



Hässleholm Magasinet 1, 31 Läghuslägenheter på T4-området
i Hässleholm inflyttade under 2024.



K-FASTIGHETER

K-FAST HOLDING AB BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

JANUARI
– DECEMBER

2024

"Sedan vår notering på Nasdaq Stockholm i november 2019 har långsiktigt substansvärde per aktie justerat för split och nyemissioner mer än dubblats till 25,23 kr."

KVARTALET OCH ÅRET I KORTHET

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

Januari – december

Fastighetsförvaltning

Hyesintäkterna för året uppgick till 603,4 mkr (480,2), en ökning med 26 procent jämfört med föregående år. Ökningen berodde primärt på fler förvaltade lägenheter under året. Antal förvaltade lägenheter vid årets slut uppgick till 4 985 lägenheter (4 876). Driftnettet för verksamhetsområde Fastighetsförvaltning uppgick till 401,2 mkr (307,3) och förvaltningsresultatet till 135,1 mkr (112,6), motsvarande 0,55 kr per aktie (0,51). Resultatet påverkades positivt av högre hyresintäkter och successivt förbättrad uthyrnings- och överskottsgrad. Uthyrningsgraden uppgick vid årets slut till 96,4 procent att jämföra med 91,9 procent vid årets ingång. Överskottsgraden har samtidigt förbättrats från 64,0 procent under 2023 till 66,5 procent under 2024. Värdeförändring för färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick under året till -158,8 mkr (-646,9).

Entreprenad

Intäkterna för entreprenadverksamheten uppgick under året till 1 855,0 mkr (2 359,7), inkluderat successiv vinstavräkning i pågående nybyggnation om 301,8 mkr (330,6). Bruttoresultatet uppgick till 398,3 mkr (416,0) och resultat före värdeförändringar men inklusive successiv vinstavräkning uppgick till 284,6 mkr (297,8), motsvarande 1,16 kr per aktie (1,35). Intäkterna och resultatet har påverkats primärt av den svagare byggkonjunkturen, vilken påverkar intäkterna i prefabverksamheten, samt att flera av koncernens byggnationer av koncepthus är i tidig byggfas. Antalet lägenheter under byggnation vid årets utgång uppgick till 2 052 (1 549) och 928 lägenheter (450) har byggstartats under året varav 233 lägenheter (251) under fjärde kvartalet.

Koncern

- Kvartalets resultat uppgick till 87,5 mkr (-159,3) och årets resultat uppgick till 74,8 mkr (-398,1), motsvarande 0,20 kr per aktie (-1,96).
- Värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid årets utgång till 15 615,5 mkr (14 870,9), en ökning med 5 procent jämfört 31 december 2023. Totalt investerades 1 523,4 mkr (2 151,9)

i nybyggnation, till- och ombyggnation och 425 lägenheter färdigställdes (1 176) under året. Den relativt modesta ökningen under året, trots fortsatt betydande byggnation av koncepthus för egen förvaltning, beror primärt på försäljningen av en dansk fastighetsportfölj i juli 2024 till ett underliggande marknadsvärde om 1 087,0 mkr.

- Det långsiktiga substansvärdet (NAV) uppgick vid årets utgång till 6 206,5 mkr (5 803,5), motsvarande 25,23 kr per aktie (24,25), en ökning med 4 procent jämfört med 31 december 2023.
- Räntetäckningsgraden uppgick på rullande 12 månader till 1,6 ggr (1,7). Soliditeten uppgick till 30,4 procent (30,3) och skuldsättningsgraden till 59,1 procent (60,2).

Väsentliga händelser under fjärde kvartalet

I tabell på sidan 21 redovisas genomförda förvärv och avyttringar av byggrätter och förvaltningsfastigheter, byggstartade och färdigställda projekt under fjärde kvartalet 2024 och fram till publicering av denna rapport.

- Den 25 oktober 2024 offentliggjorde K-Fastigheter delårsrapport för januari till september 2024.
- Den 11 december 2024 offentliggjorde K-Fastigheter att ett bindande aktieöverlåtelseavtal ingåtts om att avyttra hela beståndet av förvaltningsfastigheter i Region Syd till Brinova Fastigheter AB. Beståndet motsvarar cirka 75 procent av K-Fastigheters totala förvaltningsbestånd sett till marknadsvärde. Överenskommet fastighetsvärde uppgår till 10 760 mkr och betalning sker i form av nyemitterade aktier i Brinova. Frånträde förväntas ske 1 april 2025 och K-Fastigheter kommer efter transaktionens slutförande vara Brinovas största ägare med en ägarandel om högst ca 58,4 procent av rösterna och kapitalet. För mer information se sidan 4.

Ytterligare information:

Kompletterande upplysningar avseende kombinerad finansiell information per 31 december 2024 relaterat till affären med Brinova Fastigheter AB kommer publiceras i nära anslutning till denna rapport.

Väsentliga händelser efter årets utgång

- I januari utnämndes K-Fastigheter av Karriärföretagen för andra året i rad till Karriärföretag 2025.
- Den 3 februari 2025 publicerade K-Fastigheter kallelse till extra bolagsstämma den 6 mars 2025. Den extra bolagsstämmans syfte är att ta ställning till affären med Brinova Fastigheter AB. Informationsmaterial inför stämman har publicerats i samband med publicering av kallelsen.
- Den 10 februari 2025 publicerade Brinova ett informationsdokument till aktieägarna i K-Fast med anledning av förvärvet av fastighetsbeståndet i Region Syd från K-Fast.

Nyckeltal * (mkr)	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Fastighetsförvaltning		
Intäkter	607,9	485,8
Driftnetto	401,2	307,3
Förvaltningsresultat	135,1	112,6
resultat per aktie (kr)**	0,55	0,51
Entreprenad		
Intäkter	1 855,0	2 359,7
Bruttoresultat	398,3	416,0
Resultat före värdeförändring	284,6	297,8
resultat per aktie (kr)**	1,16	1,35
Koncern		
Årets resultat	74,8	-398,1
Långsiktigt substansvärde (NAV)	6 206,5	5 803,5
kr per aktie (kr)**	25,23	24,25
Räntetäckningsgrad, ggr (rullande 12 månader)	1,6	1,7
Soliditet, %	30,4%	30,3%
Skuldsättningsgrad, %	59,1%	60,2%
Antal lägenheter i förvaltning		
Antal lägenheter i pågående nybyggnation	4 985	4 876
varav i hel eller delägda dotterbolag	2 052	1 549
Antal byggstartade lägenheter	1 978	1 549
varav i hel eller delägda dotterbolag	928	450
	854	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.

Det har varit ett händelserikt år i K-Fastigheters historia med fortsatt tufft marknadsklimat, men där marknaden har stabiliserats och även hunnit börja, om än i långsam takt, vända uppåt. Jag vill redan inledningsvis passa på att tacka alla medansvariga i koncernen för hårt och målmedvetet arbete under ett år som inneburit stora förändringar inom K-Fastigheter.

Det finns mycket att skriva om 2024 men låt mig börja med den stora nyheten i december. Då tecknade K-Fastigheter avtal med Brinova Fastigheter AB om att avyttra vår fastighetsportfölj i Region Syd med ett totalt fastighetsvärde om 10 760 mkr. Betalning sker i form av nyemitterade aktier i Brinova där K-Fastigheters ägarandel kommer uppgå till som mest 58,4 procent, vilket gör oss till största ägare efter transaktionen. Det exakta antalet aktier som K-Fastigheter kommer att erhålla är beroende av förhållandena i den avyttrade portföljen efter genomförd transaktion per tillträdesdagen den 1 april 2025. Brinova kommer att konsolideras i K-Fast Holding AB:s redovisning och sålunda vara ett dotterbolag tills vidare. Genom transaktionen skapas

i nya Brinova ett betydande fastighetsbestånd med fokus på bostäder i Öresundsregionen. Genom transaktionen ges även nya Brinova bättre förutsättningar för ökad intjäning bland annat genom den överlappningen som finns mellan bestånden i Region Syd och nuvarande Brinova. Det ger skalfördelar och vi bedömer att K-Fastigheter kommer kunna få större ekonomisk utväxling på ägandet i Brinova än enbart ägandet av det egna beståndet i Region Syd. Ett större bolag med högre börsvärde och på sikt givet en mer diversifierad ägarbas förväntas därtill ge en högre likviditet i aktien, mer uppmärksamhet från kapitalmarknaderna och på sikt ges eventuellt möjlighet för Brinovas aktie att ta steget upp på Stockholm Nasdaq Large Cap och att inkluderas i fastighetsrelaterade aktieindex som exempelvis EPRA index. Jag kan även konstatera att K-Fastigheter genom transaktionen ökar intjäningsförmågan inom Förvaltning av färdigställda fastigheter med omkring 15 procent baserat på bolagens resultat per den 30 september 2024 och K-Fastigheters ägarandel i Brinova om 58,4 procent.

K-Fastigheter kommer även fortsättningsvis vara ett fastighetsbolag men också så mycket mera än ett fastighetsbolag. Det är det som är det unika med K-Fastigheter och vår affärsidé. Vi har hela kedjan från grus till hus. Vårt fastighetsägande i Region Väst och Öst och pågående byggnationer fortlöper som tidigare. Vår verksamhet inom Entreprenad med affärsområdena Projektutveckling, Prefab och Bygg är oförändrad. Det är i verksamhetsområde Entreprenad som över 80 procent av vårt resultat tillkommit sedan 2019. För att tydliggöra detta faktum så delade vi under våren 2024, i samband med att vi presenterade en ny affärsplan för perioden 2024 till 2028, upp verksamheten i Entreprenad och Förvaltning. Målsättningen är att byggstarta 1 000 lägenheter per år och succesivt till 2028 växla upp till 1 200 byggstartade lägenheter per år. Därtill satte vi målsättningen att 30 till 50 procent av det vi byggstartar ska avyttras till förmån för att finansiera nya projektstarter. De höga vinsterna i Entreprenad har historiskt möjligen osynliggjorts i förhållande till balansräkningen bestående av fastigheter, men isolerat har vi kunnat skapa en betydande avkastning på vårt investerade egna kapital i Entreprenad och Projektutveckling, vilket vi förhoppningsvis framgent kommer kunna synliggöra bättre.

Prefabverksamheten hade vid utgången av 2024 en orderbok om 1 056 mkr att jämföra med 1 058 vid motsvarande tidpunkt föregående år. Volymerna utgörs till 61 procent av externa kunder och

till 39 procent av koncerninterna stomleveranser. Vändningen som Prefab gått igenom är viktig för koncernen, men fortsatt hårt arbete för att ta ytterligare kontrakt är nödvändigt där inledningen på 2025 varit lyckosam avseende att få in nya volymer. Verksamheten står väl rustad för framtiden och de sämre tider vi genomgått har bidragit till en positiv diversifiering av vår producerade volym där bostäder fortsatt utgör en majoritet men inte i samma omfattning som tidigare.

Under 2024 har vi byggstartat sammanlagt 928 lägenheter, varav 74 i Vallentuna tillsammans med Titania AB, samt 161 i Örebro tillsammans med Kilenkryssset. Detta ska jämföras med 450 byggstartade lägenheter under 2023. Totalt pågick byggnation av 2 052 lägenheter vid årsskiftet varav 348 i projekten Ballerup i Köpenhamn, Victoria 22 i Helsingborg och Skjutskontoret 3 i Malmö, vilka färdigställande kommer att överlämnas till Brinova. I Entreprenadverksamheten kan även noteras att Novum Samhällsfastigheter, som K-Fastigheter äger till 50 procent, byggstartat ett äldreboende i Svedala.

Vi lämnar 2024 med en ekonomisk uthyrningsgrad i fastighetsbeståndet på 96,4 procent. Detta ska jämföras med 91,9 procent vid samma tidpunkt för ett år sedan. Förbättringen är frukten av ett målmedvetet och dedikerat arbete av vår förvaltningsorganisation. Som ett resultat av den förbättrade uthyrningsgraden och hyresökningar steg överskottsgraden från 64,0 procent till 66,5 procent under året och förvaltningsresultatet uppgick till 135,1 mkr. Vi har fortsatt en positiv nettouthyrning och arbetet fortlöper med att förbättra uthyrningsgraden ytterligare.

Sedan vår notering på Nasdaq Stockholm i november 2019 har långsiktigt substansvärde per aktie justerat för split och nyemissioner mer än dubblerats till 25,23 kr. Jag hade så klart önskat att aktiekursen utvecklats annorlunda under samma period men kan konstatera att den dagliga operationella verksamheten som är fundamentet i koncernen haft en årlig genomsnittlig tillväxt av substansvärde per aktie om 20 procent sedan noteringen trots utmanande tider och marknadsförutsättningar. Från den positionen kommer vi fortsätta att ständigt utveckla K-Fastigheter och vårt erbjudande till marknaden. ■

– Jacob Karlsson, VD, februari 2025

BRINOVA AFFÄREN

K-Fastigheter ingick den 11 december 2024 ett bindande aktieöverlåtelseavtal om att avyttra hela sitt bestånd av förvaltningsfastigheter i Region Syd till Brinova för ett överenskommet fastighetsvärde om 10 760 msek. Köpeskillingen erläggs med nyemitterade aktier i Brinova på kurs 32,46 kr per aktie, vilket motsvarar Brinovas substansvärde per den 30 september 2024. 19,6 procent av aktierna kommer utgöras av serie A och 80,4 procent av serie B vilket motsvarar samma fördelning av aktier av serie A respektive B som råder i Brinova idag. K-Fastigheter kommer efter transaktionens genomförande att äga högst 137 384 632 aktier i Brinova varav 26 994 595 av serie A och 110 390 037 av serie B, vilket motsvarar 58,4 procent av rösterna och kapitalet. Det exakta antalet aktier som K-Fastigheter kommer att erhålla är beroende av förhållandena i den avyttrade portföljen per tillträdesdagen den 1 april 2025. Transaktionen innebär att K-Fastigheter blir största ägare i Brinova.

K-Fastigheter bedömer att transaktionen kombinerar två attraktiva fastighetsportföljer med fokus på Öresundsregionen. Brinova blir genom förvärvet signifikant större sett till bland annat fastighetsvärde, substansvärde, hyresintäkter och förvaltningsresultat. Fler aktier och högre börsvärde förväntas ge en högre likviditet i aktien, mer uppmärksamhet från kapitalmarknaderna och på sikt möjlighet för Brinovas aktie att ta steget upp på Stockholm Nasdaq Large Cap och inkluderas i fastighetsrelaterade aktieindex som exempelvis EPRA index. Genom försäljningen och skapandet av ett starkare Brinova ges bättre förutsättningar för ökad intjäning från fastighetsförvaltning i Region Syd än om K-Fastigheter och Brinova haft separata bestånd. Överlappningen som finns mellan bestånden ger skalfördelar och bedömningen är att K-Fastigheter kommer kunna få större ekonomisk utväxling på ägandet i Brinova än enbart ägande av eget bestånd i Region Syd.

Transaktionens genomförande är villkorat av godkännande på extrastämmor i Brinova och K-Fast Holding AB vilka kommer att hållas den 7 respektive 6 mars. Erik Selin Fastigheter AB och Jacob Karlsson AB, som tillsammans innehar cirka 63,6 procent av aktierna och 73,3 procent av rösterna i K-Fastigheter, har åtagit sig att rösta för nödvändiga beslut för att genomföra transaktionen vid den kommande extra bolagsstämman i K-Fastigheter. Backahill AB och Fastighets AB Balder, som tillsammans innehar cirka 42,9 procent av aktierna och 71,4 procent av rösterna i Brinova, har åtagit sig att rösta för nödvändiga

beslut för att genomföra transaktionen vid den kommande extra bolagsstämman i Brinova.

Brinova kommer fortsatt att handlas på Nasdaq Stockholm och kommer konsolideras i K-Fast Holding AB:s redovisning från tillträdet. På sikt är K-Fastigheters avsikt att vid en tidpunkt som K-Fastigheter bedömer lämplig dela ut aktierna i Brinova till aktieägarna i K-Fastigheter genom en sakutdelning, vilket tidigast bedöms kunna ske i samband med K-Fastigheters årsstämma 2026.

Ytterligare information:

För mer information om transaktionen finns det presentationsmaterial på www.k-fastigheter.com. Detta i form av pressmeddelandet, en inspelning med VD Jacob Karlsson och Brinovas VD Per Johansson om transaktionen samt en presentation av Jacob Karlsson om framtida inriktning för K-Fastigheter efter transaktionen, samtliga från den 11 december 2024.

Vidare har Brinova den 10 februari 2025 publicerat ett informationsdokument till aktieägarna i K-Fast med anledning av förvärvet av fastighetsbeståndet i Region Syd.

Kompletterande upplysningar avseende kombinerad finansiell information per 31 december 2024 relaterat till affären med Brinova Fastigheter AB kommer publiceras i nära anslutning till denna rapport.

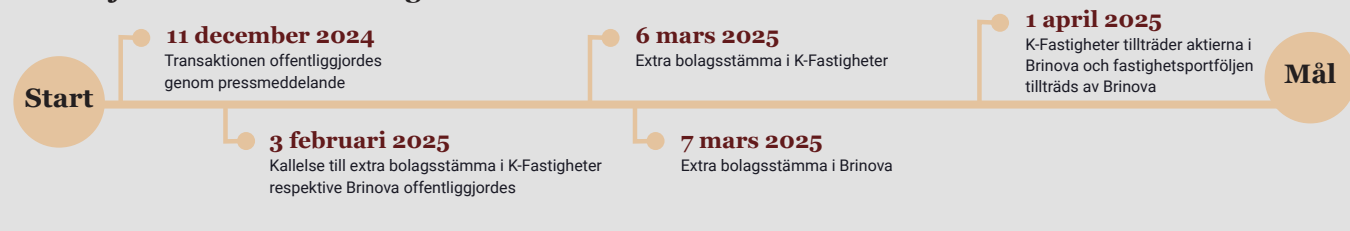
Nyckeltal Region Syd-portföljen per 31 december 2024

Färdigställt (mkr)	Summa	Färdigställt	Pågående byggnation
Hyresvärde	582,6	515,3	67,3
Kontrakterad hyra	558,4	492,5	66,0
Driftnetto*	401,7	348,6	53,1
Förvaltningsresultat**	158,0	132,8	25,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96%	96%	98%
Överskottsgrad, %	72%	71%	81%
Fastighetsvärde	10 796,2	9 524,7	1 271,5
Räntebärande skuld	6 411,4	5 718,6	692,8
Belåningsgrad, %	59%	60%	54%
Antal lägenheter	4 277	3 929	348
Antal fastigheter	108	105	3
Uthyrbar yta	304 418	281 109	23 309
Andel kontrakterad hyra Bostäder	519,0	454,6	64,5
Andel kontrakterad hyra Samhällsfastigheter	0,0	0	0
Andel kontrakterad hyra Kommersiellt	39,4	37,9	1,5

* Inklusive kostnad fastighetsadministration om 147 kr/kvm.

** Inklusive centrala kostnader om 49 kr/kvm samt räntekostnad med en snittränta om 3,53% för färdigställda förvaltningsfastigheter och 4,03% för förvaltningsfastigheter under byggnation.

Tidslinje för transaktionens genomförande:



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 prefabelement i Hässleholm, Östra Grevie, Vara, Hultsfred, Katrineholm och Strängnäs samt en fabrik för lättelelement i trä i Hässleholm. Totalt hade entreprenadverksamheten 471 medansvariga vid årets 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 årets slut bestod projektutvecklingsportföljen av 1 893 lägenheter i olika stadier, varav 969 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 kompbilitet, produktion och just-in-time-leverans till våra projekt. Vid årets slut hade K-Prefab 76 pågående stomentreprenader, till ett totalt återstående ordervärde om 1 056,0 mkr (1 058,4), och under året har K-Prefab tagit flera större ordrar framför allt till stomleveranser för bostadsbyggnation.

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 årets slut hade byggverksamheten 18 pågående byggnationer av koncepthus, med ett återstående ordervärde om 1 971,4 mkr (1 297,5), fördelat på 2 052 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 233 lägenheter och totalt under året har 928 lägenheter byggstartats, varav 74 lägenheter i joint venture tillsammans med Titania Holding AB, och 425 lägenheter färdigställda.

(mkr)	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Intäkter	1 855,0	2 359,7
varav koncepthus	1 361,1	1 769,5
varav övrig entreprenad	493,8	590,2
Bruttoresultat	398,3	416,0
Resultat före värdeförändring	284,6	297,8
resultat per aktie (kr)	1,16	1,35
Återstående ordervärde koncepthus	1 971,4	1 297,5
Återstående ordervärde övrig entreprenad	1 056,0	1 058,4
Antal byggstartade lägenheter under perioden	928	450
varav i hel eller delägda dotterbolag	854	450
Antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens utgång	2 052	1 549
varav i hel eller delägda dotterbolag	1 978	1 549
Antal lägenheter under projektutveckling vid periodens utgång	1 893	4 176
Utsläppsintensitet (scope 3)*	15,9	16,6
Olycksfallsfrekvens LTIF4**	16,0	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 årets slut 49 medansvariga.

Koncernens förvaltningsbestånd bestod vid årets utgång av 116 helägda och 3 delägda färdigställda förvaltningsfastigheter¹ fördelat på totalt 320 819 kvadratmeter bostäder och 38 201 kvadratmeter kommersiell yta, fördelat på 4 985 lägenheter och ca 150 kommersiella kontrakt.

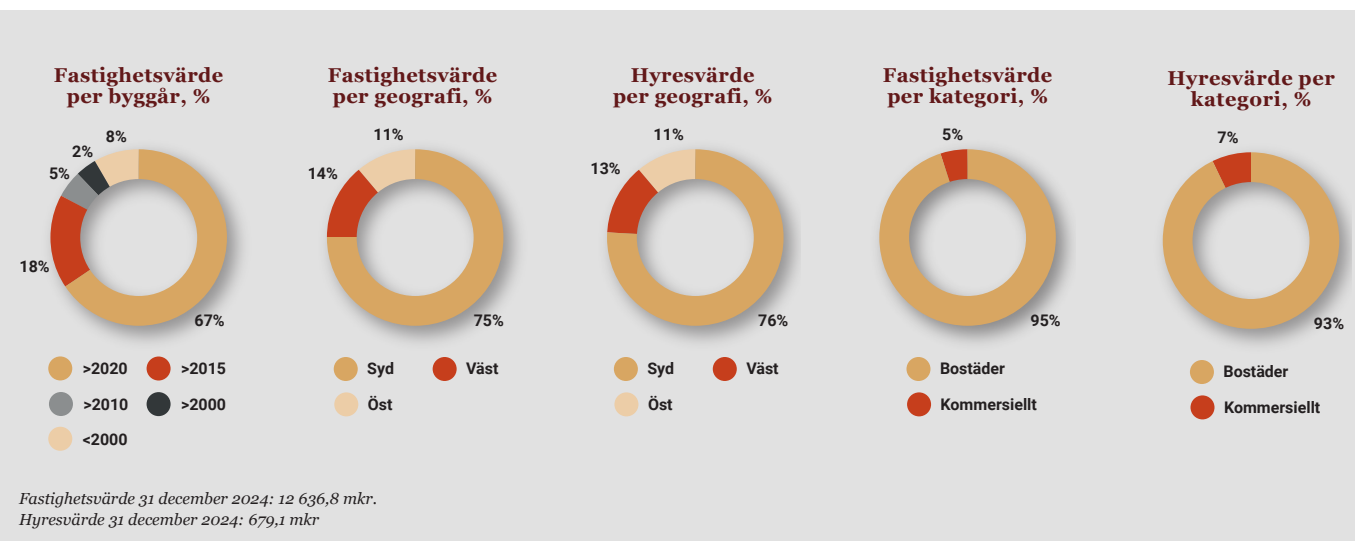
(mkr)	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Intäkter	607,9	485,8
Driftnetto	401,2	307,3
Förvaltningsresultat	135,1	112,6
resultat per aktie (kr)	0,55	0,51
Antal lägenheter i förvaltning	4 985	4 876
Uthyrningsbar yta, kvm	359 020	362 806
Bostäder, kvm	320 819	318 664
Kommersiellt, kvm	38 201	44 142
Hyresvärde	679,1	661,0
hyresvärde, kr/kvm	1 892	1 822
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,4%	91,9%
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,2%	92,6%
Överskottsgrad, %	66,5%	64,0%
Belämningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %	60,4%	62,5%
Serviceindex *	81,7%	82,3%
Andel egen solcellsproduktion **	24,8%	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.

Av fastighetsbeståndet är 67 procent uppfört efter 2019 och totalt 90 procent efter 2010. Samtliga fastigheter återfinns i av Newsec bedömt A- eller B-läge på de orter koncernen är verksam. Hyresvärdet uppgick vid årets utgång till 679,1 mkr och den kontrakterade hyran uppgick till 655,0 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 årets utgång uteslutande av K-Fast Kilen AB, vilket ägs gemensamt av K-Fast Holding AB och Kilenkrysslet AB. K-Fast Kilen AB omfattar ett samarbete om byggnation och förvaltning av K-Fastigheters koncepthus i Nyköping, Strängnäs och Örebro. Vid årets utgång uppgick det förvaltade beståndet till 210 lägenheter i Nyköping och Strängnäs med ett hyresvärde om 29,4 mkr. Vidare hade K-Fast Kilen vid årets utgång ca 650 lägenheter under projektutveckling och pågående byggnation i Strängnäs och Örebro med ett totalt hyresvärde om 99,7 mkr.



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

FASTIGHETSBESTÅND

Färdigställda förvaltningsfastigheter

	Uthyrbar yta, kvm				Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyrningsgrad	Kontrakterad hyra	Fastighetskostnader		Driftsöverskott	
	Lgh	Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	%	mkr	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm
Syd	3 929	253 407	29 036	282 443	9 535,2	33 760	516,4	1 828	95,5%	493,3	102,9	364	390,5	1 383
Väst	558	33 877	8 011	41 888	1 721,6	41 100	90,1	2 151	99,0%	89,2	14,4	343	74,8	1 787
Öst	498	33 535	1 154	34 689	1 380,0	39 782	72,6	2 092	99,8%	72,4	11,7	338	60,7	1 749
Totalt	4 985	320 819	38 201	359 020	12 636,8	35 198	679,1	1 892	96,4%	655,0	129,0	359	526,0	1 465
varav delägda bolag*	210	14 566	0	14 566	569,0	39 064	29,4	2 020	99,5%	29,3	4,4	304	24,9	1 706

Pågående byggnation

	Uthyrbar yta, kvm				Fastighetsvärde		Hyresvärde		Investering (inkl.mark), mkr **		
	Lgh	Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	Bokfört värde
Syd	420	26 832	632	27 464	1 512,5	55 072	79,4	2 890	1 298,4	684,1	711,7
Väst	417	24 583	289	24 872	1 316,0	52 911	68,8	2 768	964,1	322,1	472,8
Öst	1 141	71 243	0	71 243	3 344,0	46 938	172,3	2 418	2 562,6	1 278,8	1 610,0
Totalt	1 978	122 658	921	123 579	6 172,5	49 948	320,5	2 593	4 825,2	2 285,0	2 794,5
varav delägda bolag *	326	20 456	0	20 456	933,0	45 610	48,4	2 365	687,3	565,4	515,5

Sammanställning

	Uthyrbar yta, kvm				Fastighetsvärde		Hyresvärde		Bokfört värde
	Lgh	Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	
Färdigställda förvaltningsfastigheter	4 985	320 819	38 201	359 020	12 636,8	35 198	679,1	1 892	12 636,8
Pågående nybyggnation	1 978	122 658	921	123 579	6 172,5	49 948	320,5	2 593	2 794,5
Pågående projektutveckling	1 893	125 853	800	126 653	5 693,4	44 953	317,9	2 510	139,0
Övrigt									46,1
TOTALT	8 856	569 330	39 922	609 252	24 502,7	40 218	1 317,4	2 162	15 616,5

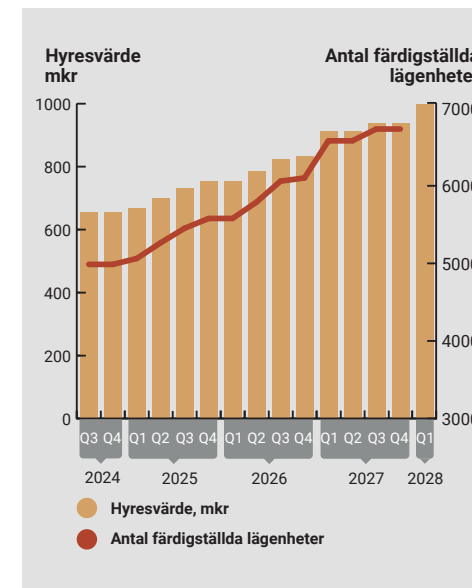
* Avser per 31 december 2024 K-Fast Kilen AB, vilket ägs till 51% av K-Fastigheter.

** Upparbetad investering avser totalt nedlagd kostnad i respektive byggnation. Bokfört värde avser koncernmässigt värde justerat för koncernelimineringar och inkluderar upparbetad värdeförändring förvaltningsfastigheter om 600,6 mkr.

Aktuell intjäningsförmåga (mkr)

mkr	2024 31 dec	varav Syd	varav Väst+Öst	Pågående byggnation	varav Syd	varav Väst+Öst	Summa
Hyresvärde	679,1	515,3	163,8	320,5	67,3	253,1	999,6
Vakans	-24,1	22,8	1,3	-6,4	-1,3	-5,1	-30,6
Hyresintäkter	655,0	492,5	162,5	314,1	66,0	248,1	969,0
Driftskostnader	-105,0	-82,7	-22,3	-39,4	-8,0	-31,4	-144,5
Underhåll	-19,8	-16,0	-3,8	-6,0	-1,4	-4,6	-25,8
Fastighetsskatt/Avgäld	-4,2	-3,8	-0,4	0,0	0,0	0,0	-4,2
Fastighetsadministration*	-52,8	-41,3	-11,5	-18,2	-3,4	-14,7	-70,9
Driftsöverskott	473,2	348,6	124,6	250,5	53,1	197,4	723,7
Central administration*	-17,5	-13,7	-3,8	0,0	0,0	0,0	-17,5
Räntenetto**	-269,6	-202,0	-67,6	-147,1	-27,9	-119,1	-416,7
Förvaltningsresultat	186,1	132,8	53,2	103,4	25,2	78,2	289,5
Minoritetens andel av förvaltningsresultatet	3,6	0,0	3,6	10,7	0,0	10,7	14,3
Yta, tkvm	359,0	281,1	77,9	123,6	23,3	100,3	482,6
Fastighetsvärde	12 636,8	9 524,7	3 112,1	6 172,5	1 271,5	4 901,0	18 809,3
Räntebärande skulder	7 631,8	5 718,6	1 913,3	3 647,3	692,8	2 954,5	11 279,1

* Inklusive kostnader fastighetsadministration om 147 kr/kvm och centrala kostnader om 49 kr/kvm. **Inklusive räntekostnad med en snittränta om 3,53% för färdigställda förvaltningsfastigheter (inkl. ränteswappar) och 4,03% för förvaltningsfastigheter under byggnation.



Viktig information

Information om färdigställda förvaltningsfastigheter och aktuell intjäningsförmåga inkluderar bedömningar och antaganden från 2025. 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 årets 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 året med tillägg för de förvaltningsfastigheter som är under pågående nybyggnation vid utgången av året, vilka förväntas färdigställas under perioden 2025 till 2027. Projekt som inte byggstartats ingår ej.

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 år

Utgående redovisat värde av koncernens förvaltningsfastigheter uppgick vid årets utgång till 15 616,5 mkr (14 870,9), vilket är en ökning med 745,5 mkr sedan 31 december 2023.

Under fjärde kvartalet har direktavkastningskravet i genomförda värderingar varit stabilt och för året ökat med ca 0,10-0,15 procentenheter. Att marknadsvärdet för färdigställda förvaltningsfastigheter trots detta minskat med -158,8 mkr (-646,9) under året beror primärt på nedskrivning av marknadsvärden i genomförda transaktioner där försäljningen av den danska portföljen är den mest väsentliga. Totalt uppgick realiserad värdeförändring för färdigställda förvaltningsfastigheter inklusive valutaeffekter till -220,2 mkr (7,9) och orealiserad värdeförändring till 61,5 mkr (-654,8). Värdeförändringen i pågående byggnation, vilken i segmentsredovisningen redovisas i bruttoreultatet som successiv vinstavräkning, uppgick under året till 301,8 mkr (330,6) och påverkas primärt av successivt färdigställande av förvaltningsfastigheter under byggnation samt projektstart av sex byggnationer under året, varav två byggstarter under fjärde kvartalet. Att det totala värdet av förvaltningsfastigheter ökar under året beror primärt på färdigställande och pågående nybyggnation där nybyggnation, till- och ombyggnation under året uppgick till 1 523,4 mkr (2 151,9).

Förvaltningsfastigheter (mkr)	2024 31 dec	2023 31 dec
Färdigställda förvaltningsfastigheter	12 636,8	12 514,0
Obebyggd mark och byggrätter	648,9	578,1
Tomträtter	18,0	18,0
Pågående nybyggnation	2 312,7	1 760,8
Summa	15 616,5	14 870,9

Värdeförändring (mkr)	2024 31 dec	2023 31 dec
Realiserad värdeförändring färdigställda förvaltningsfastigheter*	-220,2	7,9
Orealiserad värdeförändring färdigställda förvaltningsfastigheter	61,5	-654,8
Orealiserad värdeförändring pågående nybyggnation	301,8	330,6
Summa	143,1	-316,3

* Inkluderar realiserade koncernmässiga effekter av avyttringar om -77,3 mkr (7,9).

Värderingsdata förvaltningsfastigheter	2024 31 dec	2023 31 dec
Direktavkastning färdigställda förvaltningsfastigheter	4,44%	4,37%
Direktavkastning pågående nybyggnation	4,34%	4,33%
Direktavkastning samtliga värderade fastigheter	4,41%	4,36%
varav bostäder	4,33%	4,26%
varav lokaler	5,71%	5,49%
Hyra per kvm	2 066	1 872
Drift- och underhållskostnader per kvm	349	332

Känslighetsanalys, mkr	Kassaflöde	Verkligt värde
Direktavkastningskrav +/- 0,1 %	-	311,3
Hyresvärde +/- 1 %	6,8	153,0
Drift- och underhållskostnader +/- 1 %	1,2	28,1
Långsiktig vakansgrad +/- 1 %	6,8	153,0

Värdeförändring färdigställda förvaltningsfastigheter	-10%	+10%
Fastighetsvärde, mkr	-1 263,7	1 263,7
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %	67%	55%
Skuldsättningsgrad, %	64%	55%



FINANSIERING

K-Fastigheter finansierade vid årets 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 år

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid årets utgång till 10 317,3 mkr (10 117,8), vilket är en ökning med 199,5 mkr sedan 31 december 2023. Förändringen består primärt i omläggning av byggkrediter till långfristig finansiering i samband med färdigställande av förvaltningsfastigheter motverkat av försäljningen av den danska fastighetsportföljen i juli 2024, amortering av säljarrevers och förvärvsfinansiering kopplade till förvärvet av K-Prefab samt löpande amortering.

Skuldsättningsgraden för koncernen uppgick till 59,1 procent (60,2) och belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick till 60,4 procent (62,5).

Genomsnittlig ränta har under året ökat till 3,72 procent (3,22) primärt på grund av omläggning av byggkrediter till långfristig finansiering, vilket även påverkade andelen rörlig ränta. Delar av räntederivatportföljen har avyttrats under fjärde kvartalet, vilket påverkat den genomsnittliga räntan negativt, ökat andelen rörlig ränta, men lett till positivt realiserad värdeförändring. Avvecklingen är ett led i att anpassa derivatportföljen till skuldsituationen efter Brinovaaffären samt att utnyttja det högre

Kredit- och ränteförfallstruktur 31 december 2024 (exkl. bygg- och rörelsekrediter)

Löptid	Ränteförfall		Kreditförfall		Swapförfall	
	Belopp, mkr	Snitt-ränta, %	Belopp, mkr	Belopp	Snitt-ränta, %	
0-1 år	4 027,0	4,16%	5 046,8	300,0	1,29%	
1-2 år	2 100,0	2,81%	1 836,1	2 100,0	1,23%	
2-3 år	800,0	3,29%	1 215,4	800,0	1,72%	
3-4 år	200,0	2,70%	0,0	200,0	1,12%	
4-5 år	0,0		0,0	-	-	
> 5 år	971,3	4,30%	0,0	1 221,3	2,72%	
Totalt	8 098,3	3,72%	8 098,3	4 621,3	1,67%	
<i>varav delägda bolag*</i>	355,6		355,6	250,0	2,11%	
<i>varav forward-start</i>				250,0	2,30%	

* Avser per 31 december 2024 K-Fast Kilen AB, vilket ägs till 51% av K-Fastigheter.

ränteläget vilket uppstod mot slutet av 2024. De korta marknadsräntorna har under året minskat till följd av Riksbankens sänkning av styrräntan. Även långa marknadsräntorna har minskat under året, vilket påverkat värdet av räntederivatportföljen negativt.

Räntebärande skulder (mkr)	2024 31 dec	2023 31 dec
Färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter	7 492,0	6 747,9
<i>varav förfaller inom 12 månader</i>	4 596,7	2 319,1
Byggkrediter	1 427,3	2 077,9
Rörelse- och förvärvskrediter	1 333,2	949,9
Säljarrevers	0,0	250,0
Leasingskulder	64,5	92,1
Totalt	10 317,3	10 117,8
<i>varav kortfristiga</i>	5 460,0	3 462,8

Kontrakterade limiter	2024 31 dec	2023 31 dec
Byggkrediter	2 714,4	2 937,6
<i>utnyttjade</i>	1 427,3	2 077,9
Rörelse- och förvärvskrediter	1 491,3	1 096,3
<i>utnyttjade</i>	1 333,2	949,9

Kreditnyckeltal (exkl. bygg- och rörelsekrediter)	2024 31 dec	2023 31 dec
Genomsnittlig räntebindning, år	1,8	3,5
Andel rörlig ränta, %	46%	9%
Total snittränta inkl. derivat, %	3,72%	3,22%
Total snittränta exkl. derivat, %	4,26%	5,47%
Total snittränta byggkrediter, %	4,92%	5,95%
Genomsnittlig kapitalbidning, år	1,1	2,8

Finansiella begränsningsmål	Finansiella mål	Finansiell kovenant	Utfall	
			2024 31 dec	2023 31 dec
Räntetäckningsgrad, ggr (rullande 12 månader)	min. 1,75 ggr	min. 1,50 ggr	1,6	1,7
Soliditet, %	min. 30%	min. 25%	30,4%	30,3%
Skuldsättningsgrad, %	max. 65%		59,1%	60,2%



TOTALRESULTAT JANUARI–DECEMBER 2024

Resultat- och kassaflödesposter avser perioden 1 januari 2024 till och med 31 december 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 året uppgick till 603,4 mkr (480,2), en ökning med 26 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Ökningen berodde primärt på fler förvaltade lägenheter under året. Antal förvaltade lägenheter vid årets slut uppgick till 4 985 lägenheter (4 876). Hyreshöjning för bostäder uppgår i genomsnitt till 4,4 procent inför 2025 (5,25).

Rörelsekostnaderna uppgick för året till 206,7 mkr (178,5), vilket är en ökning med 16 procent, och har primärt påverkats av normal säsongsvariation och ökat antal lägenheter i förvaltning.

Driftnettot för affärsområde Förvaltning uppgick till 401,2 mkr (307,3) och förvaltningsresultatet till 135,1 mkr (112,6), motsvarande 0,55 kr per aktie (0,51). Resultatet påverkades jämfört med motsvarande period föregående år positivt av högre hyresintäkter och successivt förbättrad uthyrnings- och överskottsgrad. Överskottsgraden uppgick under året till 66,5 procent (64,0). Genomsnittlig uthyrningsgrad uppgick under året till 91,2 procent (92,6), men har under året successivt förbättrats och uthyrningsgraden uppgick vid årets slut till 96,4 procent att jämföra med 91,9 procent vid årets ingång. Uthyrningsgraden är generellt något lägre initialt i de projekt som färdigställts och inflyttats under det senaste året, medan den ekonomiska uthyrningsgraden fortsatt är mycket hög i de delar av beståndet som varit under förvaltning under en längre period, varför vi förväntar successivt förbättrad uthyrningsgrad även framöver.

Verksamhetsområdets andel av central administration uppgick under året till 17,5 mkr (10,9) och av- och nedskrivningar till 5,3 mkr (2,8). Finansnetto uppgick för året till 243,2 mkr (181,1) där ökningen primärt beror på högre räntebärande skuld till följd av fler lägenheter i förvaltning och högre snittränta under året. Värdeförändringen relaterat till räntederivat uppgick för året till -59,0 mkr (-262,2) där förändringen beror på lägre långa marknadsräntor under året.

Värdeförändring för färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick under året till -158,8 mkr (-646,9). Förändringen under året beror primärt på nedskrivning av marknadsvärden i genomförda och pågående transaktioner där försäljningen av den danska portföljen är den mest väsentliga, samt ökade direktavkastningskrav (negativt) och ökade hyror inför 2025 (positivt). Totalt uppgick realiserad värdeförändring för färdigställda förvaltningsfastigheter till -220,2 mkr (7,9) och orealiserad värdeförändring till 61,5 mkr (-654,8).

Verksamhetsområde Entreprenad

Intäkterna för entreprenadverksamheten uppgick under året till 1 855,0 mkr (2 359,7), inkluderat successiv vinstavräkning i pågående nybyggnation om 301,8 mkr (330,6). Intäkter för extern entreprenad har under året påverkats av rådande svaga byggkonjunktur där försäljningen uppgick till 493,8 mkr (590,2). Ett antal större ordrar har tagits under året och orderläget ser bra ut inför kommande år. Byggnationen av koncepthus har under året varit betydande och hög intern aktivitet har till viss del kompenserat för lägre intäkter från externa kunder. Dock är flera av projekten i tidig fas varför totala intäkter relaterat till byggnation av koncepthus under året minskat till 1 361,1 (1 769,5) inkluderat successiv vinstavräkning. Antalet lägenheter under byggnation uppgick vid årets utgång till 2 052 (1 549) och 928 lägenheter (450) har byggstartats under året, varav 74 lägenheter i joint venture med Titania Holding AB.

Bruttoresultatet uppgick till 398,3 mkr (416,0) och påverkades negativt av lägre intäkter för såväl extern byggnation som byggnation av koncepthus.

Verksamhetsområdets andel av central administration uppgick under året till 41,9 mkr (40,4) och av- och nedskrivningar till 62,7 mkr (74,9). Finansnettot uppgick för året till 24,0 mkr (28,7) påverkat positivt av lägre räntebärande skuld, bland annat säljarreversen för förvärvet av K-Prefab, vilken amorterats i sin helhet under året. Under året har räntekostnader för byggkreditiv aktiverats om 183,4 mkr (169,9).

Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag uppgick för året till 14,8 mkr (25,9). Resultatet påverkades primärt av K-Fastigheters andel av resultatet i Mjööbäckes Entreprenad AB, Titania Vallenfast AB och Novum Samhällsfastigheter AB.

Resultat före värdeförändring men inklusive successiv vinstavräkning i pågående nybyggnation uppgick till 284,6 mkr (297,8), motsvarande 1,16 kr per aktie (1,35).

Övrigt

Koncerngemensamma kostnader

Central administration, vilken omfattar koncernövergripande bolagsledning, affärsutveckling, juridik, inköp, IR/kommunikation, marknad, HR, IT och ekonomifunktion, uppgick för året till 67,9 mkr (55,6). Av dessa har 59,4 mkr (51,3) utfördelats på respektive verksamhetsområde under året. Ökningen beror primärt på att vi under senare år successivt flyttat kostnader relaterade till resurser och system som kan utnyttjas brett i koncernen, från dotterbolagen till moderbolaget, kostnader som i steg två fördelas ut på verksamhetsområdena efter utnyttjade.

Koncernövergripande av- och nedskrivningar och finansnetto uppgick under året till 3,6 mkr (2,8) respektive 6,9 mkr (8,4). Räntetäckningsgraden på 1,6 ggr (1,7) påverkades av ett relativt sämre 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

Årets aktuella skatt uppgick till -2,5 mkr (1,3). Uppskjuten skatt uppgick till -104,4 mkr (112,3), primärt påverkat av ej avdragsgilla räntor och orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat.

Årets resultat, totalresultat och övrigt totalresultat

Kvartalets resultat uppgick till 87,5 mkr (-159,3) och resultatet för året uppgick till 74,8 mkr (-398,1) på motsvarande 0,20 kr och per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare (-1,96). Årets totalresultat uppgick till 76,5 mkr (-392,8). I övrigt totalresultat ingår omräkningsdifferens avseende K-Fastigheters utlandsverksamhet, vilken för året uppgick till 1,7 mkr (5,3). Hela detta belopp avser poster som kan återföras över resultatet i en senare period.

FINANSIELL STÄLLNING PER 31 DECEMBER 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 årets utgång till 443,6 mkr (443,6) och övriga immateriella tillgångar, vilka primärt består i värdet av K-Prefabs kundrelationer och aktiverade kostnader för systemutveckling, uppgick till 18,7 mkr (27,7).

Förvaltningsfastigheter

Det totala värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid årets utgång till 15 616,5 mkr (14 870,9), fördelat på färdigställda förvaltningsfastigheter 12 636,8 mkr (12 514,0), obebyggd mark och byggrätter 648,9 mkr (578,1), tomträtter 18,0 mkr (18,0) och pågående nybyggnation 2 312,7 mkr (1 760,8). För mer information se avsnitt Fastighetsbestånd och Värdering.

Förvaltningsfastigheter	2024 31 dec	2023 31 dec
Ingående redovisat värde	14 870,9	13 094,6
+ Förvärv	191,7	210,9
+ Nybyggnation	1 353,2	1 990,8
+ Till- och ombyggnation	170,2	161,0
- Försäljning	-1 189,5	-136,0
- Övriga omklassificeringar, valutaförändringar och utträngning	-0,3	-126,0
+/- Värdeförändringar	220,2	-324,2
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	-81,5	-654,8
varav pågående nybyggnation	301,8	330,6
Utgående redovisat värde	15 616,5	14 870,9
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	12 636,8	12 514,0
varav obebyggd mark och byggrätter	648,9	578,1
varav tomträtter	18,0	18,0
varav pågående nybyggnation	2 312,7	1 760,8

Rörelsefastigheter och Inventarier

Värdet av rörelsefastigheter och inventarier uppgick vid årets utgång till 571,0 mkr (537,1) respektive 170,8 mkr (181,4).

Likviditet

Likvida medel uppgick vid årets utgång till 9,5 mkr (5,8). Därutöver tillkommer outnyttjade kreditlimiter om 158,1 mkr (147,3).

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital uppgick vid årets utgång till 5 304,6 mkr (5 100,4), vilket motsvarade 21,20 kr per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare (21,08). Förändringen beror dels på årets totalresultat om 76,5 mkr (-392,8), dels på genomförda nyemissioner, vilka ökade eget kapital med totalt 124,8 mkr efter transaktionskostnader. Koncernens soliditet uppgick vid årets utgång till 30,4 procent (30,3).

Det långsiktiga substansvärdet (NAV) uppgick vid årets utgång till 6 206,5 mkr (5 803,5) motsvarande 25,23 kr per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare (24,25), en ökning med 4 procent jämfört med 31 december 2023.

Räntebärande skulder och räntederivat

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid årets utgång till 10 317,3 mkr (10 117,8), varav 5 460,0 mkr (3 462,8) klassificeras som kortfristiga räntebärande skulder. Skuldsättningsgraden för koncernen uppgick till 59,1 procent (60,2). Av koncernens räntebärande skulder var 7 631,8 mkr (7 822,8) relaterade till färdigställda förvaltningsfastigheter (inklusive vid årets slut ej omlagda byggnadskrediter) och belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick till 60,4 procent (62,5). Förändringen i räntebärande skuld och belåningsgrad förklaras primärt av försäljningen av en dansk fastighetsportfölj i juli 2024, amortering av säljarrevers och förvärvsfinansiering kopplade till förvärvet av K-Prefab samt löpande amortering, motverkat av finansiering av pågående och färdigställd nybyggnation respektive stabiliserad värdering av färdigställda förvaltningsfastigheter. Koncernens ränte- och valutaderivat hade vid årets utgång ett marknadsvärde om 39,6 mkr (141,4). Förändringen beror primärt på lägre långa marknadsräntor. För mer information se avsnitt Finansiering.

Räntebärande skulder (mkr)	2024 31 dec	2023 31 dec
Färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter	7 492,0	6 747,9
varav förfaller inom 12 månader	4 596,7	2 319,1
Byggekrediter	1 427,3	2 077,9
Rörelse- och förvärvskrediter	1 333,2	949,9
Säljarrevers	0,0	250,0
Leasingskulder	64,5	92,1
Totalt	10 317,3	10 117,8
varav kortfristiga	5 460,0	3 462,8

FÖRÄNDRAD SEGMENTSREDOVISNING

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

Från och med delårsrapporterna för 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 verksamma inom områden relaterade till fastighetsförvaltning samt värdeförändring i färdigställda förvaltningsfastigheter och ränte- och valutaderivat relaterade till verksamhetsområdet.

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

Entreprenad

Resultat från koncernens verksamhet inom projektutveckling, prefabillverkning av stömlösningar och bygglösningar inklusive finansnetto och utfördelade centrala kostnader, resultat från försäljning av de fastigheter som ej kommer ingå i verksamhetsområde Fastighetsförvaltning, resultat från intressebolag verksamma inom områden relaterade till entreprenadverksamhet och värdeförändring i förvaltningsfastigheter under pågående nybyggnation, vilket i segmentsredovisningen redovisas som en intäkt (successiv vinstavräkning) 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 omsättningsstillgångar och lång- och kortfristiga skulder relaterade till verksamhetsområdet.

TOTALRESULTAT

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

mkr	2024 okt–dec	2023 okt–dec	2024 jan–dec	2023 jan–dec
Hysesintäkter	150,5	128,7	603,4	480,2
Entreprenadintäkter	178,4	116,2	537,8	603,0
Nettoomsättning	328,9	244,9	1 141,2	1 083,2
Övriga intäkter	4,0	2,2	12,4	11,6
Drift	-36,8	-31,7	-133,6	-104,9
Underhåll	-3,0	-5,1	-11,5	-15,4
Fastighetsskatt	-2,5	-4,0	-8,8	-10,4
Fastighetsadministration	-11,7	-13,6	-52,8	-47,8
Kostnader Fastighetsförvaltning	-54,0	-54,5	-206,7	-178,5
Kostnader Entreprenad	-156,7	-104,8	-449,1	-517,9
Kostnader övrigt	1,4	-0,8	0,4	-2,6
Bruttoresultat	123,7	87,1	498,2	395,8
Central administration	-12,9	-13,7	-67,9	-55,6
Av- och nedskrivningar	-26,0	-14,5	-71,6	-80,5
Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag	5,6	19,9	14,8	25,9
Finansnetto	-69,4	-73,1	-274,1	-218,2
varav räntenetto	-71,6	-65,6	-281,0	-220,2
Resultat före värdeförändringar	21,0	5,7	99,3	67,3
varav förvaltningsresultat*	32,9	21,8	135,1	112,6
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	57,3	36,8	143,1	-316,3
Värdeförändring derivat	56,6	-252,7	-60,8	-262,6
Resultat före skatt	134,9	-210,2	181,6	-511,6
Skatt på årets resultat	-47,4	50,8	-106,8	113,6
Årets resultat	87,5	-159,3	74,8	-398,1
Övrigt totalresultat	-0,3	-6,7	1,7	5,3
Årets totalresultat	87,2	-166,0	76,5	-392,8
Årets totalresultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	75,3	-171,0	50,9	-427,4
Innehav utan bestämmande inflytande	11,9	4,9	25,6	34,6
Resultat efter skatt per aktie, kr/aktie**	0,31	-0,69	0,20	-1,96

* Förvaltningsresultatet omfattar endast en ej väsentlig del hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande.

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

Segmentsredovisning

2024 jan–dec, mkr	Förvaltning	Entreprenad	Övrigt	Elimineringar	Koncernen
Intäkter	607,9	1 855,0	0,0	-1 309,3	1 153,6
Kostnader	-206,7	-1 456,6	0,4	1 007,5	-655,4
Bruttoresultat	401,2	398,3	0,4	-301,8	498,2
Kostnader central administration	-17,5	-41,9	-8,6	0,0	-67,9
Av- och nedskrivningar	-5,3	-62,7	-3,6	0,0	-71,6
Resultat intressebolag *	0,0	14,8	0,0	0,0	14,8
Finansnetto	-243,2	-24,0	-6,9	0,0	-274,1
Resultat före värdeförändringar	135,1	284,6	-18,7	-301,7	99,3
Resultat per aktie	0,55	1,16	-0,08	-1,23	0,41
Värdeförändring fastigheter	-158,8	0,0	0,0	301,8	143,1
Värdeförändring derivat	-59,0	-1,7	0,0	0,0	-60,8
Resultat före skatt	-82,7	282,9	-18,7	0,1	181,6
Skatt	44,9	-58,6	-93,1	0,0	-106,8
Årets resultat	-37,8	224,3	-111,8	0,1	74,8
Summa tillgångar	12 481,9	5 020,8	3 001,1	-3 037,8	17 465,9
Summa skulder	9 827,4	4 500,9	871,0	-3 037,8	12 161,4
varav räntebärande skulder	7 631,8	2 151,7	533,8	0,0	10 317,3
varav övriga skulder	2 195,6	2 349,2	337,2	-3 037,8	1 844,1
Skuldsättningsgrad	61,1%	42,9%			59,1%
2023 jan–dec, mkr	Förvaltning	Entreprenad	Övrigt	Elimineringar	Koncernen
Intäkter	485,8	2 359,7	5,7	-1 756,4	1 094,8
Kostnader	-178,5	-1 943,7	-2,6	1 425,8	-699,0
Bruttoresultat	307,3	416,0	3,1	-330,6	395,8
Kostnader central administration	-10,9	-40,4	-4,4	0,0	-55,6
Av- och nedskrivningar	-2,8	-74,9	-2,8	0,0	-80,5
Resultat intressebolag**	0,0	25,9	0,0	0,0	25,9
Finansnetto	-181,1	-28,7	-8,4	0,0	-218,2
Resultat före värdeförändringar	112,6	297,8	-12,4	-330,6	67,3
Resultat per aktie	0,51	1,35	-0,06	-1,50	0,30
Värdeförändring fastigheter	-646,9	0,0	0,0	330,6	-316,3
Värdeförändring derivat	-262,2	-0,4	0,0	0,0	-262,6
Resultat före skatt	-796,6	297,4	-12,4	-0,1	-511,6
Skatt	187,3	-56,7	-17,0	0,0	113,6
Årets resultat	-609,3	240,8	-29,4	-0,1	-398,1
Summa tillgångar	12 726,0	4 091,1	2 383,7	-2 393,6	16 807,2
Summa skulder	10 206,0	3 599,3	295,1	-2 393,6	11 706,9
varav Räntebärande skulder	7 822,8	2 189,5	105,6	0,0	10 117,8
varav Övriga skulder	2 383,4	1 409,9	189,5	-2 393,6	1 589,1
Skuldsättningsgrad	61,5%	53,5%			60,2%

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

FINANSIELL STÄLLNING

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

mkr	2024 31 dec	2023 31 dec
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Immateriella tillgångar	462,3	471,3
Förvaltningsfastigheter	15 616,5	14 870,9
Rörelsefastigheter	571,0	537,1
Inventarier	170,8	181,4
Summa anläggningstillgångar	16 820,6	16 060,6
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag och andra långfristiga fordringar	251,2	293,9
Derivatinstrument	39,6	141,4
Uppskjuten skattefordran	60,7	54,3
Summa finansiella anläggningstillgångar	351,5	489,6
Summa anläggningstillgångar	17 172,1	16 550,3
Omsättningstillgångar		
Varulager	29,5	30,7
Kundfordringar	70,9	51,2
Övriga fordringar	183,8	169,3
Likvida medel	9,5	5,8
Summa omsättningstillgångar	293,8	256,9
SUMMA TILLGÅNGAR	17 465,9	16 807,2

mkr	2024 31 dec	2023 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	65,6	63,8
Övrigt tillskjutet kapital	1 812,4	1 689,4
Balanserat resultat inklusive årets resultat	3 336,4	3 292,7
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 214,4	5 045,9
Innehav utan bestämmande inflytande	90,2	54,5
Summa eget kapital	5 304,6	5 100,4
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	1 092,4	953,2
Långfristiga räntebärande skulder	4 857,3	6 655,0
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	244,2	90,9
Summa långfristiga skulder	6 194,0	7 699,2
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	5 460,0	3 462,8
Leverantörsskulder	154,7	234,5
Övriga kortfristiga skulder	352,7	310,4
Summa kortfristiga skulder	5 967,4	4 007,7
Summa skulder	12 161,4	11 706,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 465,9	16 807,2

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

mkr	2024 31 dec	2023 31 dec
Totalt eget kapital vid årets början	5 100,4	5 169,6
Årets resultat	74,8	-398,1
Övrigt totalresultat	1,7	5,3
Årets totalresultat	76,5	-392,8
Nyemission efter avdrag för transaktionskostnader	124,8	323,0
Summa transaktioner med ägare	124,8	323,0
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	2,9	0,5
Summa transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	2,9	0,5
Totalt eget kapital vid årets slut	5 304,6	5 100,4
<i>varav innehav utan bestämmande inflytande</i>	<i>90,2</i>	<i>54,5</i>

KASSAFLÖDESANALYS

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

mkr	2024 okt-dec	2023 okt-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	134,9	-210,2	181,6	-511,6
<i>Justering för poster som inte påverkar kassaflödet</i>				
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter och derivat	-113,9	215,8	-82,3	578,9
- Övriga poster	-2,0	-2,3	24,2	44,6
Betald skatt	18,6	10,6	-3,6	-11,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	37,5	14,0	119,9	100,4
Förändring rörelsefordringar	60,6	9,9	-91,1	109,7
Förändring rörelseskulder	-84,2	-42,9	2,0	-6,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	13,9	-17,0	30,7	203,6
Investeringsverksamheten				
Investeringar i immateriella tillgångar	-1,4	-1,1	-3,0	-3,0
Investeringar/avyttringar i koncern, intresse- och gemensamt styrda bolag	14,7	-4,9	40,5	-11,2
Investeringar i fastigheter	-127,0	-149,6	-429,4	-398,9
Investeringar i pågående nyanläggning	-424,4	-466,2	-1 380,9	-2 000,4
Investeringar i maskiner och inventarier	-2,1	-2,7	-16,2	-8,2
Avyttring fastigheter	1,5	125,9	1 080,8	142,3
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar	57,3	-16,9	55,2	-32,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-481,5	-515,5	-653,0	-2 312,3
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	857,7	540,3	2 588,0	2 274,8
Amortering av lån	-392,7	-354,8	-2 086,8	-518,9
Tillskjutet kapital	0,0	318,2	124,8	323,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	465,0	447,8	625,9	2 078,9
Periodens kassaflöde	-2,6	-28,8	3,7	-29,8
Omräkningsdifferens i likvida medel	1,0	0,1	0,0	0,1
Likvida medel vid årets början	11,1	34,5	5,8	35,4
Likvida medel vid årets slut	9,5	5,8	9,5	5,8

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

MODERBOLAGETS RÄKNINGAR

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

mkr	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Nettoomsättning	130,5	100,7
Administrationskostnader	-122,4	-97,9
Avskrivningar	-0,8	-0,6
Bruttoresultat	7,3	2,3
Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag samt koncernbolag	-140,7	39,3
Finansnetto	151,7	-84,1
Resultat efter finansiella poster	18,3	-42,5
Bokslutsdispositioner	-19,7	1,4
Skatt på årets resultat	9,4	70,1
Årets resultat	8,0	29,0

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Tillgångar, mkr	2024 31 dec	2023 31 dec
Anläggningstillgångar		
Imateriella anläggningstillgångar	7,2	4,8
Materiella anläggningstillgångar	1,0	1,2
Andelar i koncernbolag	1 471,8	1 235,7
Fordringar hos koncernbolag	1 346,1	1 234,7
Andelar och fordringar i intresseföretag och övriga långfristiga fordringar och andelar	188,6	215,8
Derivatinstrument	55,4	159,2
Uppskjuten skattefordran	30,8	21,4
Summa anläggningstillgångar	3 101,0	2 872,8
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos koncernbolag	1 453,4	984,0
Fordringar hos intressebolag	0,0	0,1
Övriga kortfristiga fordringar	90,1	75,1
Likvida medel	3,2	0,5
Summa omsättningstillgångar	1 546,6	1 059,6
SUMMA TILLGÅNGAR	4 647,6	3 932,4

Eget kapital och skulder, mkr	2024 31 dec	2023 31 dec
Eget kapital		
Bundet eget kapital	65,6	62,3
Fritt eget kapital	2 356,5	2 227,1
Totalt eget kapital	2 422,1	2 289,4
Långfristiga skulder		
Långfristiga räntebärande skulder	635,2	108,1
Övriga långfristiga skulder	22,8	0,0
Summa långfristiga skulder	658,1	108,1
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	1 245,9	1 338,8
Skulder till koncernbolag	286,4	169,1
Övriga kortfristiga skulder	35,0	27,0
Summa kortfristiga skulder	1 567,4	1 534,9
Summa eget kapital och skulder	4 647,6	3 932,4

NYCKELTAL

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

Definitioner samt härledning av nyckeltal finns på k-fastigheter.com/for-investerare.

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 okt-dec	2023 okt-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Hysesvärde, mkr	679,1	661,0	679,1	661,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,4%	91,9%	96,4%	91,9%
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,3%	90,8%	91,2%	92,6%
Överskottsgrad, %	64,7%	58,1%	66,5%	64,0%
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %	60,4%	62,5%	60,4%	62,5%
Uthyrbar yta, kvm	359 020	362 806	359 020	362 806
Antal lägenheter i förvaltning	4 985	4 876	4 985	4 876
Antal byggstartade lägenheter	233	251	928	450
varav i hel eller delägda dotterbolag	233	251	854	450
Antal lägenheter i pågående byggnation	2 052	1 549	2 052	1 549
varav i hel eller delägda dotterbolag	1 978	1 549	1 978	1 549
Antal lägenheter under projektutveckling	1 893	4 176	1 893	4 176

Finansiella nyckeltal

Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	1,3	1,6	1,7
Soliditet, %	30,4%	30,3%	30,4%	30,3%
Skuldsättningsgrad, %	59,1%	60,2%	59,1%	60,2%
Kapitalbindningstid, år	1,1	2,8	1,1	2,8
Räntebindningstid, år	1,8	3,5	1,8	3,5
Genomsnittlig ränta, %	3,72%	3,22%	3,72%	3,22%
Nettoinvesteringar, mkr	514,8	462,3	525,6	2 226,8
Eget kapital per aktie, kr per aktie	21,20	21,08	21,20	21,08
Årets resultat efter skatt, kr per aktie	0,31	-0,69	0,20	-1,96

Nyckeltal relaterade till K-Fastigheters finansiella mål

Förvaltningsresultat, mkr	32,9	21,8	135,1	112,6
Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie	0,13	0,09	0,55	0,51
tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	45,9%	-27,1%	8,5%	-16,1%
Resultat Entreprenad, mkr	55,2	38,6	284,6	297,8
Resultat Entreprenad per aktie, kr per aktie	0,22	0,16	1,16	1,35
tillväxt i resultat Entreprenad per aktie, %	38,3%	-77,3%	-13,6%	-54,9%
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr	6 206,5	5 803,5	6 206,5	5 803,5
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr/aktie	25,23	24,25	25,23	24,25
tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV), %	1,7%	-0,7%	4,0%	-9,5%
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner*	246,0	239,3	246,0	239,3
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner*	246,0	237,8	244,6	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 i avsnittet Risker och riskhantering.

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. Intäkt av fastighetsförsäljningar (oavsett om fastigheten säljs separat eller via bolag) redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Resultatet av fastighetsförsäljningar (oavsett om fastigheten säljs separat eller via bolag) redovisas i resultaträkningen

under posten Värdeförändring förvaltningsfastigheter. Redovisat resultat i resultaträkning beräknas utifrån värden vid ingången av året. 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 delårsrapporterna för 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 konceptus utgör basen för de färdigställda bostadsfastigheter som uppförs. Genom ett konceptuellt byggande skapas förutsättningar för kostnadskontroll och ekonomisk effektivitet i hela kedjan, från byggrätt till förvaltning. Det finns ett underliggande behov av nya bostäder i Sverige med varierande upplåtelseformer. Koncernen bedömer att efterfrågan är fortsatt god i Skåne, främst längs Öresund, och i Västra Götalands- och Mälardalsområdena samt i de orter där det finns en strukturell bostadsbrist.

Säsongsvariationer

Fastighetsförvaltning är förknippad med viss säsongsvariation i primärt taxerelaterade kostnader för uppvärmning. Avseende entreprenadverksamheten är säsongsvariationen primärt förknippad med väder och ledighet varför första kvartalet samt sommarmånaderna och december normalt visar sämre utveckling än övriga månader av året.

Organisation och medarbetare

Moderbolaget i koncernen är K-Fast Holding AB. Koncernen bestod vid årets utgång av 99 hel- och delägda dotterbolag samt 11 intressebolagskoncerner. Antalet medansvariga uppgick till 542 (550), varav 66 kvinnor (65) respektive 476 män (485).

Verksamheten är organiserad i två verksamhetsområden, Fastighetsförvaltning respektive Entreprenad. Därutöver finns koncern-gemensamma funktioner omfattande affärsutveckling, ekonomi och finans, inköp, IT, IR/kommunikation, marknad, juridik och HR. Koncernens bolagsjurist, affärsutvecklings-, finans-, ekonomi-, inköps-, IT-, IR/kommunikation och marknads- och HR-chefer ingår i koncernens ledningsgrupp.

Huvudkontoret finns i Hässleholm. Därutöver finns kontor i Malmö, Göteborg, Stockholm, Helsingborg, Kristianstad, Växjö och Landskrona samt produktionsanläggningar i Hässleholm, Östra Greve, Vara, Hulstafred, 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 året till 1,1 mkr (1,5), varav juridiska konsultationer från Advokatfirman VICI AB, där styrelseledamoten Christian Karlsson är delägare, utgjorde 0,9 mkr (1,3) och tjänster till Jacob Karlsson AB utgjorde 0,2 mkr (0,2). Därutöver har under året Erik Selin Fastigheter AB och Jacob Karlsson AB ställt borgen för lån till K-Fast Holding AB om totalt 850,0 mkr. Vidare har K-Fast Holding AB i samband med ett incitamentsprogram lämnat lån till medlemmar i företagsledningen om totalt 19,6 mkr. Ett av dessa lån har i efterhand uppdagats stå i strid med reglerna om lån till närstående i aktiebolagslagen, då den aktuella medlemmen i företagsledningen även var styrelseledamot i ett dotterbolag. Så fort detta misstag uppdagades reglerades lånet och lånet var per balansdagen återbetalt.

Utöver ovan transaktioner har byggtjänster under året upphandlats från intressebolaget PVS Mark & VA om totalt 0,1 mkr (46,6), försäljning har skett till PVS Mark & VA om 0,2 mkr (0,8) och Vallenfast Titania AB om 31,1 mkr (0,0) samt uthyrning till Homestate AB om 2,4 mkr (2,3).

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 årets utgång till 3 803,9 mkr. Antal aktieägare vid kvartalets utgång var drygt 6 200.

Totalt antal aktier i K-Fast Holding AB uppgick vid årets 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 januari 2024 till 31 december 2024 omsattes på Nasdaq Stockholm ca 29,0 miljoner KFAST B-aktier. Dagsomsättningen för K-Fastigheter på Nasdaq Stockholm uppgick i genomsnitt till ca 115 400 aktier och genomsnittspriset uppgick till 21,22 kr. Högst betalkurs under de senaste 12 månaderna var 26,90 kr den 2 oktober 2024 och lägst betalkurs var 15,80 kr den 20 december 2024. Aktiekursen den 31 december 2024 uppgick till 17,02 kr (senast betalt). Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget, baserat på senast betalt pris för B-aktien, uppgick vid årets slut till 4 186,8 mkr.

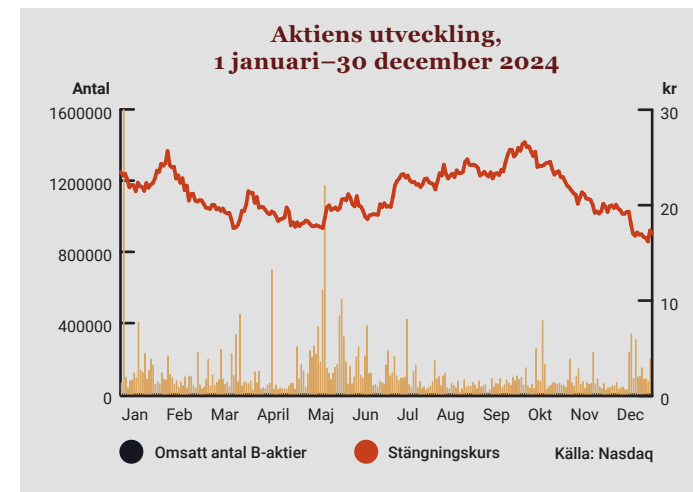
Aktiekapital och nyemission

Årsstämorna 2023 och 2024 bemyndigade styrelsen att fatta beslut om återköp av bolagets aktier av serie B, motsvarande maximalt tio procent av det totala antalet utgivna aktier i K-Fast Holding AB. Under året har inga aktier återköpts.

Årsstämman 2023 beslutade 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 av 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 bemyndigades styrelsen att emittera 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 31 december 2024	17,02 kr
Börsvärde 31 december 2024	3 803,9 mkr



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

De tio största aktieägarna (röstsorterat) per 31 december 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	9 542 383	9 542 383	3,9%	2,8%
Odin Fonder	0	5 831 620	5 831 620	2,4%	1,7%
First Fondene	0	4 917 328	4 917 328	2,0%	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	3 434 367	3 434 367	1,4%	1,0%
10 största aktieägare	22 500 000	194 183 437	216 683 437	88,1%	91,3%
Övriga aktieägare	0	29 309 731	29 309 731	11,9%	8,7%
Totalt	22 500 000	223 493 168	245 993 168	100,0%	100,0%
Varav styrelse och koncernledning	22 500 000	137 640 629	160 140 629	65,1%	74,4%

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

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

Denna bokslutskommuniké har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor. Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att bokslutskommuniké 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 14 februari 2025

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 bokslutskommuniké för perioden januari till december 2024 fredagen den 14 februari kl 10:00.

*Presentationsmaterialet (bilder+ljud) kommer finnas tillgängligt på www.k-fastigheter.com/for-investerare/presentation
Presentationen kommer att hållas på svenska med presentationsmaterial på svenska och engelska.*

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

KALENDARIUM

Årsredovisning 2024 vecka 16 2025

Delårsrapport januari - mars 2025 30 april 2025

Årsstämma 2025 21 maj 2025

Delårsrapport januari - juni 2025 22 juli 2025

Delårsrapport januari - september 2025 24 oktober 2025

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

K-FASTIGHETERS KONCEPTUS



Låghus – Flexibla hus med stor valfrihet

K-Fastigheters hus i en till tre våningar kan antingen uppföras som parhus eller radhus med lägenheter i ett eller två plan. Därutöver kan de placeras ovanpå varandra för att skapa tvåplanshus med loftgång. Lägenheter i låghus finns i storlekarna två rum och kök om 55 kvm, tre rum och kök om 68 kvm samt fyra rum och kök i två plan om 89 kvm med takterrass. Genom koncerninternt utvecklingsarbete har en huskropp där varje lägenhet har så lite fasadyta som möjligt uppnåtts i kombination med en attraktiv planlösning.

Låghus lämpar sig väl för både barnfamiljer och personer som sålt ett ägt boende i form av en villa och söker ett högkvalitativt boende med egen uteplats och/eller takterrass. Placering sker lämpligen i villa- och radhusområden i städernas ytterområden.



Konstruktionsfakta:

Platta på mark med prefabstomme. Fasaden kan utföras i valfri kulör.



Lamellhus – Variation och yteffektivitet

K-Fastigheters flerfamiljshus i kvartersstruktur kan uppföras med upp till tio våningar. Bostadslägenheterna i Lamellhuset byggs primärt i två särskilt yteffektiva lägenhetskonfigurationer om två rum och kök om 51 kvadratmeter respektive tre rum och kök om 68 kvadratmeter. Det finns även möjlighet att bygga både större och mindre lägenhetsalternativ. För att kunna möta marknads 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.

Vid utformningen av Lamellhuset har betydande fokus lagts på att åstadkomma en byggnad med ett högt antal kvadratmeter boyta i förhållande till fasadyta. Lamellhuset har väsentligt mindre fasadyta i förhållande till



boyta än den genomsnittliga nyproducerade lägenheten i Sverige. I samband med uppförandet har detta betydelse såtillvida att en mindre fasad innebär lägre materialåtgång och färre arbetstimmar för uppförandet. I ett långsiktigt förvaltningsperspektiv medför en mindre fasadyta lägre underhållskostnader, men framförallt en mindre yta som exponeras mot kyla, vilket bidrar till att sänka byggnadens totala energiförbrukning.

Lamellhus med sina variationsmöjligheter och yteffektiva lägenheter lämpar sig väl för urbana lägen.

Konstruktionsfakta:

Bärande betongkonstruktion med bjälklag och lägenhets-skiljande väggar i betong med utfackningsväggar i en lätt konstruktion.

K-FASTIGHETERS KONCEPTUS



Punkthus och Punkthus Plus – 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 lägenheter med två rum och kök om 62 kvadratmeter samt två lägenheter med tre rum och kök om 71 kvadratmeter. Samtliga lägenheter har rymliga balkonger om 27 kvadratmeter 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 och även varieras med olika typer av ytor som lokaler och återvinningsrum om lägenheter inte byggs i markplan. Punkthus lämpar sig primärt för byggnation i stöderns ytterområden men passar även i mer urbana lägen.

Punkthuset finns även i en vidareutveckling kallad Punkthus Plus. Punkthus Plus är ett rektangulärt punkthus med sex lägenheter per plan och därför används även det tekniska begreppet ”sexspännare”.

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.

Punkthuset har utformats för långsiktig kostnadseffektiv förvaltning, vilket inkluderar dess väggkonstruktion som gör det möjligt att nå alla avloppsstammar från trappuppgången, i syfte att i framtiden kunna genomföra stambyten utan att hyresgäster behöver evakueras. Tack vare en innovativ konstruktion, hög prefabriceringsgrad och en balkongkonstruktion som gör byggnadsställningar överflödiga har Punkthuset en mycket tidseffektiv uppförandeprocess.

Konstruktionsfakta:

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



K-Kommerciellt – För det moderna kontoret

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

K-Kommerciellt 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-kommerciellt till en attraktiv lösning för både små och stora företag.



K-Kommerciellt byggs med en stabiliserande yttre och inre kärna där fyra väggelement tillsammans skapar en fönsteröppning som sträcker sig från golv till tak. Fasaden får ett modernt uttryck samtidigt som det ger fantastiskt ljusinsläpp på varje plan. Fasadens struktur kan användas som stabiliserande tack vare den prefabricerade betongens robusta egenskaper. Husets yttre kärna knyts till den inre kärnan som innehåller hiss, trappa och entré till våningsplanen. Våningsplanens uppbyggnad ger hög flexibilitet för antalet våningar vilket gör att K-Kommerciellt kan uppföras på många olika typer av byggrätter. Prefabriceringsgraden är hög då upprepningseffekten av lika betongelement är unik i branschen.

Konstruktionsfakta:

Platta på mark med intilliggande garage i två våningar. Sandwichelement i fasad, homogena bjälklag och homogena innerväggar, allt i betong. Taket är uppbyggt som isolerat, pappat läglutande tak. På detta läggs betongplattor som utgör ytan för takterrassen. Fasadfärg i valfri kulör.

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

Förvärvade / avyttrade förvaltningsfastigheter

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

Förvärvade / avyttrade byggrätter

Fastighet	Kommun	Förväntad byggstart	Antal lägenheter	Yta, kvm	Förväntat årligt hyresvärde, mkr	Köpeskilling, mkr
Sandryggen 4	Lund	Q4 2024	72	4 155	12,0	36,0
Mjärden 3 & 4*	Örebro	Q4 2024	161	9 874	24,7	62,4

* K-Fast Kilen AB

Byggstartade projekt

Fastighet	Kommun	Förväntad färdigställt	Antal lägenheter	Yta, kvm	Förväntat årligt hyresvärde, mkr
Sandryggen 4	Lund	Q3 2026	72	4 155	12,0
Mjärden 3 & 4*	Örebro	Q2 2027	161	9 874	24,7

* K-Fast Kilen AB

Färdigställda projekt

Fastighet	Kommun	Inflyttning	Antal lägenheter	Yta, kvm	Hyresvärde, mkr
-----------	--------	-------------	------------------	----------	-----------------

AVSTÄMNINGSTABELL

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2024 okt–dec	2023 okt–dec	2024 jan–dec	2023 jan–dec	Definition	Motivering
Hyresvärde, mkr						
A Kontraktvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	655,0	607,7	655,0	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	24,1	53,3	24,1	53,3		
A+B Hyresvärde vid periodens utgång, mkr	679,1	661,0	679,1	661,0		
Ekonomisk uthyrningsgrad, %						
A Kontraktvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	655,0	607,7	655,0	607,7	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i förhållande till hyresvärde.	Åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden av K-Fastigheters fastigheter.
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	24,1	53,3	24,1	53,3		
A/(A+B) Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	96,4%	91,9%	96,4%	91,9%		
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %						
A Periodens hyresintäkter, mkr	150,5	128,7	603,4	480,2	Hyresintäkter under perioden i förhållande till hyresvärde under perioden.	Åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden av K-Fastigheters fastigheter.
B Periodens hyresvärde, mkr	161,4	141,7	662,0	518,3		
A/B Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad under perioden, %	93,3%	90,8%	91,2%	92,6%		
Överskottsgrad, %						
A Bruttoresultat fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	97,4	74,8	401,2	307,3	Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.	Åskådliggör förvaltnings- verksamhetens lönsamhet.
B Hyresintäkter under perioden enligt resultaträkningen, mkr	150,5	128,7	603,4	480,2		
A/B Överskottsgrad under perioden, %	64,7%	58,1%	66,5%	64,0%		
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %						
A Räntebärande skuld relaterad till färdigställda förvaltningsfastigheter vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	7 631,8	7 822,8	7 631,8	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	12 636,8	12 514,0	12 636,8	12 514,0		
A/B Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter vid periodens utgång, %	60,4%	62,5%	60,4%	62,5%		
Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, kvm						
Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, kvm	359 020	362 806	359 020	362 806	Total area tillgänglig för uthyrning.	Nyckeltal för att belysa K-Fastigheters möjlighet att nå operativa mål.
Antal lägenheter i förvaltning vid periodens utgång	4 985	4 876	4 985	4 876	Totalt antal lägenheter i förvaltning vid periodens utgång.	
Antal byggstartade lägenheter under perioden	233	251	928	450	Totalt antal byggstartade lägenheter under perioden.	
varav i hel eller delägda dotterbolag	233	251	854	450		
Antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens utgång	2 052	1 549	2 052	1 549	Totalt antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens utgång.	
varav i hel eller delägda dotterbolag	1 978	1 549	1 978	1 549		
Antal lägenheter under projektutveckling vid periodens utgång	1 893	4 176	1 893	4 176	Totalt antal lägenheter i pågående projektering vid periodens utgång.	

AVSTÄMNINGSTABELL FORTS.

Finansiella nyckeltal

	2024 okt–dec	2023 okt–dec	2024 jan–dec	2023 jan–dec	Definition	Motivering
Räntetäckningsgrad, ggr						
A Resultat före värdeförändringar under perioden enligt resultaträkningen, mkr	21,0	5,7	99,3	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	-26,0	-14,5	-71,6	-80,5		
C Räntenetto under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-71,6	-65,6	-281,0	-220,2		
(A-B-C)/C Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	1,7	1,3	1,6	1,7		
Soliditet, %						
A Eget kapital vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	5 304,6	5 100,4	5 304,6	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	17 465,9	16 807,2	17 465,9	16 807,2		
A/B Soliditet vid periodens utgång, %	30,4%	30,3%	30,4%	30,3%		
Skuldsättningsgrad, %						
A Räntebärande skuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	10 317,3	10 117,8	10 317,3	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	17 465,9	16 807,2	17 465,9	16 807,2		
A/B Skuldsättningsgrad vid periodens utgång, %	59,1%	60,2%	59,1%	60,2%		
Kapitalbindningstid vid periodens utgång, år	1,1	2,8	1,1	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	1,8	3,5	1,8	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	301,3	233,9	301,3	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	8 098,3	7 269,2	8 098,3	7 269,2		
A/B Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	3,72%	3,22%	3,72%	3,22%		
Nettoinvesteringar, mkr						
A Förvärv under perioden, mkr	104,9	64,9	191,7	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	395,6	470,5	1 353,2	1 990,8		
C Till- och ombyggnation under perioden, mkr	38,6	62,8	170,2	161,0		
D Försäljningar under perioden, mkr	-24,2	-136,0	-1 189,5	-136,0		
A+B+C+D Nettoinvesteringar under perioden, mkr	514,8	462,3	525,6	2 226,8		
Eget Kapital per aktie, kr per aktie						
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut enligt balansräkningen, mkr	5 214,4	5 045,9	5 214,4	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	239,3	246,0	239,3		
A/B Eget kapital per aktie vid periodens utgång, kr/aktie	21,20	21,08	21,20	21,08		
Periodens resultat efter skatt, kr per aktie*						
A Periodens resultat efter skatt hänförligt till modebolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, mkr	75,6	-164,3	49,2	-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	246,0	237,8	244,6	221,0		
A/B Periodens resultat efter skatt inkl. utspädning, kr/aktie	0,31	-0,69	0,20	-1,96		

AVSTÄMNINGSTABELL FORTS.

Nyckeltal relaterade till K-Fastigheters finansiella mål

	2024 okt–dec	2023 okt–dec	2024 jan–dec	2023 jan–dec	Definition	Motivering
Förvaltningsresultat, mkr						
A Bruttoresultat Fastighetsförvaltning under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	97,4	77,4	401,2	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	-6,0	-5,7	-17,5	-10,9		
C Av- och nedskrivningar hänförliga till Fastighetsförvaltning under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-0,7	-1,9	-5,3	-2,8		
D Resultat från intresse- och gemensamt styrda bolag hänförligt till Fastighetsförvaltning under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	0,0	0,0	0,0	0,0		
E Finansnetto hänförliga till Fastighetsförvaltning under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-57,8	-48,0	-243,2	-181,1		
A+B+C+D+E Förvaltningsresultat under perioden, mkr	32,9	21,8	135,1	112,6		
Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie						
A Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	32,9	21,8	135,1	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	246,0	237,8	244,6	221,0		
A/B Förvaltningsresultat per aktie under perioden, kr/aktie	0,13	0,09	0,55	0,51		
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %						
A Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden, kr/aktie	0,13	0,09	0,55	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	0,09	0,13	0,51	0,61		
A/B-1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie under perioden, %	45,9%	-27,1%	8,5%	-16,1%		
Resultat Entreprenad, mkr						
A Bruttoresultat Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	87,7	59,6	398,3	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	-13,2	-14,5	-41,9	-40,4		
C Av- och nedskrivningar hänförliga till Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-22,6	-11,8	-62,7	-74,9		
D Resultat från intresse- och gemensamt styrda bolag hänförligt till Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	5,6	19,9	14,8	25,9		
E Finansnetto hänförliga till Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-2,3	-14,6	-24,0	-28,7		
A+B+C+D+E Resultat Entreprenad under perioden, mkr	55,2	38,6	284,6	297,8		
Resultat Entreprenad per aktie, kr per aktie						
A Resultat Entreprenad hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	55,2	38,6	284,6	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	246,0	237,8	244,6	221,0		
A/B Resultat Entreprenad per aktie under perioden, kr/aktie	0,22	0,16	1,16	1,35		
Tillväxt i Resultat Entreprenad per aktie, %						
A Resultat Entreprenad hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden, kr/aktie	0,22	0,16	1,16	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	0,16	0,72	1,35	2,99		
A/B-1 Tillväxt i Resultat Entreprenad per aktie under perioden, %	38,3%	-77,3%	-13,6%	-54,9%		

AVSTÄMNINGSTABELL FORTS.

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

	2024 okt–dec	2023 okt–dec	2024 jan–dec	2023 jan–dec	Definition	Motivering
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr						
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	5 214,4	5 045,9	5 214,4	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	-39,6	-141,4	-39,6	-141,4		
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	1 092,4	953,2	1 092,4	953,2		
D Uppskjuten skattefordran vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	60,7	54,3	60,7	54,3		
A+B+C-D Långsiktigt substansvärde (NAV) vid periodens utgång, mkr	6 206,5	5 803,5	6 206,5	5 803,5		
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr/aktie						
A Långsiktigt substansvärde (NAV) hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	6 206,5	5 803,5	6 206,5	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	239,3	246,0	239,3		
A/B Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV) vid periodens utgång, kr/aktie	25,23	24,25	25,23	24,25		
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV), %						
A Långsiktigt substansvärde (NAV) hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång enligt balansräkningen, kr/aktie	25,23	24,25	25,23	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	24,80	24,42	24,25	26,79		
A/B-1 Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie (NAV) under perioden, %	1,7%	-0,7%	4,0%	-9,5%		
Antal utestående aktie vid periodens utgång, miljoner**	246,0	239,3	246,0	239,3		
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner**	246,0	237,8	244,6	221,0		

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

** Justerat för nyemission av 24 000 000 B-aktier per 28 september 2023 och 24 oktober 2023, samt 6 662 000 B-aktier per 13 mars och 8 april 2024.