	2,72%	3,22%	2,72%		
Nettoinvesteringar, mkr						
A Förvärv under perioden, mkr	64,9	244,8	210,9	830,3	Summan av nettoinvesteringar i förvaltnings- och rörelsefastigheter och pågående nyanläggning under perioden.	Nyckeltal för att belysa K-Fastigheters möjlighet att nå operativa mål.
B Nybyggnation under perioden, mkr	470,5	574,7	1 990,8	1 857,4		
C Till- och ombyggnation under perioden, mkr	62,8	14,3	161,0	28,8		
D Försäljningar under perioden, mkr	-136,0	-1,3	-136,0	-9,5		
A+B+C+D Nettoinvesteringar under perioden, mkr	462,3	832,5	2 226,8	2 707,0		

Finansiella nyckeltal (fortsättning)

	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	Definition	Motivering
Förvaltningsresultat, mkr						
A Bruttoresultat fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	73,6	65,3	306,1	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	-5,7	-1,4	-10,9	-12,3		
C Av- och nedskrivningar hänförliga till fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-1,1	-0,5	-2,8	-4,1		
D Räntenetto hänförligt till fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-52,6	-36,3	-184,2	-104,8		
A+B+C+D Förvaltningsresultat, mkr	14,2	27,1	108,3	130,7		
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr						
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	5 045,9	5 150,3	5 045,9	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	-141,4	-399,1	-141,4	-399,1		
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	953,2	1 033,5	953,2	1 033,5		
D Uppskjuten skattefordran vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	54,3	16,4	54,3	16,4		
A+B+C-D Långsiktigt substansvärde (NAV) vid periodens utgång, mkr	5 803,5	5 768,3	5 803,5	5 768,3		
Kapitalbindningstid vid periodens utgång, år	2,8	2,4	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	3,5	3,4	3,5	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 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	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	5 803,5	5 768,3	5 803,5	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	239,3	215,3	239,3	215,3		
A/B Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV) vid periodens utgång, kr	24,25	26,79	24,25	26,79		
Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), %						
A Långsiktigt substansvärde (NAV) hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång enligt balansräkningen, kr/aktie	24,25	26,79	24,25	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	24,42	26,32	26,79	23,11		
A/B-1 Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie (NAV) under perioden, %	-0,7%	1,8%	-9,5%	15,9%		
Eget kapital per aktie, kr						
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut enligt balansräkningen, mkr	5 045,9	5 150,3	5 045,9	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	239,3	215,3	239,3	215,3		
A/B Eget kapital per aktie vid periodens utgång, kr	21,08	23,92	21,08	23,92		
Förvaltningsresultat per aktie, kr						
A Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, mkr	14,2	27,1	108,3	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	237,8	215,3	221,0	215,3		
A/B Förvaltningsresultat per aktie under perioden, kr	0,06	0,13	0,49	0,61		
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %						
A Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden, kr/aktie	0,06	0,13	0,49	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	0,13	0,13	0,61	0,47		
A/B-1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie under perioden, %	-52,4%	0,5%	-19,3%	28,9%		
Periodens resultat efter skatt per aktie, kr *						
A Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-164,3	76,0	-432,7	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	237,8	215,3	221,0	215,3		
A/B Periodens resultat efter skatt, kr/aktie	-0,69	0,35	-1,96	4,13		
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner **	239,3	215,3	239,3	215,3		
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner **	237,8	215,3	221,0	215,3		

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

** Justerat för nyemission av 24 000 000 B-aktier per 28 september 2023 och 24 oktober 2023.