



Göteborg Sävenås 131:13. 193 lamellhuslägenheter, inflyttad december 2023.



K-FASTIGHETER

K-FAST HOLDING AB DELÅRSRAPPORT

JANUARI
–JUNI

2024

"Genom vårt industriella tänkande och våra kostnadseffektiva processer ligger vi väl positionerade för att vara en offensiv aktör såväl i goda tider som i mer utmanande tider."

KVARTALET OCH PERIODEN I KORTHET

Aktuell rapport ställs upp efter K-Fastigheters nya Affärsplan 2028. För mer information se www.k-fastigheter.com/for-investerare.

Januari–juni

Fastighetsförvaltning

Hyesintäkterna för perioden uppgick till 302,6 mkr (231,5), en ökning med 31 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Ökningen berodde primärt på fler förvalta lägenheter, vilka ökade med 29 procent till 5 160 lägenheter (4 002). Driftnettot för verksamhetsområde Fastighetsförvaltning uppgick till 194,9 mkr (150,9) och förvaltningsresultatet till 60,3 mkr (56,7), motsvarande 0,25 kr per aktie (0,26). Resultatet påverkades positivt av högre hyresintäkter och negativt av en relativt lägre uthyrningsgrad till följd av hög färdigställandetak under slutet av 2023 och därmed lägre överskottsgrad under perioden. Uthyrningsgraden har dock successivt förbättrats under perioden och uppgick vid periodens slut till 94,3 procent att jämföra med 91,9 procent vid årets ingång. Överskottsgraden har samtidigt förbättrats från 64,0 procent för helåret 2023 till 64,4% för perioden. Värdeförändring för färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -99,9 mkr (-399,9).

Entreprenad

Intäkterna för entreprenadverksamheten uppgick till 869,8 mkr (1 324,8), inkluderat successiv vinstavräkning i pågående nybyggnation om 167,7 mkr (217,5). Bruttoresultatet uppgick till 223,9 mkr (284,5) och resultat före värdeförändringar men inklusive successiv vinstavräkning uppgick till 169,9 mkr (202,5), motsvarande 0,70 kr per aktie (0,94). Intäkterna och resultatet har påverkats primärt av den svagare byggkonjunkturen, vilken påverkar intäkterna i prefab-verksamheten. Antalet lägenheter under byggnation vid periodens utgång uppgick till 1 731 (1 962) och 467 lägenheter (199) har byggstartats under perioden varav 126 lägenheter (146) under andra kvartalet.

Koncern

- Kvartalets resultat uppgick till 52,5 (74,5) och periodens resultat uppgick till 87,9 mkr (-121,3), motsvarande 0,34 kr per aktie (-0,68).
- Värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 15 748,0 mkr (14 870,9), en ökning med 6 procent jämfört 31 december 2023 och med 10 procent sedan 30 juni 2023.
- Det långsiktiga substansvärdet (NAV) uppgick vid periodens utgång till 6 053,2 mkr (5 803,5), motsvarande 24,61 kr per aktie (24,25), en ökning med 1 procent jämfört med 31 december 2023 och en

minskning med 6 procent sedan 30 juni 2023.

- Räntetäckningsgraden uppgick på rullande 12 månader till 1,5 ggr (2,0). Soliditeten uppgick till 30,0 procent (30,3) och skuldsättningsgraden till 59,4 procent (60,2).

Väsentliga händelser under andra kvartalet

I tabell på sidan 20 redovisas genomförda förvärv och avyttringar av byggrätter och förvaltningsfastigheter, byggstartade och färdigställda projekt under andra kvartalet 2024 och fram till publicering av denna rapport.

- Den 8 april 2024 avhöll K-Fastigheter en extra bolagsstämma där del av emissionen genomförd 13 mars 2024 godkändes.
- Den 10 april 2024 publicerade K-Fastigheter årsredovisningen för 2023 och den 12 april 2024 offentliggjordes kallelse till årsstämma den 14 maj 2024. Vid stämman den 14 maj 2024 omvaldes sittande styrelseledamöter liksom styrelsens ordförande Erik Selin. Vidare beslutades om att ingen utdelning skulle lämnas för bokslutsåret 2023. Styrelsen erhöll vidare bemyndigande att fram till nästkommande stämma vid ett eller flera tillfällen fatta beslut om nyemission om maximalt 25 000 000 aktier med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.
- Den 25 april 2024 offentliggjorde K-Fastigheter att en avsiktsförklaring tecknats med en institutionell investerare rörande försäljning av en fastighetsportfölj i Danmark bestående av 311 lägenheter med ett försäljningsvärde om 1 087 mkr. Överlåtelseavtal tecknades 28 juni 2024 och transaktionen slutfördes 10 juli 2024.
- Den 25 april 2024 offentliggjorde K-Fastigheter delårsrapport för januari till mars 2024.
- Den 30 april 2024 offentliggjorde K-Fastigheter att Niclas Bagler anställts som vice VD med ansvar för verksamhetsområde Entreprenad. Niclas har en lång erfarenhet från bygg- och fastighetsbranschen i ett flertal olika roller hos BoKlok och Skanska. Närmast kommer han från en roll som vice VD och landschef Sverige inom BoKlok. Niclas tillträdde anställningen den 1 juni 2024 och kommer ingå i koncernens ledningsgrupp.
- Den 2 maj 2024 avhöll K-Fastigheter en välbesökt kapitalmarknadsdag i Stockholm där koncernens affärsplan för åren 2024 till 2028 presenterades.
- Den 17 maj offentliggjorde K-Fastigheter att dotterbolaget K-Prefab tecknat sin historiskt enskilt största order omfattande en komplett stomentreprenad för nyproduktion av bostäder, lokaler och parkeringsgarage vid Årstaberg i Stockholm. Beställare är Noccon AB och slutkund är Wallenstam AB. Ordervärdet uppgår till 200 mkr med huvudsaklig leverans under 2025.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Den 1 juli offentliggjorde K-Fastigheter att samarbetet med Kilenkrysset fördjupas ytterligare genom att det gemensamt ägda bolaget K-Fast Kilen AB förvärvar Nyköping Oppeby Gård 1:7 från K-Fast Holding AB. Fastigheten omfattar 100 lägenheter och efter förvärvet förvaltar K-Fast Kilen 210 lägenheter i Nyköping och Strängnäs samt har ytterligare 650 lägenheter under projektutveckling och byggnation i Strängnäs och Örebro. I en separat transaktion förvärvar K-Prefab Fastigheter AB, ett helägt dotterbolag till K-Fast Holding AB, rörelsefastigheten Strängnäs Bussen 10 av ett bolag inom Kilenkrysset-koncernen. Fastigheten som omfattar 6 500 kvm produktionsyta och cirka 30 000 kvm befintlig och potentiell lageryta har K-Fast Holding AB:s dotterbolag K-Prefab hyrt sedan 2021.

Nyckeltal * (mkr)	2024 jan–jun	2023 jan–jun	2023 jan–dec
Fastighetsförvaltning			
Intäkter	302,8	230,1	480,2
Driftnetto	194,9	150,9	307,3
Förvaltningsresultat	60,3	56,7	112,6
resultat per aktie (kr)**	0,25	0,26	0,51
Entreprenad			
Intäkter	869,8	1 324,8	2 359,7
Bruttoresultat	223,9	284,5	416,0
Resultat före skatt	169,9	202,5	297,8
resultat per aktie (kr)**	0,70	0,94	1,35
Koncern			
Periodens resultat	87,9	-121,3	-398,1
Långsiktigt substansvärde (NAV)	6 053,2	5 636,2	5 803,5
kr per aktie (kr)**	24,61	26,17	24,25
Överskottsgrad, ggr (rullande 12 månader)			
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	2,0	1,7
Soliditet, %	30,0%	31,0%	30,3%
Skuldsättningsgrad, %	59,4%	58,9%	60,2%
Antal lägenheter			
Antal lägenheter i förvaltning	5 160	4 002	4 876
Antal lägenheter i pågående nybyggnation	1 731	1 962	1 549
Antal byggstartade lägenheter	467	199	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.



Jacob Karlsson, VD för K-Fast Holding AB.

I samband med delårsrapporten för det första kvartalet 2024 presenterade vi en ny affärsplan för åren fram till 2028. Med affärsplanen följer ett skifte av strategi från att enbart bygga för egen förvaltning till att även avyttra fastigheter. Vi avser avyttra en volym motsvarande 30–50 procent av det vi byggstartar per år. Avyttringarna kan ske från befintliga bestånd eller genom försäljningar av nyproducerade fastigheter byggda enligt våra egenutvecklade koncept. Genom försäljningar kan vi understödja fortsatt expansion och nå ökad självfinansiering.

Jag kan konstatera att mottagandet varit positivt och jag ser stor vinning och många affärsmöjligheter med denna nya inriktning där vi också delar upp verksamheten inom koncernen i en Entreprenadverksamhet och en Förvaltningsverksamhet. För mer detaljerad information om affärsplanen hänvisar jag till vår hemsida där bland annat presentationerna som hölls om affärsplanen på vår Kapitalmarknadsdag finns.

Den första affären som genomförts inom ramen för affärsplanen är försäljningen av en dansk portfölj omfattande 311 lägenheter i fyra fastigheter i Köpenhamnsområdet. Det är en strategiskt viktig avyttring för vår framtida expansion då den möjliggör förvärv av nya byggrätter och ger förutsättningar för nya byggstarter. Affären baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 1 087 MSEK baserat på valutakursen den 28 juni 2024 som var dagen för pressmeddelandet om affärens slutliga genomförande. Köparen, en fond uppsatt av Viga Real Estate, tillträdde fastigheterna den 10 juli. Initialt kvarstår vi med ett ägande om 20 procent i fonden som vi avser att avyttra när rätt tillfälle ges. Vår femte fastighet i Köpenhamnsområdet, Ballerup, omfattande 153 lägenheter med etappvis färdigställande från april till oktober 2025, kommer även den bli underlag för framtida avyttring.

Vidare har vi efter rapportperiodens utgång offentliggjort ytterligare transaktioner. Vi har fördjupat vårt samarbete med Kilenkryss genom två affärer. Vårt gemensamma bolag K-Fast Kilen (ägt till 51 procent av K-Fastigheter och 49 procent av Kilenkryss) har av K-Fastigheter förvärvat fastigheten Nyköping Oppeby Gård 1:7.

Sammantaget har K-Fast Kilen nu 210 lägenheter under förvaltning i Nyköping och Strängnäs samt ytterligare 650 lägenheter under byggnation eller i projektutveckling i Strängnäs och Örebro. I en separat transaktion har K-Fastigheter genom ett dotterbolag förvärvat rörelsefastigheten Strängnäs Bussen 10 från ett bolag inom Kilenkryss-koncernen. Genom förvärvet har K-Prefab rådighet över produktionslokaler såväl som befintliga som potentiella lagerytor där vi idag bedriver tillverkning och som vi hyrt sedan 2021.

Genom försäljningarna har vi bland annat möjliggjort förvärv av en attraktiv byggrätt i Malmö. Vi har förvärvat Skjutskontoret 3 i Kirsebergsstaden där vi planerar att uppföra 160 lägenheter. Detta förvärv är ett tydligt exempel på att det finns möjligheter till förvärv av byggrätter på marknaden till attraktiva prisnivåer. Underliggande fastighetsvärde uppgår till ca 50 Mkr vilket motsvarar 3 500 kr/BTA.

I verksamhetsområde Entreprenad ser vi framöver betydligt bättre orderläge inom prefabverksamheten där orderboken per halvårsskiftet uppgick till 1 150,2 mkr att jämföra med 522,7 mkr vid utgången av halvårsskiftet 2023. Det är ett resultat av organisationens målmedvetna säljarbete. Vi ser nu en stegvis uppväxling av verksamheten efter att ha tvingats dra ner för att möta tidigare sjunkande volymer. De sämre tiderna har även lett till en förändrad produktmix. Bostäder svarar fortsatt för en majoritet av produktionen men vi ser att leveranser till andra byggnader såsom lager och logistik, infrastruktur, till Försvarsmakten och samhällsfastigheter upptar en större del av produktionen än tidigare. Denna breddning av produktionsmixen tillsammans med en effektiv produktion gör prefabverksamheten väl rustad för framtiden. Vid utgången av kvartalet hade vi 1 731 lägenheter i byggnation och vår landbank bestod av 2 488 lägenheter i olika utvecklingsstadier och vi bevakar marknaden för eventuella förvärv av byggrätter. Under kvartalet har vi fått bygglov för tre projekt: Sandryggen i Lund, etapp 2 av Sättra-projektet i Gävle samt Gårdsten i Göteborg. Totalt omfattar byggloven 374 lägenheter varav Gårdsten med sina 126 lägenheter byggstartades under andra kvartalet. Övriga två projekt byggstartas senare under året. Bruttoresultatet i verksamhetsområde Entreprenad uppgick till 223,9 mkr för årets första sex månader.



VD HAR ORDET FORTS.

Verksamhetsområde Förvaltning hade vid halvårsskiftet 5 160 lägenheter under förvaltning, av vilka 123 lägenheter tillträtts under andra kvartalet. Siffran inkluderar de 311 lägenheterna i den vid halvårsskiftet ännu inte frånträdde danska fastighetsportföljen. Vårt hyresvärde uppgick till 706,7 mkr att jämföra med 528,1 mkr motsvarande tidpunkt förra året. Inom Förvaltning arbetar organisationen målmedvetet för att minska våra vakanser. I enlighet med tidigare kommunikation har vår vakansgrad i mångt och mycket uppstått genom högt färdigställande under slutet av 2023. Detta kommer behöva tas igen över tid. I nyproduktion generellt tenderar det att finnas inflyttningsvakanser vilket påverkar vakansgraden kortsiktigt efter färdigställande. Vi har sedan föregående kvartal förbättrat vår uthyrningsgrad och vi kommer fortsätta att förbättra vår uthyrningsgrad succesivt. Per den 30 juni var den ekonomiska uthyrningsgraden 94,3 procent att jämföra med 93,3 per den 31 mars. En negativ påverkan finns från projekt med inflyttning i juni där inflyttningsvakanser får genomslag. Det är min övertygelse att vi kommer fortsätta att arbeta ned vakanserna och kunna nå en normaliserad nivå till årsskiftet. Exkluderat vakanser som uppstår vid inflyttning i nyproduktion minskar vi vakanserna med

cirka en procentenhet per månad. För det första halvåret uppgick hyresintäkterna till 302,6 mkr och förvaltningsresultatet till 60,3 mkr. Vakanser kostar i form av uteblivna hyresintäkter men i takt med att vi arbetar upp uthyrningsgraden kommer förvaltningsresultatet succesivt att förbättras.

Marknadsförutsättningarna har varit, och fortsätter vara, svåra för bygg- och fastighetsbranschen. Dock finns det anledning att se mer positivt på framtiden. Riksbanken sänkte räntan i maj och öppnar för upp till tre ytterligare sänkningar i sitt senaste penningpolitiska beslut. Faktum kvarstår därtill att det finns ett stort behov av nya bostäder i Sverige. Inte minst i städer med tillväxt är detta behov tydligt. K-Fastigheter ska genom att bygga attraktiva bostäder både för egen förvaltning och för externa kunder vara med och ta en andel av detta. Genom vårt industriella tänkande och våra kostnadseffektiva processer ligger vi väl positionerade för att vara en offensiv aktör såväl i goda tider som i mer utmanande tider.

– Jacob Karlsson, VD, juli 2024



Göteborg Sävenäs 131:12. 102 lamellhuslägenheter, inflyttad december 2022.

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**



RISKBEGRÄNSNINGSMÅTT

Soliditet

► **≥ 30%**

Räntetäckningsgrad

► **≥ 1,75 ggr**

Skuldsättningsgrad

► **< 65%**

ENTREPRENAD

Koncernens entreprenadverksamhet består av verksamhet inom projektutveckling, prefabtillverkning av stomlösningar och bygglledning, 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 Grevie, Vara, Hultsfred, Katrineholm och Strängnäs samt en fabrik för lättelelement i trä i Hässleholm. Totalt hade entreprenadverksamheten 430 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 bygglovshandläggare driver detaljplaner och bygglov för koncernens egenutvecklade koncepthus för bostäder: Låghus, Lamellhus och Punkthus samt ett egenutvecklat koncepthus för kommersiella lokaler, K-Kommersiellt. För mer information om K-Fastigheters koncepthus, se sidan 19. Vid periodens slut bestod projektutvecklingsportföljen av 2 488 lägenheter i olika stadier, varav 1 124 i bygglovsprocess.

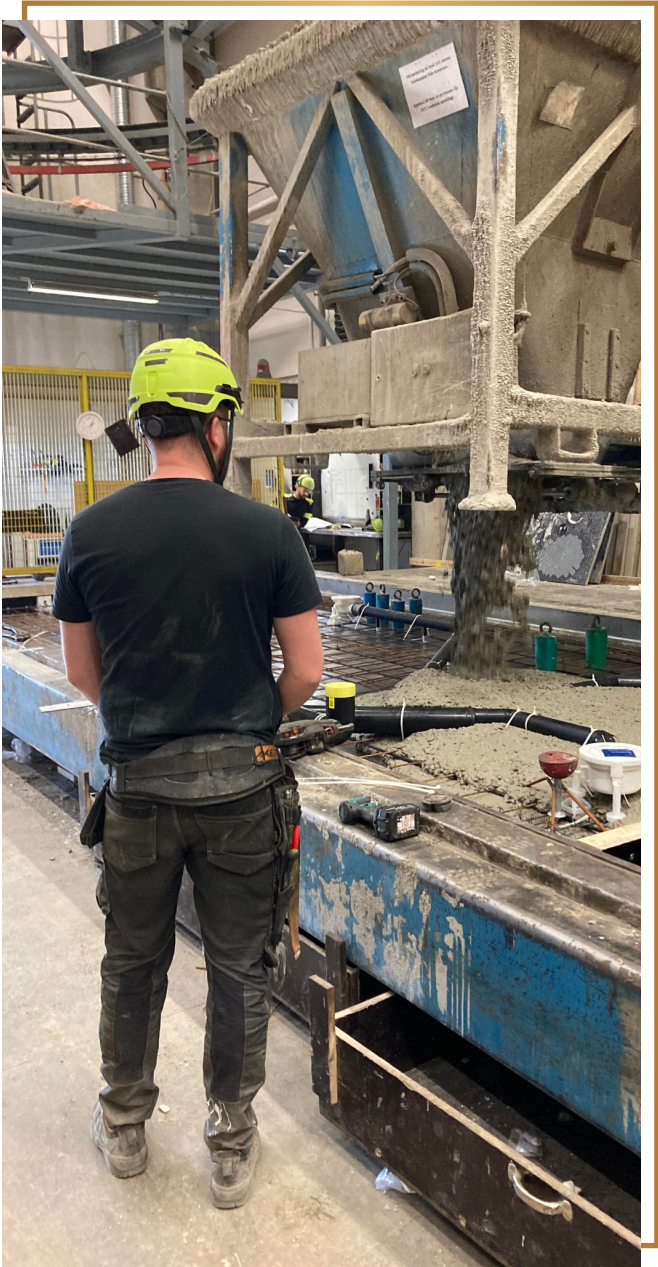
Under varumärket K-Prefab driver koncernen stomentreprenad för kompletta stomlösningar i trä och betong för bostäder, samhällsfastigheter, industri och lager, infrastruktur och lantbruk. Stomentreprenaden omfattar konstruktion, produktion och montage med egen personal och stomlösningarna består bland 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 koncepthus levereras från K-Prefab, dels av externa aktörer. Prefabricering av stommar möjliggör bättre arbetsförhållanden, hög kostnads- och kvalitetskontroll, minskat spill samt säkerställer kompatibilitet, produktion och just-in-time-leverans till våra projekt. Vid periodens slut hade K-Prefab 83 pågående stomentreprenader, till ett totalt återstående ordervärde om 1 150,2 mkr (522,7), och under kvartalet har K-Prefab tagit flera större ordrar framför allt till stomleveranser för bostadsbyggnation. Bland annat tecknade K-Prefab i maj ett avtal med Noccon AB om stomleverans för nyproduktion av bostäder, lokaler och parkeringsgarage i Årstaberget i Stockholm. Slutkund är Wallenstam AB och projektet som omfattar drygt 400 lägenheter kommer certifieras

med Miljöbyggnad Silver version 4.0. Ordervärde uppgår till 200 mkr och leverans sker huvudsakligen under 2025.

Koncernens byggverksamhet ansvarar för byggnation och färdigställande av koncernens byggnation av koncepthus. 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 koncepthus, med ett återstående ordervärde om 1 652,8 mkr (1 480,1), fördelat på 1 731 lägenheter, samt byggnationen av Hässleholm Rusthållaren 3 & 4. Rusthållaren omfattar 8 000 kvm uthyrningsbar yta, varav stora delar kommer inrymma koncernens nya huvudkontor. Under kvartalet byggstartades 126 lägenheter och 124 lägenheter färdigställdes.

(mkr)	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-dec
Intäkter	869,8	1 324,8	2 359,7
varav koncepthus	654,9	973,1	1 769,5
varav övrig entreprenad	215,0	351,7	590,2
Bruttoresultat	223,9	284,5	416,0
Resultat före skatt	169,9	202,5	297,8
resultat per aktie (kr)	0,70	0,94	1,35
Återstående ordervärde koncepthus	1 652,8	1 480,1	1 297,5
Återstående ordervärde övrig entreprenad	1 150,2	522,7	1 058,4
Antal byggstartade lägenheter under perioden	467	199	450
Antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens utgång	1 731	1 962	1 549
Antal lägenheter under projektutveckling vid periodens utgång	2 488	4 293	4 176
Utsläppsintensitet (scope 3)*	17,1		16,6
Olycksfallsfrekvens LTIF4**	10,2		5,2

* Med utsläppsintensitet (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 51 medansvariga.

Koncernens förvaltningsbestånd bestod vid periodens utgång av 123 helgäda och 2 delägda färdigställda förvaltningsfastigheter¹⁾ fördelat på totalt 337 697 kvadratmeter bostäder och 42 794 kvadratmeter kommersiell yta, fördelat på 5 160 lägenheter och ca 150 kommersiella kontrakt.

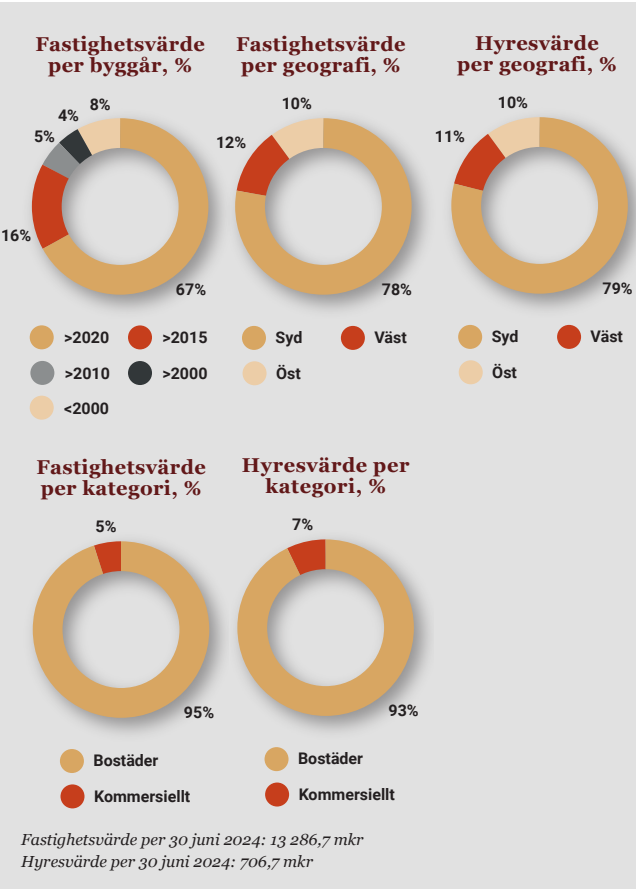
(mkr)	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-dec
Intäkter	302,8	230,1	480,2
Driftnetto	194,9	150,9	307,3
Förvaltningsresultat	60,3	56,7	112,6
resultat per aktie (kr)	0,25	0,26	0,51
Antal lägenheter i förvaltning	5 160	4 002	4 876
Uthyrningsbar yta, kvm	380 491	306 249	362 806
Bostäder, kvm	337 697	257 257	318 664
Kommersiellt, kvm	42 794	46 419	44 142
Hyresvärde	706,7	528,1	661,0
hyresvärde per kvm, kvm	1 857	1 714	1 822
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,3%	94,5%	91,9%
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,7%	94,0%	92,6%
Överskottsgrad, %	64,4%	65,4%	64,0%
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %	61,9%	59,2%	62,5%
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.

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

Av fastighetsbeståndet är 67 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 706,7 mkr och den kontrakterade hyran uppgick till 666,7 mkr. 93 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-Fast Kilen AB, vilket ägs gemensamt av K-Fast Holding AB och Kilenkrysset AB. K-Fast Kilen AB omfattar ett samarbete om byggnation och förvaltning av K-Fastigheters koncepthus i Nyköping, Strängnäs och Örebro. Efter förvärvet i Nyköping 1 juli 2024 uppgick det förvaltade beståndet till 210 lägenheter i Nyköping och Strängnäs med ett hyresvärde om 28,2 mkr. Vidare hade K-Fast Kilen vid periodens utgång ca 650 lägenheter under projektutveckling och pågående byggnation i Strängnäs och Örebro med ett totalt hyresvärde om 98,5 mkr.

Under andra kvartalet tecknade K-Fastigheter en avsiktsförklaring med en dansk institutionell ägare om försäljning av 311 lägenheter i Danmark. Undertecknande av avtal skedde den 28 juni och portföljen frånträdde 10 juli. Portföljen bestod av fyra fastigheter i Köpenhamnsområdet fördelat på totalt 311 lägenheter med ett totalt hyresvärde om ca 63,7 mkr. Affären baseras på ett underliggande fastighetsvärde om ca 1 087 mkr (till kurs per 30 juni 2024), vilket motsvarade fastigheternas marknadsvärde vid utgången av första och andra kvartalet 2024. Information för respektive fastighet återfinns på sidan 20. Nyckeltalen i aktuell rapport är inte justerade för denna försäljning, då den genomfördes först efter kvartalets utgång.



FASTIGHETSBESTÅND

Färdigställda Förvaltningsfastigheter

	Lgh	Uthyrbar yta, kvm			Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyrningsgrad	Kontrakterad hyra	Fastighetskostnader		Driftsöverskott	
		Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	%	mkr	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm
Syd	4 172	274 264	31 629	305 893	10 399,8	33 998	560,8	1 833	93,2%	522,9	107,7	352	415,2	1 357
Väst	490	29 898	10 011	39 909	1 528,9	38 309	77,7	1 947	98,0%	76,1	12,7	319	63,4	1 589
Öst	498	33 535	1 154	34 689	1 358,0	39 148	68,1	1 964	99,3%	67,6	11,4	330	56,2	1 620
Totalt	5 160	337 697	42 794	380 491	13 286,7	34 920	706,7	1 857	94,3%	666,7	131,9	347	534,8	1 406
varav delägda bolag*	110	7 289	0	7 289	298,0	40 884	15,2	2 087	96,9%	14,7	2,5	343	12,2	1 678

Pågående Byggnation

	Lgh	Uthyrbar yta, kvm			Fastighetsvärde		Hyresvärde		Investering (inkl.mark), mkr**		
		Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	Bokfört värde
Syd	266	17 975	632	18 607	952,5	51 192	51,0	2 740	855,5	545,1	596,3
Väst	485	28 562	289	28 851	1 521,8	52 747	78,2	2 711	1 127,8	337,0	469,3
Öst	980	61 400	0	61 400	2 879,9	46 904	147,0	2 394	2 148,1	849,8	1 150,2
Totalt	1 731	107 937	921	108 858	5 354,3	49 186	276,2	2 537	4 131,5	1 731,9	2 215,8
varav delägda bolag *	326	20 456	0	20 456	930,0	45 463	48,0	2 345	686,7	448,1	370,5

Sammanställning

	Lgh	Uthyrbar yta, kvm			Fastighetsvärde		Hyresvärde		Bokfört värde
		Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	
Färdigställda förvaltningsfastigheter	5 160	337 697	42 794	380 491	13 286,7	34 920	706,7	1 857	13 286,7
Pågående nybyggnation	1 731	107 937	921	108 858	5 354,3	49 186	276,2	2 537	2 215,8
Pågående projektutveckling	2 488	159 520	800	160 320	7 466,8	46 574	408,9	2 550	132,6
Övrigt									112,7
TOTALT	9 379	605 154	44 515	649 669	26 107,7	40 186	1 391,8	2 142	15 748,0

* Avser per 30 juni 2024 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 505,4 mkr.

Viktig information

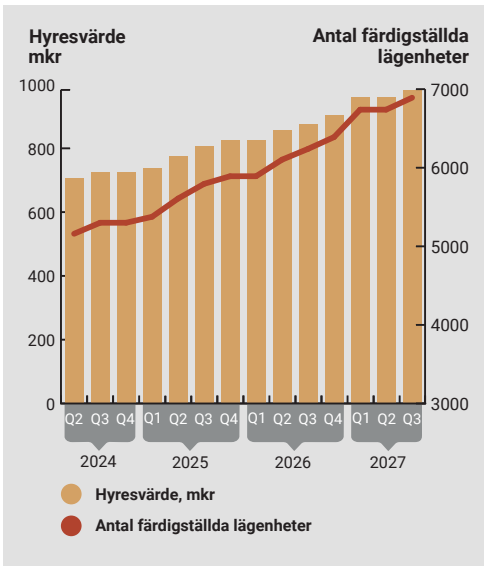
Information om färdigställda förvaltningsfastigheter och aktuell intjäningsförmåga inkluderar bedömningar och antaganden. Kontrakterad hyra avser kontraktetsvärde per balansdagen uppräknat till årstakt och hyresvärdet avser kontrakterad hyra med tillägg för bedömd hyra för vakanta ytor. Kostnader avser 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 30 jun	Pågående byggnation	Summa
Hyresvärde	706,7	276,2	982,9
Vakans	-40,0	-5,5	-45,5
Hyresintäkter	666,7	270,7	937,4
Driftskostnader	-106,8	-33,6	-140,5
Underhåll	-20,8	-5,4	-26,2
Fastighetsskatt/avgäld	-4,3	0,0	-4,3
Fastighetsadministration	-53,1	-15,2	-68,3
Driftsöverskott	481,7	216,5	698,2
Central administration	-16,1	0,0	-16,1
Räntenetto	-299,3	-156,3	-455,6
Förvaltningsresultat	166,3	60,2	226,5
Minoritetens andel av förvaltningsresultatet*	0,4	3,7	4,1

* Avser per 30 juni 2024 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 15 748,0 mkr (14 870,9), vilket är en ökning med 877,1 mkr sedan 31 december 2023.

Under andra kvartalet har direktavkastningskravet i genomförda värderingar varit stabilt och för perioden ökat med ca 0,05 procentenheter. Att marknadsvärdet för färdigställda förvaltningsfastigheter trots detta minskar med 99,9 mkr (-399,0) under perioden beror primärt på nedskrivning av marknadsvärden i genomförda och pågående transaktioner där försäljningen av den danska portföljen är den mest väsentliga. Marknadsvärdet för de aktuella danska fastigheterna skrevs under första kvartalet ned med 99 mkr. Värdeförändringen i pågående byggnation, vilken i segmentsredovisningen redovisas i bruttoresultatet som successiv vinstavräkning, uppgick under perioden till 167,7 mkr (217,5) och påverkas primärt av successivt färdigställande av förvaltningsfastigheter under byggnation samt projektstart av tre byggnationer under perioden, varav en byggstart under andra kvartalet.

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 837,3 mkr (1 133,1).

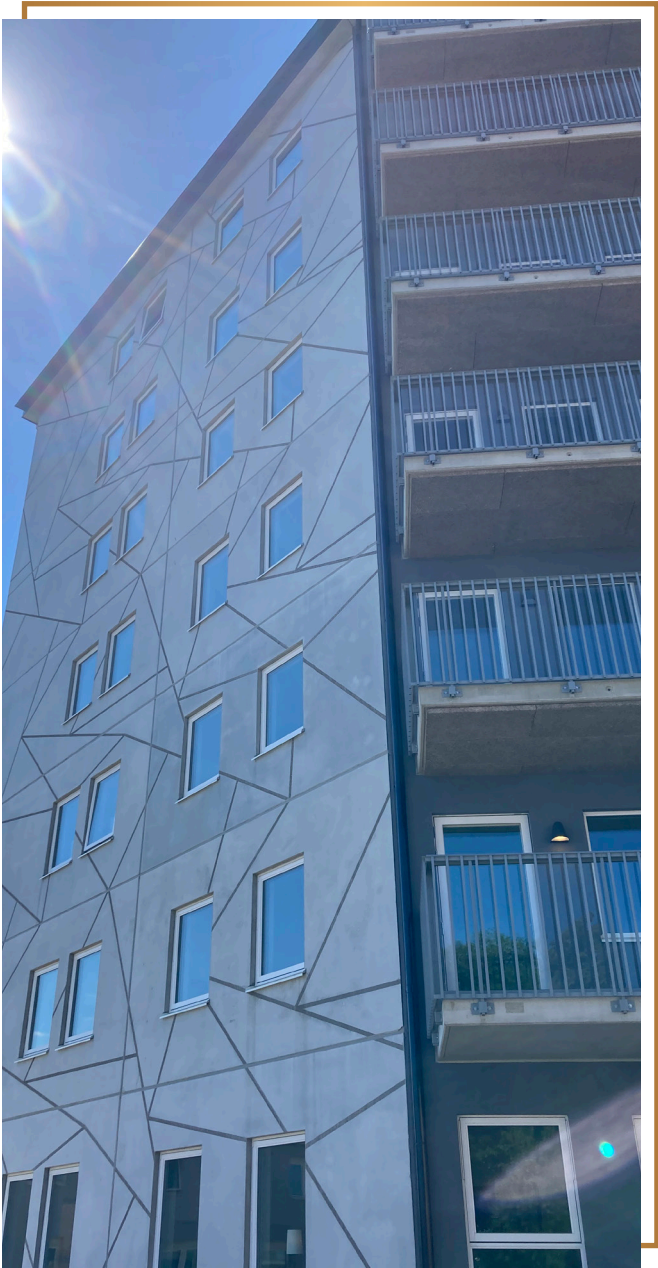
Förvaltningsfastigheter (mkr)	2024 30 jun	2023 30 jun	2023 31 dec
Färdigställda förvaltningsfastigheter	13 286,7	10 131,9	12 514,0
Obebyggd mark och byggrätter	538,1	768,4	578,1
Tomträtter	18,0	18,0	18,0
Pågående nybyggnation	1 905,0	3 339,8	1 760,8
Summa	15 748,0	14 258,1	14 870,9

Värdeförändring (mkr)	2024 30 jun	2023 30 jun	2023 31 dec
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-2,5	0,0	7,9
Orealiserad värdeförändring färdigställda förvaltningsfastigheter	-97,5	-399,9	-654,8
Orealiserad värdeförändring pågående nybyggnation	167,7	217,5	330,6
Summa	67,7	-182,4	-316,3

Värderingsdata	2024 30 jun	2023 30 jun	2023 31 dec
Förvaltningsfastigheter			
Direktavkastning färdigställda förvaltningsfastigheter	4,42%	4,20%	4,37%
Direktavkastning pågående nybyggnation	4,35%	4,16%	4,33%
Direktavkastning samtliga värderade fastigheter	4,40%	4,18%	4,36%
varav bostäder	4,31%	4,08%	4,26%
varav lokaler	5,44%	5,42%	5,49%
Hyra per kvm	1 936	1 790	1 872
Drift- och underhållskostnader per kvm	325	310	332

Känslighetsanalys, mkr	Kassaflöde	Verkligt värde
Direktavkastningskrav +/- 0,1 %	-	322,1
Hyresvärde +/- 1 %	7,1	159,9
Drift- och underhållskostnader +/- 1 %	1,3	28,9
Långsiktig vakansgrad +/- 1 %	7,1	159,9

Värdeförändring färdigställda förvaltningsfastigheter	-10%	+10%
Fastighetsvärde, mkr	-1 328,7	1 328,7
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %	69%	56%
Skuldsättningsgrad, %	64%	55%



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 10 537,7 mkr (10 117,8), vilket är en ökning med 419,9 mkr sedan 31 december 2023. Förändringen består primärt i omläggning av byggkrediter till långfristig finansiering i samband med färdigställande av förvaltningsfastigheter.

Skuldsättningsgraden för koncernen uppgick till 59,4 procent (60,2) och belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick till 61,9 procent (62,5). Minskningen i skuldsättningsgrad beror primärt på löpande amorteringar under perioden samt att säljarreversen för förvärvet av K-Prefab amorterats i sin helhet under första kvartalet.

Genomsnittlig ränta har under perioden ökat till 3,41 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 minskat till följd av Riksbankens sänkning av styrräntan. De långa marknadsräntorna har ökat under perioden, vilket påverkat värdet av räntederivatportföljen positivt.

Räntebärande skulder (mkr)	2024 30 jun	2023 30 jun	2023 31 dec
Färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter	7 176,4	5 995,0	6 747,9
varav förfaller inom 12 månader	2 115,7	1 540,2	2 319,1
Byggkrediter	2 074,3	2 180,4	2 077,9
Rörelse- och förvärvskrediter	1 196,6	1 092,0	949,9
Säljarrevers	0,0	250,0	250,0
Leasingskulder	90,1	95,9	92,1
Totalt	10 537,7	9 613,3	10 117,8
varav kortfristiga	2 531,2	2 405,7	3 462,8

Kontrakterade limiter	2024 30 jun	2023 30 jun	2023 31 dec
Byggkrediter	3 218,8	3 424,3	2 937,6
utnyttjade	2 074,3	2 180,4	2 077,9
Rörelse- och förvärvskrediter	1 233,8	1 353,8	1 096,3
utnyttjade	1 196,6	1 092,0	949,9

Kreditnyckeltal (exkl. bygg- och rörelsekrediter)	2024 30 jun	2023 30 jun	2023 31 dec
Genomsnittlig räntebindning, år	3,0	2,9	3,5
Andel rörlig ränta, %	16%	24%	9%
Total snittränta inkl. derivat, %	3,41%	3,20%	3,22%
Total snittränta exkl. derivat, %	5,31%	5,18%	5,47%
Total snittränta byggkrediter, %	5,64%	5,39%	5,95%
Genomsnittlig kapitalbidning, år	2,6	2,0	2,8

Finansiella begränsningsmål	Finansiella mål	Finansiell kovenant	Utfall		
			2024 30 jun	2023 30 jun	2023 31 dec
Räntetäckningsgrad, ggr (rullande 12 månader)	min. 1,75 ggr	min. 1,50 ggr	1,5	2,0	1,7
Soliditet, %	min. 30%	min. 25%	30,0%	31,0%	30,3%
Skuldsättningsgrad, %	max. 65%		59,4%	58,9%	60,2%

Kredit- och ränteförfallostruktur 30 juni 2024 (exkl. bygg- och rörelsekrediter)

Löptid	Ränteförfall		Kreditförfall	Swapförfall	
	Belopp, mkr	Snitt-ränta, %		Belopp	Snitt-ränta, %
0–1 år	1 457,0	4,29%	2 115,7	300,0	0,37%
1–2 år	1 600,0	2,79%	3 564,0	1 600,0	1,30%
2–3 år	1 900,0	2,97%	955,0	1 900,0	1,47%
3–4 år	1 200,0	2,77%	315,2	1 200,0	1,27%
4–5 år	276,2	2,36%	0,0	276,2	0,87%
> 5 år	1 001,9	4,41%	485,2	1 001,9	2,92%
Totalt	7 435,1	3,41%	7 435,1	6 278,1	1,55%
varav delägda bolag*	190,7		190,7		

* Avser per 30 juni 2024 K-Fast Kilen AB, vilket ägs till 51% av K-Fastigheter.



TOTALRESULTAT JANUARI–JUNI 2024

Resultat- och kassaflödesposter avser perioden 1 januari 2024 till och med 30 juni 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.

Verksamhetsområde Fastighetsförvaltning

Hysesintäkterna för perioden uppgick till 302,6 mkr (231,5), en ökning med 31 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Ökningen berodde primärt på fler förvaltade lägenheter, vilka ökade med 29 procent till 5 160 lägenheter (4 002). Hysesökningen från januari 2024 uppgår till cirka 5,25 procent.

Rörelsekostnader uppgick för perioden till 107,8 mkr (79,2), vilket är en ökning med 36 procent, och har primärt påverkats av normal säsongsvariation och ökat antal lägenheter i förvaltning.

Driftnettot för affärsområde Förvaltning uppgick till 194,9 mkr (150,9) och förvaltningsresultatet till 60,3 mkr (56,7), motsvarande 0,25 kr per aktie (0,26). Resultatet påverkades positivt av högre hyresintäkter och negativt av en relativt lägre uthyrningsgrad till följd av hög färdigställandetakt under slutet av 2023 och därmed lägre överskottsgrad under perioden, vilken under perioden uppgick till 64,4 procent (65,4). Genomsnittlig uthyrningsgrad uppgick under perioden till 89,7 procent (94,0), men har under perioden successivt förbättrats och uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 94,3 procent (94,5) att jämföra med 91,9 procent vid årets ingång. Uthyrningsgraden är generell 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 minskar jämfört med 2023.

Verksamhetsområdets andel av central administration uppgick under perioden till 8,1 mkr (3,4) och av- och nedskrivningar till 1,1 mkr (0,9). Finansnetto uppgick för perioden till 125,5 mkr (90,0) 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 22,6 mkr (-14,7) där förändringen beror på lägre långa marknadsräntor under perioden.

Värdeförändring för färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -99,9 mkr (-399,9) primärt påverkad av nedskrivning under första kvartalet av marknadsvärdet för vår danska portfölj till det avtalade försäljningsvärdet, samt ökade direktavkastningskrav (negativt) och förändrade förväntningar om framtida hyresinflation (positivt).

Verksamhetsområde Entreprenad

Intäkterna för entreprenadverksamheten uppgick till 869,8 mkr (1 324,8), inkluderat successiv vinstavräkning i pågående nybyggnation om 167,7 mkr (217,5). Intäkter har under perioden påverkats av rådande svaga byggkonjunktur där extern försäljning uppgår till 215,0 mkr (351,7). Då ett antal större ordrar tagits under perioden ser 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 654,9 (973,1) inkluderat successiv vinstavräkning. Antalet lägenheter under byggnation uppgick vid periodens utgång till 1 731 (1 962) och 467 lägenheter (199) har byggstartats under perioden.

Bruttoresultatet uppgick till 223,9 mkr (284,5) och påverkas negativt av lägre intäkter för extern byggnation.

Verksamhetsområdets andel av central administration uppgick under perioden till 21,4 mkr (17,1) och av- och nedskrivningar till 26,6 mkr (48,5). Finansnetto uppgick för perioden till 13,2 mkr (19,0) där minskningen primärt beror på lägre räntebärande skuld, bland annat säljarreversen för förvärvet av K-Prefab, vilken amorterats i sin helhet under perioden, samt valutaeffekter. Under perioden har räntekostnader för byggkreditiv aktiverats om 93,8 mkr (77,4).

Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag uppgick för perioden till 7,1 mkr (2,6). Resultatet påverkades primärt av K-Fastigheters andel av resultatet i Mjöbäckens Entreprenad AB och Novum Samhällsfastigheter AB.

Resultat före värdeförändring men inklusive successiv vinstavräkning i pågående nybyggnation uppgick till 169,9 mkr (202,5), motsvarande 0,70 kr per aktie (0,94).

Övrigt

Koncerngemensamma kostnader

Central administration, vilken omfattar koncernövergripande bolagsledning, affärsutveckling, juridik, inköp, IR/kommunikation, marknad, HR, IT och ekonomifunktion, uppgick för perioden till 35,5 mkr (26,6). Av dessa har 29,4 mkr (20,4) utfördelats på respektive verksamhetsområde under perioden.

Koncernövergripande av- och nedskrivningar och finansnetto uppgick under perioden till 2,8 mkr (1,0) respektive 1,2 mkr (+12,0). Räntetäckningsgraden på rullande 12 månader på koncernnivå uppgick till 1,5 ggr (2,0) 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 -4,0 mkr (-0,2). Uppskjuten skatt uppgick till -52,3 mkr (26,0), primärt påverkat av orealiserade värdeförändringar av fastigheter.

Periodens resultat, totalresultat och övrigt totalresultat

Kvartalets resultat uppgick till 52,5 mkr (74,5) och resultatet för perioden uppgick till 87,9 mkr (-121,3) motsvarande 0,34 kr per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare (-0,68). Periodens totalresultat uppgick till 91,7 mkr (-98,9). I övrigt totalresultat ingår omräkningsdifferens avseende K-Fastigheters utlandsverksamhet, vilken för perioden uppgick till 3,8 mkr (22,4). Hela detta belopp avser poster som kan återföras över resultatet i en senare period.

FINANSIELL STÄLLNING PER 30 JUNI 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 23,1 mkr (27,7).

Förvaltningsfastigheter

Det totala värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 15 748,0 mkr (14 870,9), fördelat på färdigställda förvaltningsfastigheter 13 286,7 mkr (12 514,0), obebyggd mark och byggrätter 538,1 mkr (578,1), tomträtter 18,0 mkr (18,0) och pågående nybyggnation 1 905,0 mkr (1 760,8). För mer information se avsnitt Fastighetsbestånd och Värdering.

Förvaltningsfastigheter	2024 30 jun	2023 30 jun	2023 31 dec
Ingående redovisat värde	14 870,9	13 094,6	13 094,6
+ Förvärv	36,9	145,9	210,9
+ Nybyggnation	734,5	1 096,0	1 990,8
+ Till- och ombyggnation	102,9	37,1	161,0
- Försäljning	-32,7	0,0	-136,0
- Övriga omklassificeringar, valutaförändringar och utrangering	-34,6	66,9	-126,0
+/- Orealiserade värdeförändringar	70,2	-182,4	-324,2
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	-97,5	-399,9	-654,8
varav pågående nybyggnation	167,7	217,5	330,6
Utgående redovisat värde	15 748,0	14 257,9	14 870,9
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	13 286,7	10 131,9	12 514,0
varav obebyggd mark och byggrätter	538,1	768,4	578,1
varav tomträtter	18,0	18,0	18,0
varav pågående nybyggnation	1 905,0	3 339,8	1 760,8

Rörelsefastigheter och Inventarier

Värdet av rörelsefastigheter och inventarier uppgick vid periodens utgång till 515,7 mkr (537,1) respektive 180,5 mkr (181,4).

Likviditet

Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 39,5 mkr (5,8). Därutöver tillkommer outnyttjade kreditlimiter om 37,1 mkr (147,3).

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 5 316,9 mkr (5 100,4), vilket motsvarade 21,38 kr per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare (21,08). Förändringen beror dels på periodens totalresultat om 91,7 mkr (-98,9), dels på genomförda nyemissioner, vilka ökade eget kapital med totalt 124,7 mkr efter transaktionskostnader. Koncernens soliditet uppgick vid periodens utgång till 30,0 procent (30,3).

Det långsiktiga substansvärdet (NAV) uppgick vid periodens utgång till 6 053,2 mkr (5 803,5) motsvarande 24,61 kr per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare (24,25), en ökning med 1 procent jämfört med 31 december 2023 och en minskning med 6 procent sedan 30 juni 2023.

Räntebärande skulder och räntederivat

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 10 537,7 mkr (10 117,8), varav 2 531,2 mkr (3 462,8) klassificeras som kortfristiga räntebärande skulder. Skuldsättningsgraden för koncernen uppgick till 59,4 procent (60,2). Av koncernens räntebärande skulder var 8 221,0 mkr (7 822,8) relaterade till färdigställda förvaltningsfastigheter (inklusive vid periodens slut ej omlagda byggnadskrediter) och belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick till 61,9 procent (62,5). Ökningen i räntebärande skuld och minskningen i belåningsgrad förklaras primärt av finansiering av pågående och färdigställd nybyggnation respektive stabiliserad värdering av färdigställda förvaltningsfastigheter och löpande amorteringar. Koncernens ränte- och valutaderivat hade vid periodens utgång ett marknadsvärde om 156,8 mkr (141,4). För mer information se avsnitt Finansiering.

Räntebärande skulder (mkr)	2024 30 jun	2023 30 jun	2023 31 dec
Färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter	7 176,4	5 995,0	6 747,9
varav förfaller inom 12 månader	2 115,7	1 540,2	2 319,1
Byggekrediter	2 074,3	2 180,4	2 077,9
Rörelse- och förvärvskrediter	1 196,6	1 092,0	949,9
Säljarrevers	0,0	250,0	250,0
Leasingskulder	90,1	95,9	92,1
Totalt	10 537,7	9 613,3	10 117,8
varav kortfristiga	2 531,2	2 405,7	3 462,8

FÖRÄNDRAD SEGMENTSREDOVISNING

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

Från och med delårsrapporten för januari till mars 2024 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 verkamma 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 byggledning inklusive finansnetto och utfördelade centrala kostnader, resultat från försäljning av de fastigheter som ej kommer ingå i verksamhetsområde Fastighetsförvaltning, resultat från intressebolag verkamma inom områden relaterade till entreprenadverksamhet och värdeförändring i förvaltningsfastigheter under pågående nybyggnation, vilket i segmentsredovisningen redovisas som en intäkt och påverkar bruttoresultatet, 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 apr–jun	2023 apr–jun	2024 jan–jun	2023 jan–jun	2023 jul –2024 jun	2023 jan–dec
Hyresintäkter	155,8	117,1	302,6	231,5	551,3	480,2
Entreprenadintäkter	140,2	179,7	221,9	359,3	465,6	603,0
Nettoomsättning	296,0	296,8	524,5	590,8	1 016,9	1 083,2
Övriga intäkter	2,7	6,6	6,2	9,0	8,8	11,6
Drift	-30,6	-20,9	-70,5	-45,2	-130,2	-104,9
Underhåll	-2,9	-3,1	-5,2	-6,4	-14,2	-15,4
Fastighetsskatt	-1,9	-2,6	-4,3	-5,1	-9,7	-10,4
Fastighetsadministration	-13,6	-12,2	-27,8	-22,5	-53,1	-47,8
Kostnader Fastighetsförvaltning	-49,0	-38,9	-107,8	-79,2	-207,1	-178,5
Kostnader Entreprenad	-96,7	-148,5	-169,7	-297,5	-390,0	-517,9
Kostnader övrigt	0,1	-0,6	-0,5	-1,3	-1,9	-2,6
Bruttoresultat	153,1	116,0	252,6	221,7	426,7	395,8
Central administration	-18,8	-14,6	-35,5	-26,6	-64,4	-55,6
Av- och nedskrivningar	-14,0	-33,3	-30,4	-50,3	-60,7	-80,5
Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag	-2,8	5,7	7,1	2,6	30,4	25,9
Finansnetto	-76,7	-48,3	-139,9	-97,1	-261,1	-218,2
varav räntenetto	-74,4	-53,9	-142,9	-102,8	-260,3	-220,2
Resultat före värdeförändringar	40,7	25,6	54,0	50,3	70,9	67,3
varav förvaltningsresultat*	35,0	26,0	60,3	56,7	116,2	112,6
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	72,5	40,5	67,7	-182,4	-66,2	-316,3
Värdeförändring derivat	-37,2	39,2	22,6	-15,0	-225,0	-262,6
Resultat före skatt	76,0	105,3	144,3	-147,1	-220,3	-511,6
Skatt på periodens resultat	-23,6	-30,8	-56,3	25,8	31,5	113,6
Periodens resultat	52,5	74,5	87,9	-121,3	188,9	-398,1
Övrigt totalresultat	-1,7	17,8	3,8	22,4	-13,3	5,3
Periodens totalresultat	50,7	92,3	91,7	-98,9	-202,2	-392,8
Periodens totalresultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	46,9	66,6	87,5	-125,1	-214,8	-427,4
Innehav utan bestämmande inflytande	3,9	25,6	4,2	26,2	12,6	34,6
Resultat efter skatt per aktie, kr/aktie**	0,20	0,23	0,34	-0,68	-0,86	-1,96

* Förvaltningsresultatet omfattar endast en ej väsentlig 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–jun, mkr	Förvaltning	Entreprenad	Övrigt	Elimineringar	Koncernen
Intäkter	302,8	869,8	2,0	-643,9	530,7
Kostnader	-107,8	-645,9	-0,5	476,2	-278,1
Bruttoresultat	194,9	223,9	1,4	-167,7	252,6
Central administration	-8,1	-21,4	-6,0	0,0	-35,5
Av- och nedskrivningar	-1,1	-26,6	-2,8	0,0	-30,5
Resultat intressebolag *	0,0	7,1	0,0	0,0	7,1
Finansnetto	-125,5	-13,2	-1,2	0,0	-139,9
Resultat före värdeförändringar	60,3	169,9	-8,5	-167,7	54,0
Resultat per aktie	0,25	0,70	-0,04	-0,69	0,22
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-99,9	0,0	0,0	167,7	67,7
Värdeförändring derivat	22,6	0,0	0,0	0,0	22,6
Resultat före skatt	-17,1	169,9	-8,5	0,0	144,3
Skatt på periodens resultat	15,9	-55,5	-16,8	0,0	-56,3
Periodens resultat	-1,2	114,4	-25,3	0,0	87,9
Summa tillgångar	13 357,1	4 247,2	2 839,4	-2 694,2	17 749,7
Summa skulder	10 825,5	4 045,6	255,8	-2 694,2	12 432,8
varav Räntebärande skulder	8 221,0	2 198,5	118,2	0,0	10 537,7
varav Övriga skulder	2 604,5	1 847,2	137,5	-2 694,2	1 895,0
Skuldsättningsgrad	61,5%	51,8%			59,4%

2023 jan–jun, mkr	Förvaltning	Entreprenad	Övrigt	Elimineringar	Koncernen
Intäkter	230,1	1 324,8	5,0	-960,2	599,8
Kostnader	-79,2	-1 040,4	-1,2	742,8	-378,0
Bruttoresultat	150,9	284,5	3,8	-217,5	221,7
Central administration	-3,4	-17,1	-14,8	8,6	-26,6
Av- och nedskrivningar	-0,9	-48,5	-1,0	0,0	-50,3
Resultat intressebolag *	0,0	2,6	0,0	0,0	2,6
Finansnetto	-90,0	-19,0	12,0	0,0	-97,1
Resultat före värdeförändringar	56,7	202,5	-0,1	-208,8	50,3
Resultat per aktie	0,26	0,94	0,00	-0,97	0,23
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-399,9	0,0	0,0	217,5	-182,4
Värdeförändring derivat	-14,7	-0,4	0,0	0,0	-15,0
Resultat före skatt	-357,9	202,2	-0,1	8,7	-147,1
Skatt på periodens resultat	85,4	-38,1	-21,5	0,0	25,8
Periodens resultat	-272,5	164,1	-21,6	8,7	-121,3
Summa tillgångar	10 671,9	5 721,1	1 951,0	-2 009,3	16 334,8
Summa skulder	8 098,8	4 672,8	501,8	-2 009,3	11 264,2
varav Räntebärande skulder	5 995,0	3 284,8	333,5	0,0	9 613,3
varav Övriga skulder	2 103,9	1 388,0	168,2	-2 009,3	1 650,9
Skuldsättningsgrad	56,2%	57,4%			58,9%

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

FINANSIELL STÄLLNING

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

mkr	2024 30 jun	2023 30 jun	2023 31 dec
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	466,7	475,0	471,3
Förvaltningsfastigheter	15 748,0	14 258,1	14 870,9
Rörelsefastigheter	515,7	434,0	537,1
Inventarier	180,5	186,9	181,4
Summa anläggningstillgångar	16 911,0	15 354,0	16 060,6
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag och andra långfristiga fordringar	253,8	271,8	293,9
Derivatinstrument	156,8	387,0	141,4
Uppskjuten skattefordran	75,6	5,7	54,3
Summa finansiella anläggningstillgångar	486,2	664,5	489,6
Summa anläggningstillgångar	17 397,1	16 018,5	16 550,3
Omsättningstillgångar			
Varulager	28,7	38,3	30,7
Kundfordringar	82,2	76,4	51,2
Övriga fordringar	202,2	185,6	169,3
Likvida medel	39,5	16,0	5,8
Summa omsättningstillgångar	352,5	316,3	256,9
SUMMA TILLGÅNGAR	17 749,7	16 334,8	16 807,2

mkr	2024 30 jun	2023 30 jun	2023 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	65,6	57,4	63,8
Övrigt tillskjutet kapital	1 812,3	1 372,9	1 689,4
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	3 380,3	3 594,8	3 292,7
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 258,2	5 025,1	5 045,9
Innehav utan bestämmande inflytande	58,7	45,5	54,5
Summa eget kapital	5 316,9	5 070,6	5 100,4
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	1 027,4	1 003,8	953,2
Långfristiga räntebärande skulder	8 006,5	7 207,6	6 655,0
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	194,0	97,7	90,9
Summa långfristiga skulder	9 227,9	8 309,2	7 699,2
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	2 531,2	2 405,7	3 462,8
Leverantörsskulder	222,5	187,0	234,5
Övriga kortfristiga skulder	451,1	362,3	310,4
Summa kortfristiga skulder	3 204,9	2 955,0	4 007,7
Summa skulder	12 432,8	11 264,2	11 706,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 749,7	16 334,8	16 807,2

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

mkr	2024 30 jun	2023 30 jun	2023 31 dec
Totalt eget kapital vid periodens början	5 100,4	5 169,6	5 169,6
Periodens resultat	87,9	-121,3	-398,1
Övrigt totalresultat	3,8	22,4	5,3
Periodens totalresultat	91,8	-98,9	-392,8
Nyemission efter avdrag för transaktionskostnader	124,7	0,0	323,0
Summa transaktioner med ägare	124,7	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	5 316,9	5 070,7	5 100,4
varav innehav utan bestämmande inflytande	58,7	45,5	54,5

KASSAFLÖDESANALYS

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

mkr	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-dec
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	76,0	105,3	144,3	-147,1	-511,6
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet					
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter och derivat	-35,4	-79,7	-90,3	197,4	578,9
- Övriga poster	18,7	19,7	19,2	19,7	44,6
Betald skatt	-3,8	-7,5	-17,9	-17,0	-11,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	55,6	45,6	55,3	80,5	100,4
Förändring rörelsefordringar	-33,0	23,8	-52,3	66,1	109,7
Förändring rörelseskulder	109,1	12,2	167,6	7,6	-6,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	131,6	81,6	170,6	154,2	203,6
Investeringsverksamheten					
Investeringar i immateriella tillgångar	-0,4	-0,7	-1,4	-0,7	-3,0
Investeringar i koncern, intresse- och gemensamt styrda bolag	6,6	-3,3	44,7	-6,3	-11,2
Investeringar i fastigheter	-73,8	-16,1	-149,6	-181,8	-398,9
Investeringar i pågående nyanläggning	-256,1	-544,9	-659,2	-1 109,9	-2 000,4
Investeringar i maskiner och inventarier	-3,1	2,7	-12,1	-3,6	-8,2
Avyttring fastigheter	0,0	16,4	39,4	16,4	142,3
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar	11,3	-13,1	17,0	-15,1	-32,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-315,6	-559,0	-721,3	-1 301,0	-2 312,3
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	808,3	537,6	1 399,1	1 236,1	2 274,8
Amortering av lån	-627,1	-55,3	-939,3	-108,7	-518,9
Tillskjutet kapital	15,7	0,0	124,7	0,0	323,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	196,9	482,3	584,5	1 127,4	2 078,9
Periodens kassaflöde	13,0	4,9	33,8	-19,4	-29,8
Omräkningsdifferens i likvida medel	0,0	0,0	-0,1	0,0	0,1
Likvida medel vid årets början	26,5	11,1	5,8	35,4	35,4
Likvida medel vid periodens slut	39,5	16,0	39,5	16,0	5,8

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

MODERBOLAGETS RÄKNINGAR

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

mkr	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-dec
Nettoomsättning	60,4	33,0	100,7
Administrationskostnader	-63,8	-44,2	-97,9
Avskrivningar	-0,4	-0,3	-0,6
Bruttoresultat	-3,8	-11,4	2,3
Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag	37,5	0,0	39,3
Finansnetto	142,6	72,4	-84,1
Resultat efter finansiella poster	176,3	61,0	-42,5
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	1,4
Skatt på periodens resultat	-1,7	11,4	70,1
Periodens resultat	174,5	72,3	29,0

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Tillgångar, mkr	2024 30 jun	2023 30 jun	2023 31 dec
Anläggningstillgångar			
Imateriella anläggningstillgångar	5,9	2,4	4,8
Materiella anläggningstillgångar	1,1	0,1	1,2
Andelar i koncernbolag	1 269,5	1 225,1	1 235,7
Fordringar hos koncernbolag	1 433,9	1 263,4	1 234,7
Andelar och fordringar i intresseföretag och övriga långfristiga fordringar och andelar	171,5	215,1	215,8
Derivatinstrument	167,7	387,0	159,2
Uppskjuten skattefordran	19,7	2,7	21,4
Summa anläggningstillgångar	3 069,3	3 095,9	2 872,8
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernbolag	1 252,3	568,0	984,0
Fordringar hos intressebolag	0,0	0,0	0,1
Övriga kortfristiga fordringar	65,0	70,5	75,1
Likvida medel	0,5	0,0	0,5
Summa omsättningstillgångar	1 317,8	638,5	1 059,6
SUMMA TILLGÅNGAR	4 387,1	3 734,4	3 932,4

Eget kapital och skulder, mkr	2024 30 jun	2023 30 jun	2023 31 dec
Eget kapital			
Bundet eget kapital	65,6	57,4	62,3
Fritt eget kapital	2 523,0	1 952,3	2 227,1
Totalt eget kapital	2 588,6	2 009,7	2 289,4
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	0,0	40,1	0,0
Långfristiga räntebärande skulder	848,7	926,5	108,1
Övriga långfristiga skulder	21,7	0,0	0,0
Summa långfristiga skulder	870,3	966,6	108,1
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	804,9	622,4	1 338,8
Skulder till koncernbolag	30,2	115,0	169,1
Övriga kortfristiga skulder	93,1	20,7	27,0
Summa kortfristiga skulder	928,2	758,1	1 534,9
Summa eget kapital och skulder	4 387,1	3 734,4	3 932,4

NYCKELTAL

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

Definitioner samt härledning av nyckeltal finns på [k-fastigheter.com/for-investerare](https://www.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 apr–jun	2023 apr–jun	2024 jan–jun	2023 jan–jun	2023 jul –2024 jun	2023 jan–dec
Hyresvärde, mkr	706,7	528,1	706,7	528,1	706,7	661,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,3%	94,5%	94,3%	94,5%	94,3%	91,9%
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,6%	92,6%	89,7%	94,0%	90,4%	92,6%
Överskottsgrad, %	68,5%	66,7%	64,4%	65,4%	63,6%	64,0%
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %	61,9%	59,2%	61,9%	59,2%	61,9%	62,5%
Uthyrbar yta, kvm	380 491	306 249	380 491	306 249	380 491	362 806
Antal lägenheter i förvaltning	5 160	4 002	5 160	4 002	5 160	4 876
Antal byggstartade lägenheter	126	146	467	199	718	450
Antal lägenheter i pågående byggnation	1 731	1 962	1 731	1 962	1 731	1 549
Antal lägenheter under projektutveckling	2 488	4 293	2 488	4 293	2 488	4 176

Finansiella nyckeltal						
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	2,1	1,6	2,0	1,5	1,7
Soliditet, %	30,0%	31,0%	30,0%	31,0%	30,0%	30,3%
Skuldsättningsgrad, %	59,4%	58,9%	59,4%	58,9%	59,4%	60,2%
Kapitalbindningstid, år	2,6	2,0	2,6	2,0	2,6	2,8
Räntebindningstid, år	3,0	2,9	3,0	2,9	3,0	3,5
Genomsnittlig ränta, %	3,41%	3,20%	3,41%	3,20%	3,41%	3,22%
Nettoinvesteringar, mkr	375,6	552,8	841,6	1 279,0	1 789,3	2 226,8
Eget kapital per aktie, kr per aktie	21,38	23,34	21,38	23,34	21,38	21,08
Periodens resultat efter skatt, kr per aktie	0,20	0,23	0,34	-0,68	-0,85	-1,96

Nykeltal relaterade till K-Fastigheters finansiella mål						
Förvaltningsresultat, mkr	35,0	26,0	60,3	56,7	116,2	112,6
Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie	0,14	0,12	0,25	0,26	0,49	0,51
tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	17,9%	-37,0%	-5,8%	-15,8%	-11,4%	-16,1%
Resultat Entreprenad, mkr	29,7	122,9	169,9	202,5	265,2	297,8
Resultat Entreprenad per aktie, kr per aktie	0,12	0,57	0,70	0,94	1,11	1,35
tillväxt i Resultat Entreprenad per aktie, %	-78,8%	-48,8%	-25,7%	-47,8%	-47,9%	-54,9%
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr	6 053,2	5 636,2	6 053,2	5 636,2	6 053,2	5 803,5
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr/aktie	24,61	26,17	24,61	26,17	24,61	24,25
tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV), %	1,8%	1,1%	1,5%	-2,3%	-6,0%	-9,5%
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner*	246,0	215,3	246,0	215,3	246,0	239,3
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner*	245,9	215,3	243,2	215,3	234,9	221,0

* Justerat för nyemission av 24 000 000 B-aktier per 28 september 2023 och 24 oktober 2023, samt 6 662 000 B-aktier per 13 mars och 8 april 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.

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

ändrats från och med delårsrapporten för januari till mars 2024. För mer information se sidan 11.

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 koncepthus 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 104 hel- och delägda dotterbolag samt 9 intressebolagskoncerner. Antalet medansvariga uppgick till 503 (661), varav 66 kvinnor (70) respektive 437 män (591).

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 Grevie, 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 0,3 mkr (1,1), varav juridiska konsultationer från Advokatfirman VICI AB, där styrelseledamoten Christian Karlsson är delägare, utgjorde 0,3 mkr (1,1).

Utöver ovan transaktioner har byggtjänster under perioden upphandlats från intressebolaget PVS Mark & VA om totalt 0,1 mkr (38,7), försäljning har skett till PVS Mark & VA om 0,2 mkr (0,7) och uthyrning till Homestate AB om 1,2 mkr (0,8).

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 4 492,2 mkr. Antal aktieägare vid kvartalets utgång var drygt 6 550.

Totalt antal aktier i K-Fast Holding AB uppgick vid periodens utgång till 245 993 168 st, fördelade på 22 500 000 A-aktier respektive 223 493 168 B-aktier och totalt antal röster uppgick till 335 993 168. Varje A-aktie berättigar till fem röster per aktie och varje B-aktie berättigar till en röst per aktie. Samtliga aktier medför lika rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst samt till eventuellt överskott vid likvidation. Varken aktier av serie A eller serie B är föremål för några överlåtelsebegränsningar.

Kursutveckling och handel

Under perioden 1 juli 2023 till 30 juni 2024 omsattes på Nasdaq Stockholm ca 41,7 miljoner KFAST B-aktier. Dagsomsättningen för K-Fastigheter på Nasdaq Stockholm uppgick i genomsnitt till ca 166 000 aktier och genomsnittspriset uppgick till 18,81 kr. Högst betalkurs under de senaste 12 månaderna var 26,14 kr den 2 februari 2024 och lägst betalkurs var 12,00 kr den 4 oktober 2023. Aktiekursen den 30 juni 2024 uppgick till 20,10 kr (senast betalt). Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget, baserat på senast betalt pris för B-aktien, uppgick vid periodens slut till 4 944,5 mkr.

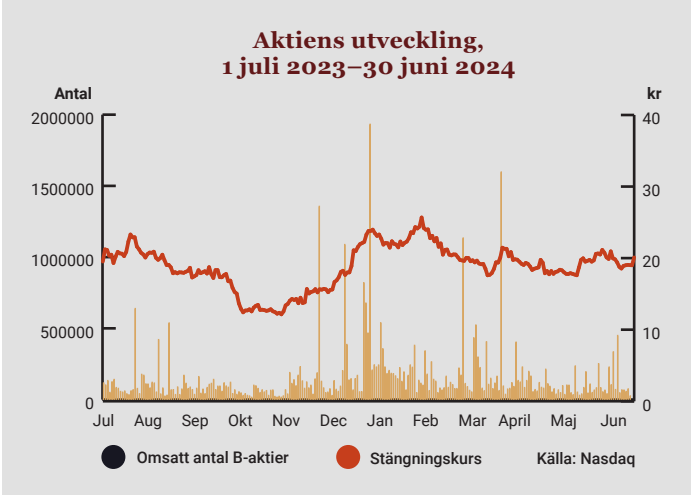
Aktiekapital och nyemission

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. Vid årsstämman 2024 förnyades styrelsens bemyndigande.

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 utnyttjades 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. Vid årsstämman 2024 förnyades styrelsens bemyndigande och ökades till att utge upp till 25 000 000 nya aktier av serie B.

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	245 993 168
Totalt antal B-aktier noterade på Nasdaq Stockholm	223 493 168
Stängningskurs 30 juni 2024	20,10 kr
Börsvärde 30 juni 2024	4 492,2 mkr



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

De tio största aktieägarna (röstsorterat) per 30 juni 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	32,4%	37,1%
Jacob Karlsson AB	11 250 000	65 352 000	76 602 000	31,1%	36,2%
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	9 898 322	9 898 322	4,0%	2,9%
First Fondene	0	5 110 815	5 110 815	2,1%	1,5%
Odin Fonder	0	5 098 930	5 098 930	2,1%	1,5%
Andra AP-fonden	0	4 731 981	4 731 981	1,9%	1,4%
Tredje AP-Fonden	0	3 630 421	3 630 421	1,5%	1,1%
Handelsbanken Fonder	0	3 054 029	3 054 029	1,2%	0,9%
10 största aktieägare	22 500 000	193 619 835	216 119 835	87,9%	91,1%
Övriga aktieägare	0	29 873 333	29 873 333	12,1%	8,9%
Totalt	22 500 000	223 493 168	245 993 168	100,0%	100,0%
Varav styrelse och koncernledning	22 500 000	137 455 852	159 955 852	65,0%	74,4%

* Aktieägarstruktur per 30 juni 2024, baserat på uppgifter från Euroclear Sweden samt K-Fastigheter.

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor. 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 23 juli 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 juni 2024 tisdagen den 23 juli kl 10:00.

Presentationsmaterialet (bilder+ljud) kommer finnas tillgängligt på

www.k-fastigheter.com/for-investerare/presentation

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

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

KALENDARIUM

Delårsrapport januari -september 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 23 juli 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 ANDRA KVARTALET 2024

Förvärvade / avyttrade förvaltningsfastigheter

Fastighet	Kommun	Tillträde/Frånträde	Antal lägenheter	Yta, kvm	Årligt hyresvärde, mkr	Köpeskilling, mkr
Höje-Taastrup By 4ee, 4ef (avyttrad)	Höje-Taastrup (DK)	jul 2024	36	3 561	9,4	161,5
Karlstrup By 56 (avyttrad)	Solröd (DK)	jul 2024	32	3 302	7,7	137,1
Vallensbaek By 7cr (avyttrad)	Vallensbaek Strand (DK)	jul 2024	95	7 746	19,9	342,7
Kildebrönde By 17av, 17aä, 17az (avyttrad)	Greve (DK)	jul 2024	148	10 380	26,8	445,7
Oppeby Gård 1:7* (internförsäljning)	Nyköping	jul 2024	100	7 277	13,0	235,8
Bussen 10 (förvärv)	Strängnäs	jul 2024	-	6 500	-	70,3

*Förvärvad av K-Fast Kilen AB

Förvärvade / avyttrade byggrätter

Fastighet	Kommun	Förväntad byggstart	Antal lägenheter	Yta, kvm	Förväntat årligt hyresvärde, mkr	Köpeskilling, mkr
Skjutskottet 3 (tillträde i september 2024)	Malmö	Q4 2024	156	9 057	24,1	50,0

Byggstartade projekt

Fastighet	Kommun	Förväntad färdigställt	Antal lägenheter	Yta, kvm	Förväntat årligt hyresvärde, mkr
Gårdsten 7:5	Göteborg	mar 2027	126	7 254	18,1

Färdigställda projekt

Fastighet	Kommun	Inflyttning	Antal lägenheter	Yta, kvm	Hyresvärde, mkr
Önnered 45:15 & 45:16 etapp 1	Göteborg	apr 2024	42	2 799	7,1
Magasinet 1 etapp 1	Hässleholm	maj 2024	12	1 034	1,9
Limkokaren 17	Hässleholm	jun 2024	70	4 370	8,7

AVSTÄMNINGSTABELL

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2024 apr–jun	2023 apr–jun	2024 jan–jun	2023 jan–jun	2023 jul –2024 jun	2023 jan–dec	Definition	Motivering
Hyresvärde, mkr								
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	666,7	498,9	666,7	498,9	666,7	607,7	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.	Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktspotential.
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	40,0	29,2	40,0	29,2	40,0	53,3		
A+B Hyresvärde vid periodens utgång, mkr	706,7	528,1	706,7	528,1	706,7	661,0		
Ekonomisk uthyrningsgrad, %								
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	666,7	498,9	666,7	498,9	666,7	607,7	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i förhållande till hyresvärde.	Åskådliggör den ekonomiska utnyttjande-graden av K-Fastigheters fastigheter.
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	40,0	29,2	40,0	29,2	40,0	53,3		
A/(A+B) Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	94,3%	94,5%	94,3%	94,5%	94,3%	91,9%		
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %								
A Periodens hyresintäkter, mkr	155,8	117,1	302,6	231,5	551,3	480,2	Hyresintäkter under perioden i förhållande till hyresvärde under perioden.	Åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden av K-Fastigheters fastigheter.
B Periodens hyresvärde, mkr	172,0	126,5	337,5	246,2	609,6	518,3		
A/B Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad under perioden, %	90,6%	92,6%	89,7%	94,0%	90,4%	92,6%		
Överskottsgrad, %								
A Bruttoresultat fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	106,8	78,1	194,8	151,4	350,6	307,3	Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.	Åskådliggör förvaltnings- verksamhetens lönsamhet.
B Hyresintäkter under perioden enligt resultaträkningen, mkr	155,8	117,1	302,6	231,5	551,3	480,2		
A/B Överskottsgrad under perioden, %	68,5%	66,7%	64,4%	65,4%	63,6%	64,0%		
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %								
A Räntebärande skuld relaterad till färdigställda förvaltningsfastigheter vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	8 221,0	5 995,0	8 221,0	5 995,0	8 221,0	7 822,8	Räntebärande skuld relaterad till färdigställda förvaltningsfastigheter i procent av balansomslutningen vid periodens utgång.	Belåningsgrad används för att belysa K-Fastigheters finansiella risk.
B Färdigställda förvaltningsfastigheter vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	13 286,7	10 131,9	13 286,7	10 131,9	13 286,7	12 514,0		
A/B Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter vid periodens utgång, %	61,9%	59,2%	61,9%	59,2%	61,9%	62,5%		
Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, kvm								
Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, kvm	380 491	306 249	380 491	306 249	380 491	362 806	Total area tillgänglig för uthyrning.	
Antal lägenheter i förvaltning vid periodens utgång	5 160	4 002	5 160	4 002	5 160	4 876	Totalt antal lägenheter i förvaltning vid periodens utgång.	Nyckeltal för att belysa K-Fastigheters möjlighet att nå operativa mål.
Antal byggstartade lägenheter under perioden	126	146	467	199	718	450	Totalt antal byggstartade lägenheter under perioden.	
Antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens utgång	1 731	1 962	1 731	1 962	1 731	1 549	Totalt antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens utgång.	
Antal lägenheter under projektutveckling vid periodens utgång	2 488	4 293	2 488	4 293	2 488	4 176	Totalt antal lägenheter i pågående projektering vid periodens utgång.	

AVSTÄMNINGSTABELL FORTS.

Finansiella nyckeltal

	2024 apr–jun	2023 apr–jun	2024 jan–jun	2023 jan–jun	2023 jul –2024 jun	2023 jan–dec	Definition	Motivering
Räntetäckningsgrad, ggr								
A Resultat före värdeförändringar under perioden enligt resultaträkningen, mkr	40,7	25,6	54,0	50,3	70,9	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	-14,0	-33,3	-30,4	-50,3	-60,7	-80,5		
C Räntenetto under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-74,4	-53,9	-142,9	-102,8	-260,3	-220,2		
(A-B-C)/-C Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	1,7	2,1	1,6	2,0	1,5	1,7		
Soliditet, %								
A Eget kapital vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	5 316,9	5 070,6	5 316,9	5 070,6	5 316,9	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	17 749,7	16 334,8	17 749,7	16 334,8	17 749,7	16 807,2		
A/B Soliditet vid periodens utgång, %	30,0%	31,0%	30,0%	31,0%	30,0%	30,3%		
Skuldsättningsgrad, %								
A Räntebärande skuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	10 537,7	9 613,3	10 537,7	9 613,3	10 537,7	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	17 749,7	16 334,8	17 749,7	16 334,8	17 749,7	16 807,2		
A/B Skuldsättningsgrad vid periodens utgång, %	59,4%	58,9%	59,4%	58,9%	59,4%	60,2%		
Kapitalbindningstid vid periodens utgång, år	2,6	2,0	2,6	2,0	2,6	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	3,0	2,9	3,0	2,9	3,0	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	253,7	217,0	253,7	217,0	253,7	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	7 435,1	6 773,7	7 435,1	6 773,7	7 435,1	7 269,2		
A/B Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	3,41%	3,20%	3,41%	3,20%	3,41%	3,22%		
Nettoinvesteringar, mkr								
A Förvärv under perioden, mkr	0,0	7,9	36,9	145,9	101,9	210,9	Summan av K-Fastigheters nettoinvesteringar i förvaltningsfastigheter och pågående nyanläggning under perioden.	Nyckeltal för att belysa K-Fastigheters möjligt att nå operativa mål.
B Nybyggnation under perioden, mkr	306,1	531,0	734,5	1 096,0	1 629,3	1 990,8		
C Till- och ombyggnation under perioden, mkr	69,5	13,9	102,9	37,1	226,8	161,0		
D Försäljningar under perioden, mkr	0,0	0,0	-32,7	0,0	-168,7	-136,0		
A+B+C+D Nettoinvesteringar under perioden, mkr	375,6	552,8	841,6	1 279,0	1 789,3	2 226,8		
Eget Kapital per aktie, kr per aktie								
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut enligt balansräkningen, mkr	5 258,2	5 025,1	5 258,2	5 025,1	5 258,2	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	246,0	215,3	246,0	215,3	246,0	239,3		
A/B Eget kapital per aktie vid periodens utgång, kr/aktie	21,38	23,34	21,38	23,34	21,38	21,08		
Periodens resultat efter skatt, kr per aktie*								
A Periodens resultat efter skatt hänförligt till modebolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, mkr	48,6	48,9	83,7	-147,5	-201,5	-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	245,9	215,3	243,2	215,3	234,9	221,0		
A/B Periodens resultat efter skatt inkl. utspädning, kr/aktie	0,20	0,23	0,34	-0,68	-0,86	-1,96		

AVSTÄMNINGSTABELL FORTS.

Nyckeltal relaterade till K-Fastigheters finansiella mål

	2024 apr–jun	2023 apr–jun	2024 jan–jun	2023 jan–jun	2023 jul –2024 jun	2023 jan–dec	Definition	Motivering
Förvaltningsresultat, mkr								
A Bruttoresultat Fastighetsförvaltning under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	107,0	77,5	194,9	150,9	351,4	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	-5,2	-1,6	-8,1	-3,4	-15,5	-10,9		
C Av- och nedskrivningar hänförliga till Fastighetsförvaltning under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-0,6	-0,7	-1,1	-0,9	-3,0	-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	0,0	0,0		
E Finansnetto hänförliga till Fastighetsförvaltning under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-66,1	-49,2	-125,5	-90,0	-216,7	-181,1		
A+B+C+D+E Förvaltningsresultat under perioden, mkr	35,0	26,0	60,3	56,7	116,2	112,6		
Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie								
A Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	35,0	26,0	60,3	56,7	116,2	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	245,9	215,3	243,2	215,3	234,9	221,0		
A/B Förvaltningsresultat per aktie under perioden, kr/aktie	0,14	0,12	0,25	0,26	0,49	0,51		
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %								
A Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden, kr/aktie	0,14	0,12	0,25	0,26	0,49	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	0,12	0,19	0,26	0,31	0,56	0,61		
A/B-1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie under perioden, %	17,9%	-37,0%	-5,8%	-15,8%	-11,4%	-16,1%		
Resultat Entreprenad, mkr								
A Bruttoresultat Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	64,4	167,5	223,9	284,5	355,4	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	-10,9	-8,0	-21,4	-17,1	-44,7	-40,4		
C Av- och nedskrivningar hänförliga till Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-12,1	-32,3	-26,6	-48,5	-53,1	-74,9		
D Resultat från intresse- och gemensamt styrda bolag hänförligt till Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-2,8	5,7	7,1	2,6	30,4	25,9		
E Finansnetto hänförliga till Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-8,9	-10,1	-13,2	-19,0	-22,8	-28,7		
A+B+C+D+E Resultat Entreprenad under perioden, mkr	29,7	122,9	169,9	202,5	265,2	297,8		
Resultat Entreprenad per aktie, kr per aktie								
A Resultat Entreprenad hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	29,7	122,9	169,9	202,5	265,2	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	245,9	215,3	243,2	215,3	234,9	221,0		
A/B Resultat Entreprenad per aktie under perioden, kr/aktie	0,12	0,57	0,70	0,94	1,11	1,35		
Tillväxt i Resultat Entreprenad per aktie, %								
A Resultat Entreprenad hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden, kr/aktie	0,12	0,57	0,70	0,94	1,11	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	0,57	1,12	0,94	1,80	2,12	2,99		
A/B-1 Tillväxt i Resultat Entreprenad per aktie under perioden, %	-78,8%	-48,8%	-25,7%	-47,8%	-47,9%	-54,9%		

AVSTÄMNINGSTABELL FORTS.

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

	2024 apr–jun	2023 apr–jun	2024 jan–jun	2023 jan–jun	2023 jul –2024 jun	2023 jan–dec	Definition	Motivering
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr								
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	5 258,2	5 025,1	5 258,2	5 025,1	5 258,2	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	-156,8	-387,0	-156,8	-387,0	-156,8	-141,4		
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	1 027,4	1 003,8	1 027,4	1 003,8	1 027,4	953,2		
D Uppskjuten skattefordran vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	75,6	5,7	75,6	5,7	75,6	54,3		
A+B+C-D Långsiktigt substansvärde (NAV) vid periodens utgång, mkr	6 053,2	5 636,2	6 053,2	5 636,2	6 053,2	5 803,5		
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr/aktie								
A Långsiktigt substansvärde (NAV) hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	6 053,2	5 636,2	6 053,2	5 636,2	6 053,2	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	246,0	215,3	246,0	215,3	246,0	239,3		
A/B Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV) vid periodens utgång, kr/aktie	24,61	26,17	24,61	26,17	24,61	24,25		
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV), %								
A Långsiktigt substansvärde (NAV) hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång enligt balansräkningen, kr/aktie	24,61	26,17	24,61	26,17	24,61	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	24,17	25,89	24,25	26,79	26,17	26,79		
A/B-1 Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie (NAV) under perioden, %	1,8%	1,1%	1,5%	-2,3%	-6,0%	-9,5%		
Antal utestående aktie vid periodens utgång, miljoner**	246,0	215,3	246,0	215,3	246,0	239,3		
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner**	245,9	215,3	243,2	215,3	234,9	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 6 662 000 B-aktier per 13 mars och 8 april 2024.