



Kvarteret Höfånget 1 i Malmö, ett lamellhus med 97 lägenheter.

K-FAST HOLDING AB DELÅRSRAPPORT

JANUARI
-MARS

2024



K-FASTIGHETER

"För att tydliggöra de värden som skapas i alla delar av kedjan från projektutveckling, prefab och bygg till förvaltning kommer verksamheten att delas upp i två verksamhetsområden, Fastighetsförvaltning respektive Entreprenad."

KVARTALET OCH PERIODEN I KORTHET

Aktuell rapport ställs upp efter K-Fastigheters nya Affärsplan 2028. För mer information se VD-ord och presentation av Affärsplan 2028 på sidorna 3 till 5.

Januari–mars

Fastighetsförvaltning

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 146,8 mkr (114,4), en ökning med 28 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Ökningen berodde primärt på fler förvaltade lägenheter, vilka ökade med 31 procent till 5 037 lägenheter (3 833). Driftnettet för verksamhetsområde Fastighetsförvaltning uppgick till 88,0 mkr (73,4) och förvaltningsresultatet till 25,3 mkr (30,7), motsvarande 0,11 kr per aktie (0,14). Resultatet påverkades av en relativt lägre uthyrningsgrad till följd av hög färdigställandetakt under slutet av 2023 och därmed lägre överskottsgrad. Värdeförändring för färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -152,6 mkr (-307,4). Hyresökningen från januari 2024 uppgår till ca 5,25 procent.

Entreprenad

Intäkterna för entreprenadverksamheten uppgick till 452,9 mkr (639,2), inkluderat successiv vinstavräkning i pågående nybyggnation om 147,8 mkr (84,5). Bruttoresultatet uppgick till 159,5 mkr (117,0) och resultat före värdeförändringar men inklusive successiv vinstavräkning uppgick till 140,2 mkr (79,6), motsvarande 0,58 kr per aktie (0,37). Intäkterna har påverkats primärt av den svagare byggkonjunkturen, vilket påverkar intäkterna i prefab-verksamheten negativt, och ökad successiv vinstavräkning i samband med byggstarter under perioden. Antalet lägenheter under byggnation vid periodens utgång uppgick till 1 729 (1 986) av vilka 341 lägenheter (53) har byggstartats under perioden.

Koncern

- Periodens resultat uppgick till 35,5 mkr (-195,8), motsvarande 0,15 kr per aktie (-0,91).
- Värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 15 337,6 mkr (14 870,9), en ökning med 3 procent jämfört 31 december 2023 och med 13 procent sedan 31 mars 2023.
- Det långsiktiga substansvärdet (NAV) uppgick vid periodens utgång till 5 925,2 mkr (5 803,5), motsvarande 24,17 kr per aktie (24,25), en marginell minskning jämfört med 31 december 2023 och en minskning

med 7 procent sedan 31 mars 2023.

- Räntetäckningsgraden uppgick på rullande 12 månader till 1,6 ggr (2,1). Soliditeten uppgick till 30,3 procent (30,3) och skuldsättningsgraden till 59,7 procent (60,2).

Väsentliga händelser under första kvartalet

- K-Fastigheter har under perioden förvärvat en byggrätt, byggstartat två projekt om totalt ca 341 lägenheter och färdigställt 5 projekt eller deletapper om totalt 161 lägenheter. Mer information framgår på sidan 21.
- K-Prefab har under perioden tecknat avtal med NCC om leverans av stomlösningar till nya utbildnings- och förvaringslokaler till Försvarsmakten i Halmstad till ett ordervärde om 105 mkr, varav större delen skall levereras under 2024. Vidare har K-Prefab tecknat avtal med Noccon AB om komplett stomentreprenad för nyproduktion av bostäder, lokaler och parkeringsgarage i Nacka till ett ordervärde om 119 mkr med leverans under 2024/2025.
- K-Fastigheter har den 19 januari frånträtt två förskolor i Kristianstad och ett LSS-boende i Hässleholm. Totalt uppgick hyresvärde för fastigheterna till 3,8 mkr och köpeskillingen till totalt 50,8 mkr, vilket är i linje med bokfört värde per 31 december 2023.
- K-Fastigheter tecknade under februari avtal med övriga ägare i Mjölbackens Entreprenad AB om inlösen av 20 procent av de aktier som K-Fastigheter äger i bolaget motsvarande 5 procent av bolagets totala antal aktier. Ersättningen motsvarade aktiernas andel av bolagets egna kapital per 31 december 2023.
- K-Fastigheter publicerade den 15 februari 2024 bokslutskommuniké för 2023.
- K-Fastigheter offentliggjorde den 13 mars 2024 att en riktad nyemission om 6 662 000 nya B-aktier genomförts. Teckningskursen uppgick till 19,19 kronor per aktie, vilket motsvarade stängningskursen den aktuella dagen och emissionen tecknades av de befintliga aktieägarna Andra AP-fonden, Capital SMALLCAP World Fund, Clearance Capital Limited, First Nordic Real Estate, Odin Fonder och Tredje AP-fonden. Del av emissionen villkorades av godkännande vid extra bolagsstämma, vilken genomfördes 8 april 2024.
- Den 7 mars 2024 tecknade K-Fastigheter en avsiktsförklaring med en institutionell investerare avseende försäljning av fyra fastigheter i Köpenhamnsområdet bestående av totalt 311 lägenheter. Den 24 april 2024 ingick parterna ett villkorat överlåtelseavtal enligt vilket K-Fastigheter frånträder fastigheterna under juni månad 2024. Affären

baseras på ett underliggande fastighetsvärde om cirka 1 099 mkr, vilket motsvarade fastigheternas marknadsvärde vid utgången av första kvartalet 2024.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- K-Fastigheter publicerade den 5 april inbjudan till kapitalmarknadsdag torsdagen 2 maj 2024, då koncernens nya affärsplan för perioden 2024 till 2028 kommer presenteras.
- K-Fastigheter publicerade den 10 april årsredovisning för 2023.
- Kallelse till K-Fastigheters årsstämma offentliggjordes den 12 april 2024. Fullständig kallelse inklusive anmälningsförfarande, förslag på dagordning och beslutsunderlag återfinns på K-Fastigheters webbplats. K-Fastigheters styrelse avser bland annat föreslå årsstämman att ingen aktieutdelning lämnas för år 2023 samt att bemyndiga styrelsen att fatta beslut om en eller flera nyemissioner om maximalt 25 000 000 nya aktier av serie B.

Nyckeltal * (mkr)	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec
Fastighetsförvaltning			
Intäkter	146,8	114,8	480,2
Driftnetto	88,0	73,4	307,3
Förvaltningsresultat	25,3	30,7	112,6
resultat per aktie (kr)**	0,11	0,14	0,51
Entreprenad			
Intäkter	452,9	639,2	2 359,7
Bruttoresultat	159,5	117,0	416,0
Resultat före skatt	140,2	79,6	297,8
resultat per aktie (kr)**	0,58	0,37	1,35
Periodens resultat	35,5	-195,8	-398,1
resultat per aktie (kr)**	0,15	-0,91	-1,96
Långsiktigt substansvärde (NAV)	5 925,2	5 575,2	5 803,5
kr per aktie (kr)**	24,17	25,89	24,25
Räntetäckningsgrad, ggr (rullande 12 månader)	1,6	2,1	1,7
Soliditet, %	30,3%	31,8%	30,3%
Skuldsättningsgrad, %	59,7%	58,1%	60,2%
Antal lägenheter i förvaltning	5 037	3 833	4 876
Antal lägenheter i pågående nybyggnation	1 729	1 986	1 549
Antal byggstartade lägenheter	341	53	450

* Definitioner samt härledning av nyckeltal finns på <https://www.k-fastigheter.com/for-investerare/avstamningar-och-definitioner>.
** Justerat för genomförda nyemissioner under 2023 och 2024.

AFFÄRSPLAN 2028

Ny affärsplan för K-Fastigheter under perioden 2024-2028

Styrelsen i K-Fast Holding AB ("K-Fastigheter") har antagit en ny affärsplan för perioden 2024-2028. Det övergripande målet är att uppnå ett substansvärde om 50 kr per aktie vid utgången av 2028 att jämföra med 24,17 kr per aktie vid utgången av första kvartalet 2024. Vidare har styrelsen också antagit nya finansiella mål och riskbegränsningsmål.

Affärsplanen innebär ett skifte av strategi. Från att tidigare enbart byggt för egen förvaltning och långsiktigt ägande förutom det som prefabverksamheten levererat till externa kunder ska nu även delar av det som byggs säljas till externa kunder. Detta i syfte att understödja expansion och självfinansiering. Avyttringar kan ske av enskilda fastigheter eller portföljer som nyproduceras eller från befintligt bestånd, som forward funding eller alternativt som bostadsrätter. Samtliga projektstarter kommer liksom tidigare utgå från en hyresrättskalkyl.

För att tydliggöra att K-Fastigheter är betydligt mer än ett fastighetsbolag och har externa kunder till färdigställda projekt, såväl som till stomentreprenader, kommer verksamheten att delas upp i två verksamhetsområden: Fastighetsförvaltning och Entreprenad. I verksamhetsområde Entreprenad kommer de nuvarande affärsområdena projektutveckling, prefab och bygg att samlas. Målsättningen är att leverera färdigställda bostäder med bas i koncernens egenutvecklade konceptus såväl som högkvalitativa stomlösningar. Verksamhetsområde Fastighetsförvaltning ska genom effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad i koncernens fastighetsbestånd med fokus på bostäder bidra med stabila och långsiktiga kassaflöden.

Uppdelningen är ett steg i att synliggöra de värden som skapas utanför Fastighetsförvaltningen. Det verksamhetsområde som numera benämns som Entreprenad har svarat för 84 procent av koncernens resultat (exklusive orealiserade värdeförändringar av färdigställda förvaltningsfastigheter och derivat) sedan verksamhetsåret 2021 då prefab blev en del av K-Fastigheter och för 82 procent under perioden

2019 till 2023 vilket var de år som den tidigare affärsplan omfattade. Förändringen i organisation bör kunna återspegla sig i värdeskapandet för aktieägarna. Verksamheterna kommer tillsvidare att bedrivas självständigt under koncernens paraply.

Utöver det koncernövergripande målet rörande substansvärde är de verksamhetsövergripande målen att vid utgången av 2028 nå ett förvaltningsresultat om 1,50 kr per aktie i verksamhetsområde Fastighetsförvaltning och ett resultat per aktie om 4,50 kr i verksamhetsområde Entreprenad.

MÅL ATT UPPFYLLA TILL UTGÅNGEN AV 2028



KONCERNÖVERGRIPANDE MÅL

Substansvärde per aktie ska uppgå till **▶ 50 kr**



MÅL I VERKSAMHETSOMRÅDE FASTIGHETSFÖRVALTNING

Förvaltningsresultat per aktie ska uppgå till **▶ 1,50 kr**



MÅL I VERKSAMHETSOMRÅDE ENTREPRENAD

Resultat per aktie ska uppgå till **▶ 4,50 kr**



RISKBEGRÄNSNINGSMÅL

Soliditet **▶ ≥ 30%**

Räntetäckningsgrad **▶ ≥ 1,75%**

Skuldsättningsgrad **▶ < 65%**



Jacob Karlsson, VD för K-Fast Holding AB.

Förutsättningarna på marknaden fortsätter att vara tuffa för bygg- och fastighetssektorn. Det gäller även K-Fastigheter vilket vi är ödmjuka inför. Detta till trots kunde vi byggstarta 341 lägenheter i projekten Sävenäs i Göteborg och Vapenrocken i Västerås under det första kvartalet. Under sista kvartalet 2023 och det första kvartalet 2024 har vi sammanlagt byggstartat 592 lägenheter fördelat på fyra projekt.

Samtidigt som nuvarande marknadsförutsättningar är tuffa vet vi att det råder ett stort underliggande behov av nya bostäder i Sverige. Att

vara verksam inom bostadsbyggande och ägande av hyresrätter har därför tydligt framtiden för sig. Styrelsen har fastslagit en ny strategi och antagit en ny affärsplan för att bolaget på bästa sätt ska skapa aktieägarvärde under de marknadsförutsättningar som råder och förväntas råda under den kommande femårsperioden. Jag vill här beskriva den nya affärsplanen mer i detalj.

Affärsplanen som gäller under femårsperioden 2024-2028 har som övergripande mål att uppnå ett substansvärde om 50 kr per aktie vid utgången av 2028. Det innebär mer än en fördubbling mot substansvärdet om 24,17 kr per aktie vid utgången av det första kvartalet 2024. Ett ambitiöst men realistiskt mål även om tillväxten mellan åren kan variera. För att nå detta mål kommer vi att genomföra ett skifte av strategi. Inriktningen att enbart bygga för eget ägande har tjänat bolagets tillväxt väl historiskt med en genomsnittlig tillväxt i substansvärde med 25 procent per år under perioden 2019-2023. Vi ser dock att det på marknaden finns affärsmöjligheter för K-Fastigheter att bygga och avyttra även våra koncept till externa kunder. På så sätt kan vi understödja expansion och nå ökad självfinansiering. Avyttringar kan ske i en rad former, alltifrån enskilda fastigheter till portföljer, som forward funding eller bostadsrätter. Alla projektstarter, såvida en kund inte är klar innan, kommer dock att utgå från en hyresrättskalkyl.

K-Fastigheter är så mycket mer än ett fastighetsbolag, men benämns, bedöms och värderas allt som oftast som ett renodlat fastighetsbolag. De affärsområden som inte är förknippade med fastighetsförvaltning är de som tillför bolaget majoriteten av vårt resultat, både historiskt och framöver. För att tydliggöra de värden som skapas i alla delar av kedjan från projektutveckling, prefab och bygg till förvaltning kommer verksamheten att delas upp i två verksamhetsområden, Fastighetsförvaltning respektive Entreprenad. Genom att samla projektutveckling, prefab och bygg i en entreprenadverksamhet och särskilja detta från fastighetsförvaltningen får vi en tydlighet i verksamheten. Entreprenad har ansvaret för att sälja delar av vår nyproduktion, utöver prefabs stomentreprenader, till externa kunder. Med en samlad verksamhet inom entreprenad skapas, utöver tydlighet när K-Fastigheter ska värderas och bedömas, också en effektiv organisation för att erbjuda ett attraktivt kunderbjudande. Detta oavsett om det handlar om en totalentreprenad för färdigställande av fastigheter

Period	Resultat (mkr)		Resultat (mkr)	
	Förvaltning	Andel av resultat	Entreprenad	Andel av resultat
2021-2023	344,7	16%	1 650,0	84%
2019-2023	472,9	18%	2 189,7	82%

* Resultat exkl. realiserade värdeförändringar av färdigställda förvaltningsfastigheter och derivat

eller stomleveranser. Segmentsredovisningen kommer framgent ske i dessa två verksamhetsområden. K-Fastigheter kommer sålunda vara ett renodlat och självständigt byggbolag och ett renodlat och självständigt bostadsbolag under samma paraply.

Tittar vi historiskt har de affärsområden som nu samlas i verksamhetsområde Entreprenad stått för över 80 procent av koncernens resultat. Det gäller både för femårsperioden fram till 2023 som vår tidigare affärsplan omfattade, och under perioden 2021-2023 som är de år prefabverksamheten varit en del av K-Fastigheter. Trots det har vi i många fall bedömts som ett renodlat fastighetsbolag. Mot denna bakgrund bör uppdelningen i två verksamhetsområden ge en tydlighet som bidrar till att öka värdeskapandet för aktieägarna. De båda verksamheterna kommer bedrivas självständigt, men under koncernens varumärke.

I verksamhetsområde Entreprenad kommer alltså affärsområdena projektutveckling, prefab och bygg att samlas. Verksamheten ska leverera färdigställda bostäder med utgångspunkt i våra egenutvecklade konceptus såväl som högkvalitativa stomentreprenader till alla typer av byggnader, inklusive bostäder, kontor, skola, försvar samt till infrastruktur. Leveranser över hela skalan sker till externa kunder såväl som för eget ägande. Målet är att till utgången av 2028 uppnå ett resultat per aktie om 4,50 kr i verksamhetsområde Entreprenad. I verksamhetsområde Fastighetsförvaltning återfinns det som kan jämföras med andra fastighetsbolag, vårt fastighetsbestånd med primärt hyresrätter, där hela 92 procent av intäkterna härstammar från bostäder. Genom en effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad i vårt fastighetsbestånd med fokus på bostäder ska verksamhetsområde skapa stabila och långsiktiga kassaflöden. För Fastighetsförvaltning sätts ett mål om att nå ett förvaltningsresultat om 1,50 kr per aktie vid utgången av 2028. ►►►

VD HAR ORDET FORTS.

Det är min fasta övertygelse att K-Fastigheters effektiva kedja som vi valt att kalla "från grus till hus" också kan tjäna koncernen väl inte bara genom att bygga för egen förvaltning utan också för att leverera högkvalitativa bostäder, med bas i våra konceptus, till externa kunder.

Förvaltningsorganisationen fortsätter att arbeta hårt för att minska vakansgraden. Fortsatt dras vi med inflyttningsvakanser i vissa färdigställda projekt men på totalen går arbetet i rätt riktning. Förvaltningsorganisationen har haft möjlighet att börja beta av de inflyttningsvakanser som uppstod när vi i slutet av 2023 färdigställde många projekt med totalt 806 lägenheter under sista kvartalet. Ekonomisk uthyrningsgrad vid kvartalets utgång uppgick till 93,3 procent att jämföra med 91,9 procent vid utgången av 2023. Som jag skrivit tidigare är arbetet med att minska vakanserna prioriterat men kommer behöva tas igen över tid. Under första kvartalet hade vi en positiv nettouthyrning om 144 bostadskontrakt, men det är en viss fördröjning mellan signerat kontrakt och inflyttning.

Vi har tidigare meddelat att orderläget i affärsområde prefab är obalanserat under året med lägre beläggning under första halvåret 2024 medan andra halvåret har produktionsnivåer som liknar de som rådde innan marknaden vek. Trenden med en uppväxling i produktionsnivåer är tydlig med två stora ordrar tecknade under kvartalet för bostäder i Nacka och till utbildnings- och förvaringslokaler på LV6 i Halmstad. Framtiden ser positiv ut för prefab när vi väl kommer igenom det första halvårets lägre beläggning. Jag är stolt över alla i organisationen som på kort tid lyckats fylla upp orderböckerna när bostadsmarknaden stannade upp, till att idag bestå av många spännande projekt inom försvar, infrastruktur samt samhällsfastigheter.

Efter periodens utgång undertecknades överlåtelseavtal rörande en portfölj om 311 lägenheter i Köpenhamnsområdet. Avtalet är villkorat och underliggande villkor förväntas uppfyllas under första halvan av maj månad. Köpare är en institutionell investerare och K-Fastigheter frånträder fastigheterna under juni månad. Jag är mycket glad över att vi kunnat föra denna affär ett steg närmare mål. Affären baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 1 099 miljoner kronor. För vår del är det ett strategiskt val att prioritera nybyggnation av våra egna konceptus framför förvaltning av kommersiella fastigheter och

bostadsfastigheter som inte är byggda enligt våra egna koncept. Mot denna bakgrund pågår också försäljningsprocesser rörande ett antal kommersiella objekt och några bostadsfastigheter i vår portfölj.

Som ett led i att ytterligare stärka balansräkningen genomfördes under första kvartalet en riktad nyemission där det kvarvarande mandatet från årsstämman 2023 om 5 820 000 B-aktier nyttjades plus att vi på en extrastämma i april beslutade att emittera ytterligare 842 000 B-aktier. Noterbart är att emissionen skedde helt utan rabatt till stängningskursen på dagen för styrelsens beslut om emissionen.

Jag ser fram emot att tillsammans med alla medansvariga i koncernen fortsätta att utveckla K-Fastigheter utifrån vår nya strategi och affärsplan och därmed bidra till samhällsutvecklingen. ■

- Jacob Karlsson, VD, april 2024



ENTREPRENAD

Koncernens entreprenadverksamhet består av verksamhet inom projektutveckling, prefabtillverkning av stomlösningar och bygglösning, vilka delas upp i affärsområde Projektutveckling, Prefab och Bygg. Verksamheten utgår från kontor i Hässleholm, Malmö, Göteborg och Stockholm och har sex produktionsanläggningar för prefab-element i Hässleholm, Östra Greve, Vara, Hultsfred, Katrineholm och Strängnäs samt en fabrik för lättelelement i trä i Hässleholm. Totalt hade entreprenadverksamheten 448 medansvariga vid periodens utgång.

Verksamheten inom projektutveckling grundas på förvärv av primärt byggrätter men också i förekommande fall ej byggklar mark, för vilka vi med egna arkitekter, markprojektörer och plan- och bygglösningsspecialister driver detaljplaner och bygglov för koncernens egenutvecklade konceptus för bostäder: Låghus, Lamellhus och Punkthus samt ett egenutvecklat konceptus för kommersiella lokaler, K-Kommersiellt. För mer information om K-Fastigheters konceptus, se sidan 20. Vid periodens slut bestod projektutvecklingsportföljen av 2 693 lägenheter i olika stadier, varav 1 251 i bygglovsprocess. Under perioden har avtal avseende förvärv av byggrätter frånträtt, där de kommersiella villkoren eller förutsättningarna inte längre bedöms som tillräckligt attraktiva avseende pris eller geografi.

Under varumärket K-Prefab driver koncernen stomentreprenad för kompletta stomlösningar i trä och betong för bostäder, samhällsfastigheter, industri och lager, infrastruktur och lantbruk. Stomentreprenaden omfattar konstruktion, produktion och montage med egen personal och stomlösningarna består bland annat av sandwich-väggar, homogena innerväggar, hisschakt och bjälklag med inbyggda installationer för el, VA och ventilation, utfackningsväggar, balkonger och trappor. K-Prefabs kunder utgörs dels av koncernbolag, där samtliga stomelement som ingår i koncernens konceptus levereras från K-Prefab, dels av externa aktörer. Prefabricering av stommar möjliggör bättre arbetsförhållanden, hög kostnads- och kvalitetskontroll, minskat spill samt säkerställer komparabilitet, produktion och just-in-time-leverans till våra projekt. Vid periodens slut hade K-Prefab 75 pågående stomentreprenader, till ett totalt återstående ordervärde om 1 118,5 mkr (733,6), och under kvartalet har K-Prefab tagit flera större ordrar framför allt till stomleveranser för

bostadsbyggnation. Vidare har leverans påbörjats till NCC:s byggnation av nya utbildnings- och förvaringslokaler till Försvarsmakten i Halmstad, en stomleverans med ett ordervärde om 105 mkr.

Koncernens byggverksamhet ansvarar för byggnation och färdigställande av koncernens byggnation av konceptus. Genom att arbeta med hög grad av prefabricering, repetitiva processer och specialiserade arbetsuppgifter uppnås hög kostnadskontroll och en effektiv byggprocess. Vid periodens slut hade koncernen 16 pågående byggnationer av konceptus, med ett återstående ordervärde om 1 664,1 mkr (1 554,9), fördelat på 1 729 lägenheter, samt byggnationen av Hässleholm Rusthållaren 3 & 4. Rusthållaren omfattar 8 000 kvm uthyrningsbar yta, varav stora delar kommer inrymma koncernens nya huvudkontor. Under perioden byggstartades 341 lägenheter.

(mkr)	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec
Intäkter	452,9	639,2	2 359,7
varav konceptus	375,0	464,5	1 769,5
varav övrig entreprenad	78,0	174,7	590,2
Bruttoresultat	159,5	117,0	416,0
Resultat före skatt	140,2	79,6	297,8
resultat per aktie (kr)	0,58	0,37	1,35
Återstående ordervärde konceptus	1 664,1	1 554,9	1 297,5
Återstående ordervärde övrig entreprenad	1 118,5	733,6	1 058,4
Antal byggstartade lägenheter under perioden	341	53	450
Antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens utgång	1 729	1 986	1 549
Antal lägenheter under projektutveckling vid periodens utgång	2 693	4 058	4 176
Utsläppintensitet (scope 3)* per 31 dec 2023			16,6
Olycksfallsfrekvens LTIF4** per 31 dec 2023			5,2

* Med utsläppintensitet (scope 3) avses CO₂ ton per mkr i omsättning.

** Med LTIF4 avses antal olyckor med mer än fyra kalenderdagar frånvaro per miljon arbetade timmar.



FASTIGHETSFÖRVALTNING

Inom verksamhetsområde Fastighetsförvaltning förvaltas de fastigheter som koncernen uppfört eller förvärvat. Verksamheten indelas i tre regioner: Syd, Väst och Öst, där region Syd omfattar Skåne, Danmark och södra Småland, region Väst omfattar Halland och Västra Götaland och region Öst omfattar Mälardalsregionen samt Nyköping och Gävle. Verksamhetsområdet hade vid periodens slut 47 medansvariga.

Koncernens förvaltningsbestånd bestod vid periodens utgång av 121 helgäda och 2 delägda färdigställda förvaltningsfastigheter fördelat på totalt 329 518 kvadratmeter bostäder och 42 740 kvadratmeter kommersiella yta fördelat på 5 037 lägenheter och ca 140 kommersiella kontrakt.

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. Hyresvärdet uppgick vid periodens utgång till 685,9 mkr och den kontrakterade hyran uppgick till 640,2 mkr. 92 procent av de kontrakterade hyrorna avser bostäder eller därtill relaterad uthyrning (t.ex. parkering) och den största kommersiella 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 vid periodens utgång uteslutande av K-Fastigheters samarbete med Kilenkryss AB, vilket omfattar ett samarbete om byggnation och förvaltning av K-Fastigheters koncepthus i Nyköping, Strängnäs och Örebro.

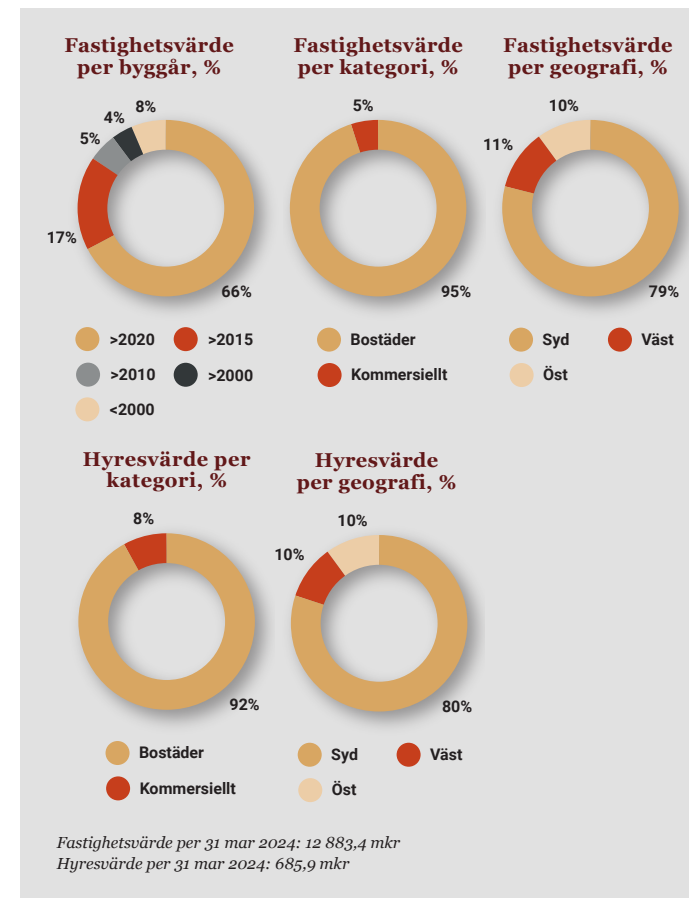
Den 7 mars 2024 tecknade K-Fastigheter en avsiktsförklaring med en institutionell investerare avseende försäljning av fyra fastigheter i Köpenhamnsområdet bestående av totalt 311 lägenheter. Den 24 april 2024 ingick parterna ett villkorat överlåtelseavtal enligt vilket K-Fastigheter frånträder fastigheterna under juni månad 2024. Affären baseras på ett underliggande fastighetsvärde om cirka 1 099 mkr, vilket motsvarade fastigheternas marknadsvärde vid utgången av första kvartalet 2024. Vidare har K-Fastigheter under kvartalet avyttrat ett LSS-boende och två forskolor och kontrakterat två svenska rådgivare för avyttring av icke strategiska innehav.

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

(mkr)	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec
Intäkter	146,8	114,8	480,2
Driftnetto	88,0	73,4	307,3
Förvaltningsresultat	25,3	30,7	112,6
resultat per aktie (kr)	0,11	0,14	0,51
<hr/>			
Antal lägenheter i förvaltning	5 037	3 833	4 876
Uthyrningsbar yta, kvm	372 258	295 564	362 806
Bostäder, kvm	329 518	249 145	318 664
Kommersiellt, kvm	42 740	46 419	44 142
<hr/>			
Hyresvärde	685,9	503,8	661,0
hyresvärde per kvm, kvm	1 843	1 705	1 822
<hr/>			
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,3%	95,8%	91,9%
<hr/>			
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %	88,7%	95,0%	92,6%
Överskottsgrad, %	60,0%	64,2%	64,0%
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %	62,6%	59,7%	62,5%
<hr/>			
Serviceindex per 31 dec 2023 *	82,3%		
Andel egen solcellsproduktion per 31 dec 2023 **	11,0%		

* Serviceindex är ett mått på kundnöjdhet och delas upp i fyra huvudkategorier: Ta kunden på allvar, Trygghet, Rent och snyggt, Hjälp när det behövs. Resultatet redovisas i en skala från 0 till 100 procent och kan jämföras med branschen och inom det egna beståndet. Samtliga fyra delar väger lika i det samlade Serviceindexet.

** Total produktion i förhållande till årets förbrukning av fastighetsel. All köpt el är idag fossilfri.



FASTIGHETSBESTÅND

Färdigställda Förvaltningsfastigheter

	Uthyrbar yta, kvm				Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyrningsgrad	Kontrakterad hyra	Fastighetskostnader		Driftsöverskott	
	Lgh	Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	%	mkr	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm
Syd	4 091	268 884	31 575	300 459	10 115,6	33 667	548,4	1 825	92,9%	509,5	106,9	356	402,6	1 340
Väst	448	27 099	10 011	37 110	1 376,0	37 079	70,6	1 902	96,4%	68,0	12,1	326	56,0	1 508
Öst	498	33 535	1 154	34 689	1 341,8	38 681	66,9	1 929	93,6%	62,6	11,8	340	50,8	1 465
Totalt	5 037	329 518	42 740	372 258	12 833,4	34 474	685,9	1 843	93,3%	640,2	130,8	351	509,4	1 368
varav delägda bolag*	110	7 289	0	7 289	294,0	40 335	15,2	2 085	81,5%	12,4	2,6	355	9,8	1 343

Pågående Byggnation

Per geografi	Uthyrbar yta, kvm				Fastighetsvärde		Hyresvärde		Investering (inkl.mark), mkr**		
	Lgh	Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	Bokfört värde
Syd	348	23 379	686	24 065	1 169,2	48 584	59,4	2 469	1 000,2	640,2	725,0
Väst	401	24 107	289	24 396	1 329,0	54 476	67,3	2 759	943,8	335,4	480,9
Öst	980	61 400	0	61 400	2 853,9	46 481	147,4	2 401	2 130,6	1 054,0	1 008,9
Totalt	1 729	108 886	975	109 861	5 352,1	48 717	274,1	2 495	4 074,5	2 029,5	2 214,7
varav delägda bolag *	224	13 903	0	13 903	628,0	45 170	32,8	2 357	473,3	304,3	287,4

Sammanställning

Per geografi	Uthyrbar yta, kvm				Fastighetsvärde		Hyresvärde		Bokfört värde
	Lgh	Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	
Färdigställda förvaltningsfastigheter	5 037	329 518	42 740	372 258	12 833,4	34 474	686	1 843	12 833,4
Pågående nybyggnation	1 729	108 886	975	109 861	5 352,1	48 717	274,1	2 495	2 214,7
Pågående projektutveckling	2 693	171 733	800	172 533	7 895,9	45 764	436,5	2 530	162,1
Övrigt									127,5
TOTALT	9 459	610 137	44 515	654 652	26 081,3	39 840	1 396,5	2 133	15 337,6

* 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 värdejusterat för koncernelimineringar och inkluderar upparbetad värdeförändring förvaltningsfastigheter om 536,7 mkr.

Viktig information

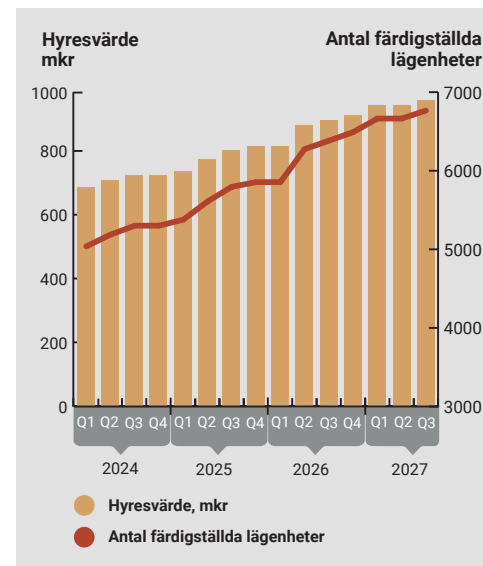
Information om färdigställda förvaltningsfastigheter och aktuell intjäningsförmåga inkluderar bedömningar och antaganden. Kontrakterad hyra avser kontraktetsvärde per balansdagen uppräknat till årstakt och hyresvärdet avser kontrakterad hyra med tillägg för bedömd hyra för vakanta ytor. Kostnader avser budgeterade fastighetskostnader och kostnader för fastighetsadministration och central administration på årsbasis baserade på historiska utfall. Informationen omfattar inte bedömning om den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar, köp eller försäljning av fastigheter eller andra faktorer. Kostnader för de räntebärande skulderna har baserats på aktuell räntebärande skuld och aktuella räntor (inklusive effekt av derivatinstrument) vid periodens utgång. Information om pågående byggnationer och projektutveckling 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 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 i bygginvesteringar av projektutveckling är en osäkerhetsfaktor. Bedömningarna och antagandena innebär osäkerheter och uppgifterna ska inte ses som en prognos.

Information avseende aktuell intjäningsförmåga och framtida utveckling i hyresvärde och antal färdigställda lägenheter avser färdigställda förvaltningsfastigheter vid utgången av perioden med tillägg för de förvaltningsfastigheter som är under pågående nybyggnation vid utgången av perioden. Projekt som inte byggstartats ingår ej.

Aktuell intjäningsförmåga (mkr)

mkr	2024 31 mar	Pågående byggnation	Summa
Hyresvärde	685,9	274,1	960,0
Vakans	-45,7	-5,5	-51,2
Hyresintäkter	640,2	268,6	908,8
Driftskostnader	-106,6	-33,8	-140,5
Underhåll	-20,4	-5,2	-25,7
Fastighetsskatt/Avgäld	-4,3	0,0	-4,3
Fastighetsadministration	-52,0	-15,4	-67,4
Driftsöverskott	456,8	214,2	671,0
Central administration	-11,2		-11,2
Räntenetto	-281,9	-176,9	-458,9
Förvaltningsresultat	163,6	37,2	200,9
Minoritetens andel av förvaltningsresultatet*	-1,1	3,1	2,0

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



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.

Utveckling innevarande period

Utgående redovisat värde av koncernens förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 15 337,6 mkr (14 870,9), vilket är en ökning med 466,7 mkr sedan 31 december 2023.

Under första kvartalet har direktavkastningskravet i genomförda värderingar ökat med i genomsnitt 0,05 procentenheter, vilket påverkar marknadsvärdet av koncernens förvaltningsfastigheter negativt. Samtidigt har faktiskt utfall av hyresförhandlingar inför 2024 och förändrade förväntningar på framtida hyresinflation påverkat värderingarna positivt. Den samlade effekten för jämförbara fastigheter är en negativ värdeutveckling om 0,1 procent under kvartalet.

Att marknadsvärdet för färdigställda förvaltningsfastigheter trots detta minskar med 153 mkr under kvartalet beror primärt på nedskrivning av marknadsvärden i genomförda och pågående transaktioner där försäljningen av den danska portföljen är den mest väsentliga och påverkar värdeförändringen under kvartalet med 99 mkr. Värdeförändringen i pågående byggnation, vilken i segmentsredovisningen redovisas i bruttoresultatet som successiv vinstavräkning, påverkas primärt av successivt färdigställande av förvaltningsfastigheter under byggnation samt projektstart av två byggnationer under perioden.

Att det totala värdet av förvaltningsfastigheter ökar under perioden beror primärt på färdigställande och pågående nybyggnation där nybyggnation, till- och ombyggnation under perioden uppgick till 461,7 mkr (588,2).

Förvaltningsfastigheter (mkr)	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec
Färdigställda förvaltningsfastigheter	12 833,4	9 787,1	12 514,0
Obebyggd mark och byggrätter	576,2	802,3	578,1
Tomträtter	18,0	18,0	18,0
Pågående nybyggnation	1 910,0	2 988,6	1 760,8
Summa	15 337,6	13 596,1	14 870,9

Värdeförändring (mkr)	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-2,5	0,0	7,9
Orealiserad värdeförändring färdigställda förvaltningsfastigheter	-150,1	-307,4	-654,8
Orealiserad värdeförändring pågående nybyggnation	147,8	84,5	330,6
Summa	-4,8	-222,9	-316,3

Värderingsdata Förvaltningsfastigheter	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec
Direktavkastning färdigställda förvaltningsfastigheter	4,42%	4,15%	4,37%
Direktavkastning pågående nybyggnation	4,31%	4,12%	4,33%
Direktavkastning samtliga värderade fastigheter	4,39%	4,14%	4,36%
varav bostäder	4,30%	4,03%	4,26%
varav lokaler	5,46%	5,45%	5,49%
Hyra per kvm	1 909	1 771	1 872
Drift- och underhållskostnader per kvm	335	290	332

Känslighetsanalys, mkr	Kassaflöde	Verkligt värde
Direktavkastningskrav +/- 0,1 %	-	315,7
Hyresvärde +/- 1 %	6,9	155,2
Drift- och underhållskostnader +/- 1 %	1,3	28,7
Långsiktig vakansgrad +/- 1 %	6,9	155,2

Värdeförändring färdigställda förvaltningsfastigheter		
Fastighetsvärde, mkr	-1 283,3	1 283,3
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %	70%	57%
Skuldsättningsgrad, %	64%	56%



FINANSIERING

K-Fastigheter finansierade vid periodens utgång sina tillgångar uteslutande med bilaterala lån med nordiska banker som motparter. K-Fastigheter arbetar idag uteslutande med lån med rörlig räntebas. För att förändra räntebindningstiden nyttjas räntederivat, primärt ränteswappar.

Utveckling innevarande period

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 10 342,4 mkr (10 117,8), vilket är en ökning med 224,6 mkr sedan 31 december 2023. Förändringen består primärt av, ökat utnyttjade av byggkrediter och omläggning av byggkrediter till långfristig finansiering i samband med färdigställande av förvaltningsfastigheter.

Skuldsättningsgraden för koncernen uppgick till 59,7 procent (60,2) och belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick till 62,6 procent (62,5). Minskningen i skuldsättningsgrad beror primärt på amorteringar under kvartalet av bland annat säljarreversen för förvärvet av K-Prefab, vilken amorterats i sin helhet under kvartalet.

Genomsnittlig ränta har under perioden ökat till 3,38 procent (3,22) primärt på grund av omläggning av byggkrediter till långfristig finansiering, vilket även påverkade andelen rörlig ränta, då inga nya swap-avtal ingåtts under perioden. De korta marknadsräntorna har under perioden varit stabila medan de långa marknadsräntorna ökat, vilket påverkat värdet av räntederivatportföljen positivt.

Kredit- och räntefällstruktur 31 mars 2024 (exkl. bygg- och rörelsekrediter)

Löptid	Ränteförfall		Kreditförfall		Swapförfall	
	Belopp, mkr	Snitt-ränta, %	Belopp, mkr	Belopp, mkr	Snitt-ränta, %	Snitt-ränta, %
0-1 år	1 269,5	4,35%	2 368,9	300,0	0,33%	
1-2 år	1 000,0	2,93%	3 540,9	1 000,0	1,43%	
2-3 år	2 300,0	2,74%	634,3	2 300,0	1,24%	
3-4 år	1 300,0	3,05%	315,2	1 300,0	1,55%	
4-5 år	477,3	2,35%	0,0	477,3	0,85%	
> 5 år	1 006,3	4,42%	493,8	1 006,3	2,92%	
Totalt	7 353,0	3,38%	7 353,0	6 383,5	1,53%	
varav delägda bolag*	190,9		190,9			

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

Räntebärande skulder (mkr)	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec
Färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter	7 085,4	5 891,3	6 747,9
varav förfaller inom 12 månader	2 368,9	1 404,1	2 319,1
Byggkrediter	1 933,6	1 859,1	2 077,9
Rörelse- och förvärvskrediter	1 234,0	1 011,4	949,9
Säljarrevers	0,0	250,0	250,0
Leasingskulder	89,4	92,8	92,1
Totalt	10 342,4	9 104,6	10 117,8
varav kortfristiga	3 553,4	2 097,8	3 462,8

Kontrakterade limiter	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec
Byggkrediter	2 738,2	3 266,0	2 937,6
utnyttjade	1 933,6	1 859,1	2 077,9
Rörelse- och förvärvskrediter	1 240,0	1 182,5	1 096,3
utnyttjade	1 234,0	1 011,4	949,9

Kreditnyckeltal (exkl. bygg- och rörelsekrediter)	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec
Genomsnittlig räntebindning, år	3,2	3,2	3,5
Andel rörlig ränta, %	13%	21%	9%
Total snittränta inkl. derivat, %	3,38%	2,93%	3,22%
Total snittränta exkl. derivat, %	5,59%	4,59%	5,47%
Total snittränta byggkrediter, %	5,95%	4,42%	5,95%
Genomsnittlig kapitalbidning, år	2,7	2,2	2,8

Finansiella begränsningsmål	Finansiella mål	Finansiell kovenant	Utfall		
			2024 31 mar	2023 31 mar	2023 31 dec
Räntetäckningsgrad, ggr (rullande 12 månader)	min. 1,75 ggr	min. 1,50 ggr	1,6	2,1	1,7
Soliditet, %	min. 30%	min. 25%	30,3%	31,8%	30,3%
Skuldsättningsgrad, %	max. 65%		59,7%	58,1%	60,2%



TOTALRESULTAT JANUARI-MARS 2024¹

Verksamhetsområde Fastighetsförvaltning

Hyesintäkterna för perioden uppgick till 146,8 mkr (114,4), en ökning med 28 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Ökningen berodde primärt på fler förvaltade lägenheter, vilka ökade med 31 procent till 5 037 lägenheter (3 833). Hyresökningen från januari 2024 uppgår till cirka 5,25 procent.

Rörelsekostnader uppgick för perioden till 58,8 mkr (41,4), vilket är en ökning med 42 procent, och har primärt påverkats av normal säsongsvariation och ökat antal lägenheter i förvaltning.

Driftnettot för affärsområde Förvaltning uppgick till 88,0 mkr (73,4) och förvaltningsresultatet till 25,3 mkr (30,7), motsvarande 0,11 kr per aktie (0,14). Resultatet påverkades av en relativt lägre uthyrningsgrad till följd av hög färdigställandetak under slutet av 2023 och därmed lägre överskottsgrad, vilken under perioden uppgick till 60,0 procent (64,2). Genomsnittlig uthyrningsgrad uppgick under perioden till 88,7 procent (95,0), men har under perioden successivt förbättrats och uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 93,3 procent (95,8) att jämföra med 91,9 procent vid årets ingång. 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.

Verksamhetsområdets andel av central administration uppgick under perioden till 2,8 mkr (1,8) och av- och nedskrivningar till 0,5 mkr (0,1). Finansnetto uppgick för perioden till 59,4 mkr (40,8) där ökningen primärt beror på högre räntebärande skuld till följd av fler lägenheter i förvaltning och högre snittränta. Värdeförändringen relaterat till räntederivat uppgick för perioden till 59,7 mkr (-55,9) där förändringen beror på högre långa marknadsräntor.

Värdeförändring för färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -152,6 mkr (-307,4) primärt påverkad av nedskrivning av marknadsvärdet för den danska portföljen till det förväntade försäljningsvärdet, samt ökade direktavkastningskrav (negativt) och förändrade förväntningar om framtida hyresinflation (positivt) i kvartalets marknadsvärderingar.

Verksamhetsområde Entreprenad

Intäkterna för entreprenadverksamheten uppgick till 452,9 mkr (639,2), inkluderat successiv vinstavräkning i pågående nybyggnation om 147,8 mkr (84,5). Intäkter har under perioden påverkats av rådande svagare byggkonjunktur, där extern försäljning uppgår till 78,0 mkr (174,7). Då ett antal större ordrar tagits under perioden ser dock orderläget bra ut inför hösten och kommande år. Byggnationen av koncepthus har under perioden varit betydande och hög intern aktivitet har till viss del kompenserat för lägre intäkter från externa kunder. Totala intäkter relaterat till byggnation av koncepthus uppgick under perioden till 375,0 (464,5) inkluderat successiv vinstavräkning. Antalet lägenheter under byggnation uppgick vid periodens utgång till 1 729 (1 986) och 341 lägenheter (53) har byggstartats under perioden.

Bruttoresultatet uppgick till 159,5 mkr (117,0) och påverkas positivt av ökad successiv vinstavräkning och negativt av lägre intäkter för extern byggnation.

Verksamhetsområdets andel av central administration uppgick under perioden till 10,5 mkr (9,1) och av- och nedskrivningar till 14,5 mkr (16,2). Finansnetto uppgick för perioden till 4,3 mkr (9,0) där minskningen primärt beror på lägre räntebärande skuld, bland annat säljarreversen för förvärvet av K-Prefab, vilken amorterats i sin helhet under kvartalet, samt valutaeffekter. Under perioden har räntekostnader för byggkreditiv aktiverats om 53,2 mkr (29,5).

Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag uppgick för perioden till 10,0 mkr (-3,1). Resultatet påverkades primärt av K-Fastigheters andel av resultatet i Mjölbackens Entreprenad AB och Novum Samhällsfastigheter AB.

Resultat före värdeförändring men inklusive successiv vinstavräkning i pågående nybyggnation uppgick till 140,2 mkr (79,6), motsvarande 0,58 kr per aktie (0,37).

Övrigt

Central administration, vilken omfattar koncernövergripande bolagsledning, affärsutveckling, juridik, inköp, IR/kommunikation, marknad, HR, IT och ekonomifunktion, uppgick för perioden till 16,6 mkr (12,1). Av dessa har 13,3 mkr (10,8) utfördelats på respektive verksamhetsområde under perioden.

Koncernövergripande av- och nedskrivningar och finansnetto uppgick under perioden till 1,5 mkr (0,7) respektive +0,6 mkr (+0,9). Räntetäckningsgraden på rullande 12 månader på koncernivå uppgick till 1,6 ggr (2,1) påverkat av ett försämrat räntenetto som inte fullt ut kunnat kompenseras av det ökade bruttoresultatet. Med successivt förbättrad uthyrningsgrad i verksamhetsområde Fastighetsförvaltning och ökade intäkter i verksamhetsområde Entreprenad framöver förväntas räntetäckningsgraden öka.

Skatt

Periodens aktuella skatt uppgick till -2,8 mkr (-0,2). Uppskjuten skatt uppgick till -30,0 mkr (56,7), primärt påverkat av orealiserade värdeförändringar av fastigheter.

Periodens resultat, totalresultat och övrigt totalresultat

Resultatet för perioden uppgick till 35,5 mkr (-195,8) motsvarande 0,15 kr per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare (-0,91). Periodens totalresultat uppgick till 41,0 mkr (-191,2). I övrigt totalresultat ingår omräkningsdifferens avseende K-Fastigheters utlandsverksamhet, vilken för perioden uppgick till 5,5 mkr (4,6). Hela detta belopp avser poster som kan återföras över resultatet i en senare period.

¹ Resultat- och kassaflödesposter ovan avser perioden 1 januari 2024 till och med 31 mars 2024. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställning vid periodens utgång i år respektive föregående år. Samtliga belopp anges i mkr.

FINANSIELL STÄLLNING PER 31 MARS 2024

Immateriella tillgångar

Immateriella tillgångar utgörs av goodwill och övriga immateriella tillgångar vilka primärt uppstod i samband med förvärvet av K-Prefab. Goodwill uppgick vid periodens utgång till 443,6 mkr (443,6) och övriga immateriella tillgångar, vilka består i värdet av K-Prefabs kundrelationer och aktiverade kostnader för systemutveckling, uppgick till 25,7 mkr (27,7).

Förvaltningsfastigheter

Det totala värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 15 337,6 mkr (14 870,9), fördelat på färdigställda förvaltningsfastigheter 12 833,4 mkr (12 514,0), obebyggd mark och byggrätter 576,2 mkr (578,1), tomrätter 18,0 mkr (18,0) och pågående nybyggnation 1 910,0 mkr (1 760,8). För mer information se avsnitt Fastighetsbestånd och Värdering.

Förvaltningsfastigheter	2024 31 mar	2023 31 mar	2023 31 dec
Ingående redovisat värde	14 870,9	13 094,6	13 094,6
+ Förvärv	36,9	138,0	210,9
+ Nybyggnation	428,4	565,0	1 990,8
+ Till- och ombyggnation	33,4	23,2	161,0
- Försäljning	-32,7	0,0	-136,0
- Övriga omklassificeringar, valutaförändringar och utrangering	3,1	-1,6	-126,0
+/- Realiserade värdeförändringar	-2,4	-222,9	-324,2
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	-150,1	-307,4	-654,8
varav pågående nybyggnation	147,8	84,5	330,6
Utgående redovisat värde	15 337,6	13 596,1	14 870,9
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	12 833,4	9 787,1	12 514,0
varav obebyggd mark och byggrätter	576,2	802,3	578,1
varav tomrätter	18,0	18,0	18,0
varav pågående nybyggnation	1 910,0	2 988,6	1 760,8

Rörelsefastigheter och Inventarier

Värdet av rörelsefastigheter och inventarier uppgick vid periodens utgång till 514,4 mkr (537,1) respektive 183,2 mkr (181,4).

Likviditet

Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 26,5 mkr (5,8). Därutöver tillkommer outnyttjade kreditlimiter om 6,0 mkr (147,3).

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 5 250,4 mkr (5 100,4), vilket motsvarade 21,19 kr per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare (21,08). Förändringen beror dels på periodens totalresultat om 41,0 mkr (-191,2), dels på genomförda nyemissioner, vilka ökade eget kapital med totalt 109,0 mkr efter transaktionskostnader. Nyemission villkorad av godkännande av extra bolagsstämma den 8 april 2024 omfattas inte av denna rapport. Koncernens soliditet uppgick vid periodens utgång till 30,3 procent (30,3).

Det långsiktiga substansvärdet (NAV) uppgick vid periodens utgång till 5 925,2 mkr (5 803,5) motsvarande 24,17 kr per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare (24,25), vilket är en marginell minskning jämfört med 31 december 2023.

Räntebärande skulder och räntederivat

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 10 342,4 mkr (10 117,8), varav 3 553,4 mkr (3 462,8) klassificeras som kortfristiga räntebärande skulder. Skuldsättningsgraden för koncernen uppgick till 59,7 procent (60,2). Av koncernens räntebärande skulder var 8 035,9 mkr (7 822,8) relaterade till färdigställda förvaltningsfastigheter (inklusive vid periodens slut ej omlagda byggnadskrediter) och belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick till 62,6 procent (62,5). Ökningen i räntebärande skuld och belåningsgrad förklaras primärt av finansiering av pågående och färdigställd nybyggnation respektive lägre värdering av färdigställda förvaltningsfastigheter. Koncernens ränte- och valutaderivat hade vid periodens utgång ett marknadsvärde om 200,4 mkr (141,4). För mer information se avsnitt Finansiering.

Räntebärande skulder (mkr)	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec
Färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter	7 085,4	5 891,3	6 747,9
varav förfaller inom 12 månader	2 368,9	1 404,1	2 319,1
Byggekrediter	1 933,6	1 859,1	2 077,9
Rörelse- och förvärvskrediter	1 234,0	1 011,4	949,9
Säljarrevers	0,0	250,0	250,0
Leasingskulder	89,4	92,8	92,1
Totalt	10 342,4	9 104,6	10 117,8
varav kortfristiga	3 553,4	2 097,8	3 462,8

FÖRÄNDRAD SEGMENTSREDOVISNING

I samband med att K-Fastigheter ändrar sin uppdelning av verksamhetsområden under 2024 förändras även segmentsredovisningen.

Från och med aktuell rapport delas verksamheten upp i två verksamhetsområden: Fastighetsförvaltning och Entreprenad.

Fastighetsförvaltning

Resultat från hyresfastigheter inklusive finansnetto och utfördelade centrala kostnader, resultat från försäljning av förvaltningsfastigheter, resultat från intressebolag verksamma inom områden relaterade till fastighetsförvaltning samt värdeförändring i färdigställda förvaltningsfastigheter och ränte- och valutaderivat relaterade till verksamhetsområdet.

Tillgångar och skulder omfattar färdigställda förvaltningsfastigheter, långfristiga skulder relaterade till dessa samt övriga anläggnings- och omsättningstillgångar och lång- och kortfristiga skulder relaterade till verksamhetsområdet.

Entreprenad

Resultat från koncernens verksamhet inom projektutveckling, prefabillverkning av stomlösningar och bygglösning inklusive finansnetto och utfördelade centrala kostnader, resultat från försäljning av de fastigheter som ej kommer ingå i verksamhetsområde Fastighetsförvaltning, resultat från intressebolag verksamma inom områden relaterade till entreprenadverksamhet och värdeförändring i förvaltningsfastigheter under pågående nybyggnation, vilket i segmentsredovisningen redovisas som en intäkt och påverkar bruttoreultatet, och ränte- och valutaderivat relaterade till verksamhetsområdet.

Tillgångar och skulder omfattar förvaltningsfastigheter under byggnation och obebyggd mark, byggekrediter och långfristiga skulder relaterade till dessa samt övriga anläggnings- och omsättningstillgångar och lång- och kortfristiga skulder relaterade till verksamhetsområdet.

TOTALRESULTAT

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

mkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 apr -2024 mar	2023 jan-dec
Hysesintäkter	146,8	114,4	512,6	480,2
Entreprenadintäkter	81,7	179,6	505,0	603,0
Nettoomsättning	228,5	294,0	1 017,7	1 083,2
Övriga intäkter	3,5	2,4	16,0	11,6
Drift	-39,9	-26,6	-118,2	-104,9
Underhåll	-2,3	-2,8	-14,9	-15,4
Fastighetsskatt	-2,4	-2,0	-10,8	-10,4
Fastighetsadministration	-14,2	-10,0	-52,0	-47,8
Kostnader Fastighetsförvaltning	-58,8	-41,4	-195,9	-178,5
Kostnader Entreprenad	-73,0	-148,6	-442,2	-517,9
Kostnader Övrigt	-0,7	-0,6	-2,7	-2,6
Bruttoresultat	99,6	105,7	392,9	395,8
Central administration	-16,6	-12,1	-60,2	-55,6
Av- och nedskrivningar	-16,4	-17,0	-80,0	-80,5
Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag	10,0	-3,1	38,9	25,9
Finansnetto	-63,2	-48,8	-232,6	-218,2
varav räntenetto	-68,5	-48,8	-240,0	-220,2
Resultat före värdeförändringar	13,3	24,7	59,1	67,3
varav förvaltningsresultat*	25,3	30,7	107,2	112,6
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-4,8	-222,9	-98,2	-316,3
Värdeförändring derivat	59,7	-54,2	-148,7	-262,6
Resultat före skatt	68,2	-252,4	-187,8	-511,6
Skatt på periodens resultat	-32,8	56,6	24,3	113,6
Periodens resultat	35,5	-195,8	-163,5	-398,1
Övrigt totalresultat	5,5	4,6	6,2	5,3
Periodens totalresultat	41,0	-191,2	-157,3	-392,8
Periodens totalresultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	40,6	-191,7	-191,8	-427,4
Innehav utan bestämmande inflytande	0,4	0,6	34,4	34,6
Resultat efter skatt per aktie, kr/aktie**	0,15	-0,91	-0,87	-1,96

* Förvaltningsresultatet omfattar ingen del hänförlig till innehav utan bestämmande inflytande

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

Segmentsredovisning

2024 jan-mar, mkr	Förvaltning	Entreprenad	Övrigt	Elimineringar	Koncernen
Intäkter	146,8	452,9	0,6	-368,2	232,0
Kostnader	-58,8	-293,4	-0,7	220,4	-132,5
Bruttoresultat	88,0	159,5	-0,1	-147,8	99,6
Central administration	-2,8	-10,5	-3,4	0,0	-16,6
Av- och nedskrivningar	-0,5	-14,5	-1,5	0,0	-16,4
Resultat intressebolag *	0,0	10,0	0,0	0,0	10,0
Finansnetto	-59,4	-4,3	0,6	0,0	-63,2
Resultat före värdeförändringar	25,3	140,2	-4,4	-147,8	13,3
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-152,6	0,0	0,0	147,8	-4,8
Värdeförändring derivat	59,7	0,0	0,0	0,0	59,7
Resultat före skatt	-67,6	140,2	-4,4	0,0	68,2
Skatt på periodens resultat	19,1	-38,0	-13,9	0,0	-32,8
Periodens resultat	-48,4	102,1	-18,2	0,0	35,5
Resultat per aktie	0,11	0,58	-0,02	-0,61	0,06
Summa tillgångar	12 998,2	4 318,9	2 914,8	-2 899,5	17 332,5
Summa skulder	10 687,7	3 885,8	408,1	-2 899,5	12 082,1
varav Räntebärande skulder	8 035,9	2 196,1	134,6	0,0	10 342,4
varav Övriga skulder	2 651,8	1 689,6	273,5	-2 899,5	1 739,7
Skuldsättningsgrad	61,8%	50,8%			59,7%

2023 jan-mar, mkr	Förvaltning	Entreprenad	Övrigt	Elimineringar	Koncernen
Intäkter	114,8	639,2	0,5	-458,1	296,4
Kostnader	-41,4	-522,2	-0,6	373,6	-190,6
Bruttoresultat	73,4	117,0	-0,1	-84,5	105,7
Central administration	-1,8	-9,1	-0,2	-1,0	-12,1
Av- och nedskrivningar	-0,1	-16,2	-0,7	0,0	-17,0
Resultat intressebolag *	0,0	-3,1	0,0	0,0	-3,1
Finansnetto	-40,8	-9,0	0,9	0,0	-48,8
Resultat före värdeförändringar	30,7	79,6	0,0	-85,5	24,7
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-307,4	0,0	0,0	84,5	-222,9
Värdeförändring derivat	-55,9	1,7	0,0	0,0	-54,2
Resultat före skatt	-332,6	81,3	0,0	-1,0	-252,4
Skatt på periodens resultat	74,8	-18,5	0,2	0,0	56,6
Periodens resultat	-257,7	62,8	0,2	-1,0	-195,8
Resultat per aktie	0,14	0,37	0,00	-0,40	0,11
Summa tillgångar	10 075,7	5 582,9	1 901,7	-1 881,1	15 679,2
Summa skulder	7 655,7	4 550,1	376,2	-1 881,1	10 700,9
varav Räntebärande skulder	5 851,3	3 143,4	119,6	0,0	9 104,6
varav Övriga skulder	1 804,3	1 406,7	256,6	-1 881,1	1 596,2
Skuldsättningsgrad	58,1%	56,3%			58,1%

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

FINANSIELL STÄLLNING

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

mkr	2024 31 mar	2023 31 mar	2023 31 dec
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	469,3	477,2	471,3
Förvaltningsfastigheter	15 337,6	13 596,1	14 870,9
Rörelsefastigheter	514,4	463,5	537,1
Inventarier	183,2	193,5	181,4
Summa anläggningstillgångar	16 504,5	14 730,3	16 060,6
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag och andra långfristiga fordringar	263,5	247,8	293,9
Derivatinstrument	200,4	344,9	141,4
Uppskjuten skattefordran	55,3	19,3	54,3
Summa finansiella anläggningstillgångar	519,2	612,0	489,6
Summa anläggningstillgångar	17 023,7	15 342,3	16 550,3
Omsättningstillgångar			
Varulager	32,1	55,7	30,7
Kundfordringar	60,0	92,6	51,2
Övriga fordringar	190,2	177,5	169,3
Likvida medel	26,5	11,1	5,8
Summa omsättningstillgångar	308,8	336,9	256,9
SUMMA TILLGÅNGAR	17 332,5	15 679,2	16 807,2

mkr	2024 31 mar	2023 31 mar	2023 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	65,4	57,4	63,8
Övrigt tillskjutet kapital	1 796,8	1 372,9	1 689,4
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	3 333,4	3 528,2	3 292,7
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 195,6	4 958,4	5 045,9
Innehav utan bestämmande inflytande	54,8	19,9	54,5
Summa eget kapital	5 250,4	4 978,3	5 100,4
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	985,3	981,0	953,2
Långfristiga räntebärande skulder	6 788,9	7 006,8	6 655,0
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	152,5	75,9	90,9
Summa långfristiga skulder	7 926,8	8 063,6	7 699,2
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	3 553,4	2 097,8	3 462,8
Leverantörsskulder	149,6	195,4	234,5
Övriga kortfristiga skulder	452,3	344,1	310,4
Summa kortfristiga skulder	4 155,3	2 637,3	4 007,7
Summa skulder	12 082,1	10 700,9	11 706,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 332,5	15 679,2	16 807,2

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

mkr	2024 31 mar	2023 31 mar	2023 31 dec
Totalt eget kapital vid periodens början	5 100,4	5 169,6	5 169,6
Periodens resultat	35,5	-195,8	-398,1
Övrigt totalresultat	5,5	4,6	5,3
Periodens totalresultat	41,0	-191,2	-392,8
Nyemission efter avdrag för transaktionskostnader	109,0	0,0	323,0
Summa transaktioner med ägare	109,0	0,0	323,0
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,5
Summa transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,5
Totalt eget kapital vid periodens slut	5 250,4	4 978,3	5 100,4
varav innehav utan bestämmande inflytande	54,8	19,9	54,5

KASSAFLÖDESANALYS

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

mkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	68,2	-252,4	-511,6
<i>Justering för poster som inte påverkar kassaflödet</i>			
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter och derivat	-54,9	277,1	578,9
- Övriga poster	0,5	19,7	44,6
Betald skatt	-14,0	-9,5	-11,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-0,3	34,9	100,4
Förändring rörelsefordringar	-19,3	42,3	109,7
Förändring rörelseskulder	58,5	-4,6	-6,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	38,9	72,6	203,6
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella tillgångar	-1,0	0,0	-3,0
Investeringar i koncern, intresse- och gemensamt styrda bolag	38,1	-3,0	-11,2
Investeringar i fastigheter	-75,8	-165,7	-398,9
Investeringar i pågående nyanläggning	-403,1	-565,0	-2 000,4
Investeringar i maskiner och inventarier	-9,0	-6,3	-8,2
Avyttring fastigheter	39,4	0,0	142,3
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar	5,7	-2,0	-32,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-405,7	-742,0	-2 312,3
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	590,8	698,5	2 274,8
Amortering av lån	-312,2	-53,5	-518,9
Tillskjutet kapital	109,0	0,0	323,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	387,6	645,1	2 078,9
Periodens kassaflöde	20,8	-24,3	-29,8
Omräkningsdifferens i likvida medel	-0,1	0,0	0,1
Likvida medel vid årets början	5,8	35,4	35,4
Likvida medel vid periodens slut	26,5	11,1	5,8

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

MODERBOLAGETS RÄKNINGAR

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

mkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec
Nettoomsättning	28,2	17,5	100,7
Administrationskostnader	-30,7	-17,9	-97,9
Avskrivningar	-0,2	-0,1	-0,6
Bruttoresultat	-2,7	-0,5	2,3
Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag	37,6	0,0	39,3
Finansnetto	125,4	-26,4	-84,1
Resultat efter finansiella poster	160,3	-26,9	-42,5
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	1,4
Skatt på periodens resultat	-11,7	19,8	70,1
Periodens resultat	148,5	-7,1	29,0

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Tillgångar, mkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec
Anläggningstillgångar			
Imateriella anläggningstillgångar	5,6	2,2	4,8
Materiella anläggningstillgångar	1,2	0,1	1,2
Andelar i koncernbolag	1 269,5	1 225,0	1 235,7
Fordringar hos koncernbolag	1 441,8	1 118,2	1 234,7
Andelar och fordringar i intresseföretag och övriga långfristiga fordringar och andelar	178,4	207,5	215,8
Derivatinstrument	216,2	345,8	159,2
Uppskjuten skattefordran	9,7	2,7	21,4
Summa anläggningstillgångar	3 122,4	2 901,5	2 872,8
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernbolag	1 312,8	676,7	984,0
Fordringar hos intressebolag	0,0	0,0	0,1
Övriga kortfristiga fordringar	64,2	64,1	75,1
Likvida medel	16,8	0,0	0,5
Summa omsättningstillgångar	1 393,8	740,8	1 059,6
SUMMA TILLGÅNGAR	4 516,2	3 642,3	3 932,4

Eget kapital och skulder, mkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec
Eget kapital			
Bundet eget kapital	65,3	57,4	62,3
Fritt eget kapital	2 481,6	1 872,9	2 227,1
Totalt eget kapital	2 546,9	1 930,3	2 289,4
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	0,0	31,5	0,0
Långfristiga räntebärande skulder	132,3	1 023,5	108,1
Övriga långfristiga skulder	21,7	0,0	0,0
Summa långfristiga skulder	154,0	1 055,1	108,1
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	1 557,4	424,6	1 338,8
Skulder till koncernbolag	169,3	216,2	169,1
Övriga kortfristiga skulder	88,6	16,1	27,0
Summa kortfristiga skulder	1 815,3	656,9	1 534,9
Summa eget kapital och skulder	4 516,2	3 642,3	3 932,4

NYCKELTAL

K-Fastigheter presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. K-Fastigheter anser att dessa mått är värdefulla 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.

Jämfört med årsredovisningen 2023 har presenterade nyckeltal kompletterats med vinst per aktie för affärsområde Entreprenad. I övrigt har definitionen för de alternativa nyckeltalen ej förändrats.

Finansiella mål vid utgången av 2028

Substansvärde per aktie	50,0 kr
Förvaltningsresultat per aktie	1,5 kr
Resultat Entreprenad per aktie	4,5 kr

Finansiella begränsningsmål

Finansiella mål

Räntetäckningsgrad, ggr (rullande 12 månader)	min. 1,75 ggr
Soliditet, %	min. 30%
Skuldsättningsgrad, %	max. 65%

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 apr -2024 mar	2023 jan-dec
Hysesvärde, mkr	685,9	503,8	685,9	661,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,3%	95,8%	93,3%	91,9%
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %	88,7%	95,0%	91,0%	92,6%
Överskottsgrad, %	60,0%	64,2%	62,8%	64,0%
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %	62,6%	59,7%	62,6%	62,5%
Uthyrbar yta, kvm	372 258	295 564	372 258	362 806
Antal lägenheter i förvaltning	5 037	3 833	5 037	4 876
Antal byggstartade lägenheter	341	53	738	450
Antal lägenheter i pågående byggnation	1 729	1 986	1 729	1 549
Antal lägenheter under projektutveckling	2 693	4 058	2 693	4 176

Finansiella nyckeltal				
Räntetäckningsgrad, ggr	1,4	1,9	1,6	1,7
Soliditet, %	30,3%	31,8%	30,3%	30,3%
Skuldsättningsgrad, %	59,7%	58,1%	59,7%	60,2%
Kapitalbindningstid, år	2,7	2,2	2,7	2,8
Räntebindningstid, år	3,2	3,2	3,2	3,5
Genomsnittlig ränta, %	3,38%	2,93%	3,38%	3,22%
Nettoinvesteringar, mkr	466,0	726,2	1 966,5	2 226,8
Eget kapital per aktie, kr per aktie	21,19	23,03	21,19	21,08
Periodens resultat efter skatt, kr per aktie	0,15	-0,91	-0,87	-1,96

Nyckeltal relaterade till K-Fastigheters finansiella mål

Förvaltningsresultat, mkr	25,3	30,7	107,2	112,6
Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie	0,11	0,14	0,47	0,51
tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	-26,2%	17,8%	-24,9%	-16,1%
Resultat Entreprenad, mkr	140,2	79,6	358,4	297,8
Resultat Entreprenad per aktie, kr per aktie	0,58	0,37	1,56	1,35
tillväxt i Resultat Entreprenad per aktie, %	57,7%	-46,3%	-41,5%	-54,9%
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr	5 925,2	5 575,2	5 925,2	5 803,5
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr/aktie	24,17	25,89	24,17	24,25
tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV), %	-0,3%	-3,3%	-6,7%	-9,5%
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner*	245,2	215,3	245,2	239,3
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner*	240,5	215,3	227,3	221,0

* Justerat för nyemission av 24 000 000 B-aktier per 28 september 2023 och 24 oktober 2023, samt 5 820 000 B-aktier per 13 mars 2024.

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. För närmare beskrivning av väsentliga bedömningar och antaganden hänvisas primärt till årsredovisningen 2023 not 3 Intäkter, not 15 Immateriella tillgångar och not 16 Förvaltningsfastigheter.

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 2023.

Redovisningsprinciper

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

Koncernen värderar samtliga finansiella tillgångar och skulder till upplupet anskaffningsvärde, med undantag av derivatinstrument, vilka värderas till verkligt värde via resultaträkningen. K-Fastigheter bedömer att det redovisade värdet på finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde utgör en god approximation av det verkliga värdet. För ytterligare detaljer, se årsredovisning 2023 not 22 Finansiella risker och finanspolicyer. Med anledning av förändringar i koncernens verksamhetsområden har även segmentsrapporteringen justerats under Q1. Segmentsrapporteringen

följer koncernens interna rapportering och uppföljning. I denna rapport och framgent redovisas därför värdeförändring i förvaltningsfastigheter under pågående nybyggnation som intäkt med påverkan på segment Entreprenads bruttoresultat. Detta är en avvikelse mot hantering enligt koncernens rapportering enligt IFRS där värdeförändring i förvaltningsfastigheter under pågående nybyggnation redovisas separat och påverkar resultat före skatt. För mer information se sidan 12.

För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till K-Fast Holding AB:s årsredovisning 2023. Inga redovisningsprinciper har ändrats sedan årsredovisningen 2023.

Marknadsutsikt

K-Fastigheter ska möta marknadens efterfrågan på ett attraktivt och flexibelt boende till rätt kostnad. Det sker genom eget ägande av förvaltningsfastigheter och genom att leverera färdigställda bostadsfastigheter samt stomentreprenader för bostäder. Därutöver levererar koncernen stomlösningar för lager och logistik, samhällsfastigheter, försvar och infrastruktur. Koncernens egenutvecklade konceptus utgör basen för de färdigställda bostadsfastigheter som uppförs. Genom ett konceptuellt byggande skapas förutsättningar för kostnadskontroll och ekonomisk effektivitet i hela kedjan, från byggrätt till förvaltning. Det finns ett underliggande behov av nya bostäder i Sverige med varierande upplåtelseformer. 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 första kvartalet samt sommarmånaderna och december normalt visar sämre utveckling än övriga månader av året.

Organisation och medarbetare

Moderbolaget i koncernen är K-Fast Holding AB. Koncernen bestod vid periodens utgång av 103 hel- och delägda dotterbolag samt 10 intressebolagskoncerner. Antalet medansvariga uppgick till 515 (726), varav 62 kvinnor (73) respektive 453 män (653).

Verksamheten är organiserad i två verksamhetsområden, Fastighetsförvaltning respektive Entreprenad. 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 Greve, Vara, Hultsfred, Strängnäs och Katrineholm.

Transaktioner med närstående

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

Utöver ovan transaktioner har byggtjänster under perioden upphandlats från intressebolaget PVS Mark & VA om totalt 1,8 mkr (35,2), försäljning har skett till PVS Mark & VA om 0,1 mkr (0,7) och uthyrning till Homestate AB om 0,6 mkr (0,6).

Samtliga transaktioner har prissatts på marknadsmässiga villkor.

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 vid periodens utgång till 4 742,5 mkr. Antal aktieägare vid kvartalets utgång var drygt 6 450.

Totalt antal aktier i K-Fast Holding AB uppgick vid periodens utgång till 245 151 168 st, fördelade på 22 500 000 A-aktier respektive 222 651 168 B-aktier och totalt antal röster uppgick till 335 151 168. Varje A-aktie berättigar till fem röster per aktie och varje B-aktie berättigar till en röst per aktie. Samtliga aktier medför lika rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst samt till eventuellt överskott vid likvidation. Varken aktier av serie A eller serie B är föremål för några överlåtelsebegränsningar.

Kursutveckling och handel

Under perioden 1 april 2023 till 31 mars 2024 omsattes på Nasdaq Stockholm ca 37,9 miljoner KFAST B-aktier. Dagsomsättningen för K-Fastigheter på Nasdaq Stockholm uppgick i genomsnitt till cirka 151 700 aktier och genomsnittspriset uppgick till 18,99 kr. Högst betalkurs under året var 26,14 kr den 2 februari 2024 och lägst betalkurs var 12,00 kr den 4 oktober 2023. Aktiekursen den 31 mars 2024 uppgick till 21,30 kr (senast betalt). Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget, baserat på senast betalt pris för B-aktien, uppgick vid periodens slut till 5 221,7 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.

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. Detta mandat har utnyttjats vid riktade nyemissioner den 28 september 2023 och den 13 mars 2024, vilka tillfört K-Fastigheter likvid om totalt 361,8 mkr före emissionskostnader. I samband med nämnda nyemissioner har även nyemissioner utöver bemyndigandet genomförts. Vid dessa nyemissioner, vilka genomfördes

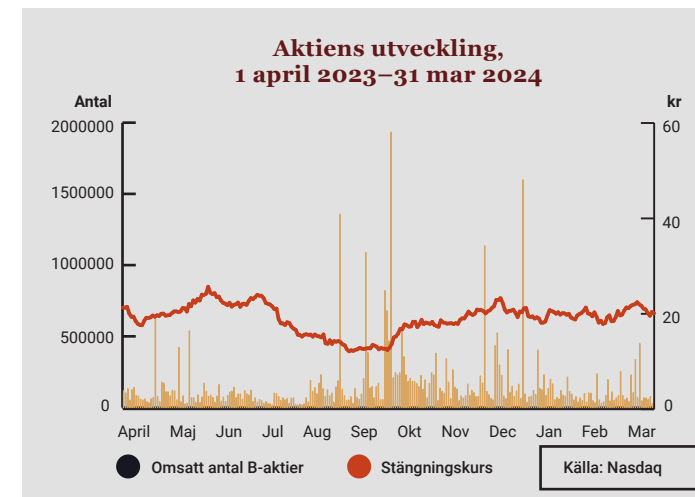
den 24 oktober 2023 och 8 april 2024, har ytterligare 6 662 000 nya aktier om serie B utfärdats och K-Fastigheter tillförts likvid om totalt 96,5 mkr före emissionskostnader. Båda dessa nyemissioner har varit föremål för extra bolagstämma. Nyemission den 8 april 2024 har genomförts efter periodens utgång för aktuell delårsrapport.

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	245 151 168
Totalt antal B-aktier noterade på Nasdaq Stockholm	222 651 168
Stängningskurs 31 mars 2024	21,30 kr
Börsvärde 31 mars 2024	4 742,5 mkr

De tio största aktieägarna (röstsorterat) per 31 mars 2024

Namn	Antal A-aktier*	Antal B-aktier*	Totalt antal aktier	Andel av kapital %	Andel av röster %
Erik Selin Fastigheter AB	11 250 000	68 570 000	79 820 000	32,6%	37,2%
Jacob Karlsson AB	11 250 000	65 352 000	76 602 000	31,2%	36,3%
Capital Group	0	18 183 928	18 183 928	7,4%	5,4%
Fjärde AP-fonden	0	9 989 409	9 989 409	4,1%	3,0%
Länsförsäkringar Fonder	0	8 718 762	8 718 762	3,6%	2,6%
Odin Fonder	0	5 098 930	5 098 930	2,1%	1,5%
Clearance Capital	0	4 255 785	4 255 785	1,7%	1,3%
Andra AP-fonden	0	3 889 981	3 889 981	1,6%	1,2%
Tredje AP-Fonden	0	3 755 421	3 755 421	1,5%	1,1%
First Fondene	0	3 497 680	3 497 680	1,4%	1,0%
10 största aktieägare	22 500 000	191 311 896	213 811 896	87,2%	90,6%
Övriga aktieägare	0	31 339 272	31 339 272	12,8%	9,4%
Totalt	22 500 000	222 651 168	245 151 168	100,0%	100,0%
Varav styrelse och koncernledning	22 500 000	137 475 852	159 975 852	65,3%	74,6%

* Aktieägarstruktur per 31 mars 2024, baserat på uppgifter från Euroclear Sweden samt K-Fastigheter.



Information om aktiekapitalets utveckling finns på www.k-fastigheter.com

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer. Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av

moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Hässleholm den 25 april 2024

Erik Selin
Styrelseordförande

Ulf Johansson
Styrelseledamot

Christian Karlsson
Styrelseledamot

Sara Mindus
Styrelseledamot

Jesper Mårtensson
Styrelseledamot

Jacob Karlsson
Verkställande direktör/ Styrelseledamot

PRESENTATION AV DELÅRSRAPPORTEN

K-Fastigheters VD och koncernchef Jacob Karlsson samt CFO Martin Larsson kommenterar koncernens delårsrapport för perioden januari till mars 2024 torsdagen den 25 april kl 10:00.

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

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

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

KALENDARIUM

Årsstämma 2024, 14 maj 2024

Delårsrapport januari -juni 2024, 23 juli 2024

Delårsrapport januari -september 2024, 25 oktober 2024

Kontakter

K-Fast Holding AB

Adress: Bultvägen 7, 281 43 Hässleholm

Telefon: 010 33 00 069

k-fastigheter.com

Jacob Karlsson

VD

E-post: jacob.karlsson@k-fastigheter.se

Telefon: 0738 219 626

Martin Larsson

vVD/Finanschef

E-post: martin.larsson@k-fastigheter.se

Telefon: 0703 533 160

Johan Hammarqvist

Chef IR- och Kommunikation

E-post: johan.hammarqvist@k-fastigheter.se

Telefon: 0708 730 900

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

Denna information är sådan information som K-Fast Holding AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande klockan 09:00 CEST den 25 april 2024.

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.



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.



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.



HÄSSLEHOLM

K-Kommersiellt

K-Kommersiellt – för det moderna kontoret

Koncernen har utvecklat ett fjärde koncepthus. Som komplement till bostadshusen har ett koncepthus för kommersiella lokaler kallat K-Kommersiellt tagits fram.

K-Kommersiellt är ett flervåningshus uppfört i prefabricerade betongelement. Planlösningen kan anpassas efter kundens önskemål till exempel med reception, restaurang, gym eller traditionella kontorsutrymmen tack vare den öppna planlösningen. Kontorsvåningarna kan anpassas till ett eller flera företag genom uppdelning av våningsplan, vilket gör K-kommersiellt till en attraktiv lösning för både små och stora företag.

FÖRVÄRV/AVYTTRINGAR/BYGGSTARTER/FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT UNDER FÖRSTA KVARTALET 2024

Förvärvade / Avyttrade förvaltningsfastigheter

Fastighet	Kommun	Tillträde/Frånträde	Antal lägenheter	Yta, kvm	Årligt hyresvärde, mkr	Köpeskillning, mkr
Stafvre 104 (avyttrad)	Kristianstad	jan 2024	-	1 126	3,1	40,0
Maglegården 30 (avyttrad)	Hässleholm	jan 2024	-	382	0,7	10,8

Förvärvade/tilträdde byggrätter

Fastighet	Kommun	Förväntad byggstart	Antal lägenheter	Yta, kvm	Förväntat årligt hyresvärde, mkr	Köpeskillning, mkr
Vapenrocken 3	Västerås	Q1 2024	168	10 259	24,7	43,3

Byggstartade projekt

Fastighet	Kommun	Förväntad färdigställt	Antal lägenheter	Yta, kvm	Förväntat årligthyresvärde, mkr
Vapenrocken 3	Västerås	Q4 2025 - Q3 2027	168	10 259	24,7
Sävenäs 131:14	Göteborg	Q1 2027	173	9 957	31,5

Färdigställda projekt

Fastighet	Kommun	Inflyttning	Antal lägenheter	Yta, kvm	Hyresvärde, mkr
Stubbarp 39:5 (etapp 3 av 3)	Höganäs	jan 2024	36	2 338	4,7
OppebyGård 1:9 (etapp 2 av 2)	Nyköping	jan 2024	28	1 749	3,5
Östra Vildrosen 1 (etapp 2 av 3)	Västerås	feb 2024	40	2 808	4,9
Storspoven 1 (etapp 2 av 3)	Strängnäs	feb 2024	19	1 271	2,7
Fogdaröd 8:32 (etapp 2 av 2)	Höör	mar 2024	38	2 619	5,3

AVSTÄMNINGSTABELL

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 apr -2024 mar	2023 jan-dec	Definition	Motivering
Hyresvärde, mkr						
A Kontraktswärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	640,2	482,5	640,2	607,7		
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	45,7	21,3	45,7	53,3	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.	Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktspotential.
A+B Hyresvärde vid periodens utgång, mkr	685,9	503,8	685,9	661,0		
Ekonomisk uthyrningsgrad, %						
A Kontraktswärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	640,2	482,5	640,2	607,7		
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	45,7	21,3	45,7	53,3	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i förhållande till hyresvärde.	Åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden av K-Fastigheters fastigheter.
A/(A+B) Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	93,3%	95,8%	93,3%	91,9%		
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %						
A Periodens hyresintäkter, mkr	146,8	114,4	512,6	480,2		
B Periodens hyresvärde, mkr	165,5	120,4	563,4	518,3	Hyresintäkter under perioden i förhållande till hyresvärde under perioden.	Åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden av K-Fastigheters fastigheter.
A/B Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad under perioden, %	88,7%	95,0%	91,0%	92,6%		
Överskottsgrad, %						
A Bruttoresultat fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	88,0	73,4	321,9	307,3		
B Hyresintäkter under perioden enligt resultaträkningen, mkr	146,8	114,4	512,6	480,2	Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.	Åskådliggör förvaltnings- verksamhetens lönsamhet.
A/B Överskottsgrad under perioden, %	60,0%	64,2%	62,8%	64,0%		
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %						
A Räntebärande skuld relaterad till färdigställda förvaltningsfastigheter vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	8 035,9	5 841,5	8 035,9	7 822,8		
B Färdigställda förvaltningsfastigheter vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	12 833,4	9 787,1	12 833,4	12 514,0	Räntebärande skuld relaterad till färdigställda förvaltningsfastigheter i procent av balansomslutningen vid periodens utgång.	Belåningsgrad används för att belysa K-Fastigheters finansiella risk.
A/B Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter vid periodens utgång, %	62,6%	59,7%	62,6%	62,5%		
Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, kvm						
Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, kvm	372 258	295 564	372 258	362 806	Total area tillgänglig för uthyrning.	
Antal lägenheter i förvaltning vid periodens utgång	5 037	3 833	5 037	4 876	Totalt antal lägenheter i förvaltning vid periodens utgång.	
Antal byggstartade lägenheter under perioden	341	53	738	450	Totalt antal byggstartade lägenheter under perioden.	Nyckeltal för att belysa K-Fastigheters möjlighet att nå operativa mål.
Antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens utgång	1 729	1 986	1 729	1 549	Totalt antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens utgång.	
Antal lägenheter under projektutveckling vid periodens utgång	2 693	4 058	2 693	4 176	Totalt antal lägenheter i pågående projektering vid periodens utgång.	

AVSTÄMNINGSTABELL FORTS.

Finansiella nyckeltal

	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 apr -2024 mar	2023 jan-dec	Definition	Motivering
Räntetäckningsgrad, ggr						
A Resultat före värdeförändringar under perioden enligt resultaträkningen, mkr	13,3	24,7	59,1	67,3	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	-16,4	-17,0	-80,0	-80,5		
C Räntenetto under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-68,5	-48,8	-240,0	-220,2		
(A-B-C)/-C Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	1,4	1,9	1,6	1,7		
Soliditet, %						
A Eget kapital vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	5 250,4	4 978,3	5 250,4	5 100,4	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	17 332,5	15 679,2	17 332,5	16 807,2		
A/B Soliditet vid periodens utgång, %	30,3%	31,8%	30,3%	30,3%		
Skuldsättningsgrad, %						
A Räntebärande skuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	10 342,4	9 104,6	10 342,4	10 117,8	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	17 332,5	15 679,2	17 332,5	16 807,2		
A/B Skuldsättningsgrad vid periodens utgång, %	59,7%	58,1%	59,7%	60,2%		
Kapitalbindningstid vid periodens utgång, år	2,7	2,2	2,7	2,8	Kapitalbindningstid på skulder till kreditinstitut relaterat till förvärvsfinansiering och färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter vid periodens utgång.	Nyckeltalet används för att belysa (re) finansieringsrisken för K-Fastigheters räntebärande skulder.
Räntebindningstid vid periodens utgång, år	3,2	3,2	3,2	3,5	Räntebindningstid på skulder till förvärvsfinansiering och färdigställda kreditinstitut relaterat till förvaltnings- och rörelsefastigheter vid periodens utgång.	Nyckeltalet används för att belysa ränterisken för K-Fastigheters räntebärande skulder.
Genomsnittlig ränta, %						
A Räntekostnad uppräknat till årstakt vid utgången av perioden, mkr	248,8	190,5	248,8	233,9	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	7 353,0	6 498,8	7 353,0	7 269,2		
A/B Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	3,38%	2,93%	3,38%	3,22%		
Nettoinvesteringar, mkr						
A Förvärv under perioden, mkr	36,9	138,0	109,8	210,9	Summan av K-Fastigheters nettoinvesteringar i förvaltningsfastigheter och pågående nyanläggning under perioden.	Nyckeltal för att belysa K-Fastigheters möjlighet att nå operativa mål.
B Nybyggnation under perioden, mkr	428,4	565,0	1 854,2	1 990,8		
C Till- och ombyggnation under perioden, mkr	33,4	23,2	171,2	161,0		
D Försäljningar under perioden, mkr	-32,7	0,0	-168,7	-136,0		
A+B+C+D Nettoinvesteringar under perioden, mkr	466,0	726,2	1 966,5	2 226,8		
Eget Kapital per aktie, kr per aktie						
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut enligt balansräkningen, mkr	5 195,6	4 958,4	5 195,6	5 045,9	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, tusental	245,2	215,3	245,2	239,3		
A/B Eget kapital per aktie vid periodens utgång, kr/aktie	21,19	23,03	21,19	21,08		
Periodens resultat efter skatt, kr per aktie*						
A Periodens resultat efter skatt hänförligt till modebolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, mkr	35,1	-196,3	-198,0	-432,7	Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.	Används för att belysa aktieägarnas andel av K-Fastigheters resultat före skatt för perioden.
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden inkl. utspädning, tusental	240,5	215,3	227,3	221,0		
A/B Periodens resultat efter skatt inkl. utspädning, kr/aktie	0,15	-0,91	-0,87	-1,96		

AVSTÄMNINGSTABELL FORTS.

Nyckeltal relaterade till K-Fastigheters finansiella mål

	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 apr -2024 mar	2023 jan-dec	Definition	Motivering
Förvaltningsresultat, mkr						
A Bruttoresultat Fastighetsförvaltning under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	88,0	73,4	321,9	307,3	Bruttoresultat Fastighetsförvaltning med avdrag för central administration, av- och nedskrivningar, resultat av intresse- och gemensamt styrda bolag och finansnetto hänförligt till verksamhetsområde Fastighetsförvaltning.	Åskådliggör verksamhetsområdets lönsamhet.
B Central administration hänförliga till Fastighetsförvaltning under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-2,8	-1,8	-11,9	-10,9		
C Av- och nedskrivningar hänförliga till Fastighetsförvaltning under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-0,5	-0,1	-3,1	-2,8		
D Resultat från intresse- och gemensamt styrda bolag hänförligt till Fastighetsförvaltning under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	0,0	0,0	0,0	0,0		
E Finansnetto hänförliga till Fastighetsförvaltning under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-59,4	-40,8	-199,8	-181,1		
A+B+C+D+E Förvaltningsresultat under perioden, mkr	25,3	30,7	107,2	112,6		
Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie						
A Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	25,3	30,7	107,2	112,6	Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.	Används för att belysa Förvaltningsresultat per aktie i linje med K-Fastigheters Finansiella mål.
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	240,5	215,3	227,3	221,0		
A/B Förvaltningsresultat per aktie under perioden, kr/aktie	0,11	0,14	0,47	0,51		
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %						
A Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden, kr/aktie	0,11	0,14	0,47	0,51	Procentuell förändring i Förvaltningsresultat per aktie under perioden.	Används för att belysa tillväxten i Förvaltningsresultat per aktie i linje med K-Fastigheters Finansiella mål.
B Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under föregående period, kr/aktie	0,14	0,12	0,63	0,61		
A/B-1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie under perioden, %	-26,2%	17,8%	-24,9%	-16,1%		
Resultat Entreprenad, mkr						
A Bruttoresultat Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	159,5	117,0	458,5	416,0	Bruttoresultat Entreprenad med avdrag för central administration, av- och nedskrivningar, resultat av intresse- och gemensamt styrda bolag och finansnetto hänförligt till verksamhetsområde Entreprenad.	Åskådliggör verksamhetsområdets lönsamhet.
B Central administration hänförliga till Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-10,5	-9,1	-41,8	-40,4		
C Av- och nedskrivningar hänförliga till Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-14,5	-16,2	-73,2	-74,9		
D Resultat från intresse- och gemensamt styrda bolag hänförligt till Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	10,0	-3,1	38,9	25,9		
E Finansnetto hänförliga till Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-4,3	-9,0	-24,1	-28,7		
A+B+C+D+E Resultat Entreprenad under perioden, mkr	140,2	79,6	358,4	297,8		
Resultat Entreprenad per aktie, kr per aktie						
A Resultat Entreprenad hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	140,2	79,6	358,4	297,8	Resultat Entreprenad i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.	Används för att belysa Resultat Entreprenad per aktie i linje med K-Fastigheters Finansiella mål.
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	240,5	215,3	227,3	221,0		
A/B Resultat Entreprenad per aktie under perioden, kr/aktie	0,58	0,37	1,56	1,35		
Tillväxt i Resultat Entreprenad per aktie, %						
A Resultat Entreprenad hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden, kr/aktie	0,58	0,37	1,56	1,35	Procentuell förändring i Resultat Entreprenad per aktie under perioden.	Används för att belysa tillväxten i K-Fastigheters Resultat Entreprenad per aktie i linje med K-Fastigheters Finansiella mål.
B Resultat Entreprenad hänförligt till moderbolagets aktieägare under föregående period, kr/aktie	0,37	0,69	2,67	2,99		
A/B-1 Tillväxt i Resultat Entreprenad per aktie under perioden, %	57,7%	-46,3%	-41,5%	-54,9%		

AVSTÄMNINGSTABELL FORTS.

Nyckeltal relaterade till K-Fastigheters finansiella mål (forts.)

	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 apr -2024 mar	2023 jan-dec	Definition	Motivering
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr						
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	5 195,6	4 958,4	5 195,6	5 045,9	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	-200,4	-344,9	-200,4	-141,4		
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	985,3	981,0	985,3	953,2		
D Uppskjuten skattefordran vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	55,3	19,3	55,3	54,3		
A+B+C-D Långsiktigt substansvärde (NAV) vid periodens utgång, mkr	5 925,2	5 575,2	5 925,2	5 803,5		
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr/aktie						
A Långsiktigt substansvärde (NAV) hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	5 925,2	5 575,2	5 925,2	5 803,5	Långsiktigt substansvärde (NAV) i förhållande till antal utestående aktier under perioden.	Används för att belysa K-Fastigheters långsiktiga substansvärde (NAV) per aktie på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
B Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	245,2	215,3	245,2	239,3		
A/B Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV) vid periodens utgång, kr/aktie	24,17	25,89	24,17	24,25		
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV), %						
A Långsiktigt substansvärde (NAV) hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång enligt balansräkningen, kr/aktie	24,17	25,89	24,17	24,25	Procentuell förändring i långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie under perioden.	Används för att belysa tillväxten i K-Fastigheters långsiktiga substansvärde (NAV) per aktie på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
B Långsiktigt substansvärde (NAV) hänförligt till moderbolagets aktieägare vid utgången av föregående period enligt balansräkningen, kr/aktie	24,25	26,79	25,89	26,79		
A/B-1 Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie (NAV) under perioden, %	-0,3%	-3,3%	-6,7%	-9,5%		
Antal utestående aktie vid periodens utgång, miljoner**	245,2	215,3	245,2	239,3		
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner**	240,5	215,3	227,3	221,0		

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

** Justerat för nyemission av 24 000 000 B-aktier per 28 september 2023 och 24 oktober 2023, samt 5 820 000 B-aktier per 13 mars 2024.