

JANUARI
-DECEMBER 2019

BOKSLUTS- KOMMUNIKÉ

"K-Fastigheters operativa mål som innebär minst 5 000 lägenheter i förvaltning och en projektvolym om 1 000 byggstartade lägenheter per år innan 2023 års utgång känns realistiskt och möjligt att uppnå."



Stomresning av första Punkthuset av två på fastigheten Nyponrosen 4 i Helsingborg. De två punkthusen omfattar totalt 64 lägenheter över 9 våningar med kommersiella lokaler i bottenplan. Inflyttning av första etappen december 2020 och andra etappen augusti 2021.



K-FASTIGHETER PÅ EN MINUT

Med engagemang i alla led skapar K-Fastigheter attraktiva hem med hög trivselfaktor. Koncernen har utvecklat egna bostadskoncept som möter hyresgästernas och samhällsplanerarens efterfrågan på boenden med hög kvalitet. För att öka kostnadseffektiviteten och korta byggtiderna arbetar koncernen med tre koncepthus som enbart uppförs för långsiktigt eget ägande och aktiv förvaltning: Låghus, Lamellhus och Punkthus.

Koncernen har en stark position i Öresundsregionen och i utvalda städer i södra och västra Sverige. Visionen är att bli en av Nordens största aktörer och ledande fastighetsägare av hållbart byggda, innovativa och kostnadseffektiva koncepthus som uppfyller de önskemål och krav som ställs av de hyresgäster som vill skapa ett hem för många år framöver. Koncernens bostäder ska kännetecknas av marknadens bästa kombination av hög standard, hemkänsla och trygghet.

Lyhördhet i dialogen med kunder, leverantörer och medarbetare skapar förutsättningar för fortsatt utveckling mot bättre och effektivare hem i alla aspekter, vilket utgör grunden för K-Fastigheters affärsmodell. Härigenom tillvaratas koncernens samlade erfarenheter och kunskap som återanvänds såväl i projektutvecklingen som byggprocessen och förvaltningen. Standardisering, genomförande av smarta och hållbara lösningar samt kompetens och relationer med nyckelintressenter är avgörande faktorer för K-Fastigheters fortsatta tillväxt.

K-Fastigheters fastighetsbestånd har en uthyrningsbar yta om cirka 130 000 kvadratmeter fördelat på fler än 1 700 bostäder och 110 kommersiella kontrakt med ett hyresvärde om knappt 200 mkr. Vidare omfattar projektportföljen över 2 000 lägenheter under byggnation och projektutveckling.

Med bas i Hässleholm och lokala kontor på strategiskt utvalda orter har K-Fastigheter idag 68 medarbetare.

ÖVERGRIPANDE MÅL

K-Fastigheters övergripande mål är att skapa värde för bolagets aktieägare. Värdeskapandet mäts över en konjunkturcykel som tillväxt i långsiktigt substansvärdet per aktie.

OPERATIVA MÅL

- Hyresintäkterna från bostäder ska långsiktigt utgöra minst 80 procent av K-Fastigheters totala hyresintäkter.
- Antalet årligen byggstartade lägenheter för egen förvaltning ska uppgå till 1 000 år 2023.
- Vid utgången av år 2023 ska K-Fastigheter förvalta minst 5 000 lägenheter i Norden.

FINANSIELLA MÅL

- Över en konjunkturcykel uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie om minst 20 procent inklusive eventuella värdeöverföringar.
- Över en konjunkturcykel uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie om minst 20 procent.

Målet är att substansvärdes- och förvaltningsresultattillväxten ska skapas med en fortsatt stabil och god finansiell ställning och med ett balanserat finansiellt risktagande innebärande att:

- Soliditeten över tid ska inte understiga 25 procent.
- Räntetäckningsgraden över tid ska inte understiga 1,75 gånger.
- Belåningsgraden över tid ska inte överstiga 70 procent.

ANTAL BOSTÄDER I FÖRVALTNING

1 711ST
Q4 2019

1 220ST
Q4 2018

ANTAL BOSTÄDER I PRODUKTION

700ST
Q4 2019

541ST
Q4 2018

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

4 396,7^{MKR}
Q4 2019

3 018,1^{MKR}
Q4 2018

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE

2 540,2^{MKR}
Q4 2019

1 213,4^{MKR}
Q4 2018

MER ÄN ETT FASTIGHETSBOLAG

K-Fastigheter är ett projektutvecklings-, bygg- och fastighetsbolag som genom tvärfunktionellt arbete lyckas generera lönsamhet i varje led. För perioden januari till december 2019 redovisar koncernen 55 procent av sin vinst i den fastighetsrelaterade verksamheten vilket innebär att hela 45 procent är relaterad till övrig affärsverksamhet där projektutveckling och byggnation är de mest tongivande.

K-Fastigheter har en stark affärsmodell som gör att bolaget har en unik position i jämförelse med de flesta fastighetsbolag. Koncernen har egen verksamhet inom projektutveckling och byggnation vilket säkerställer ett kontinuerligt flöde av byggrättigheter och kostnadseffektiv byggnation. Resultatet är K-Fastigheters egna koncepthus med god driftsekonomi och högkvalitativa hyresbostäder och ibland även kommersiella lokaler. Standardisering, genomförande av smarta och hållbara lösningar samt lyhördhet i dialogen med kunder, leverantörer och medarbetare skapar förutsättningar för fortsatt utveckling mot bättre och effektivare hem i alla aspekter.

KVARTALET OCH HELÅRET 2019 I KORTHET

KVARTALET I KORTHET

Oktober – december

- Fjärde kvartalets hyresintäkter ökade till 44,7 mkr (28,6), en ökning med 56 procent jämfört med samma period föregående år.
- Kostnaderna för fastighetsförvaltningen uppgick till 16,3 mkr (12,0) och bruttoresultatet för fastighetsförvaltningen uppgick till 28,1 mkr (16,8).
- Förvaltningsresultatet ökade under fjärde kvartalet till 8,6 mkr (7,1).
- Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 148,0 mkr (78,3) fördelat med 94,2 mkr på färdigställda förvaltningsfastigheter respektive 53,8 mkr på förvaltningsfastigheter under uppförande.
- Resultat per aktie uppgick till 5,94 kr per aktie (2,00).

HELÅRET 2019 I KORTHET

Januari – december

- Hyresintäkterna uppgick för året till 156,8 mkr (96,6), en ökning med 62 procent jämfört med föregående år. Ökningen om 60,2 mkr beror till 40 procent på under helåret förvärvade fastigheter och färdigställda egna byggnationer. Resterande 60 procent var hänförligt till helårseffekter av under 2018 färdigställda och förvärvade fastigheter samt ökade hyror i jämförbart bestånd.
- Den externa projekt- och entreprenadsättningen uppgick till 28,6 mkr (26,8). Samtidigt investerades 273,3 mkr (285,3) i ny-, till- och ombyggnation genom den egna projekt- och entreprenadverksamheten.
- Koncernens bruttoresultat uppgick för helåret till 111,0 mkr (54,7), varav driftsöverskott hänförligt till fastighetsförvaltning uppgick till 107,3 mkr (62,2).
- Resultat före värdeförändringar uppgick för helåret till 79,3 mkr (52,7).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 52,9 mkr (41,1), motsvarande 2,05 kr per aktie (1,64), en tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie om 25 procent jämfört med samma period föregående år.

- Orealiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 339,8 mkr (243,6) och för derivat och övrigt till 12,7 mkr (-8,6).
- Helårets resultat efter skatt uppgick till 365,3 mkr (244,8), motsvarande 14,14 kr per aktie (9,79), vilket är en ökning med 44 procent jämfört helåret 2018.
- Värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid årets utgång till 4 396,7 mkr (3 018,1), en ökning med 46 procent jämfört 31 december 2018.
- Det långsiktiga substansvärdet (NAV) uppgick vid årets utgång till 2 540,2 mkr (1 213,4), motsvarande 74,96 kr per aktie (48,54), en ökning med 54 procent jämfört med 31 december 2018. Rensat för nettolikvid om 892,1 mkr från nyemissionerna under tredje och fjärde kvartalet uppgick ökningen i substansvärde per aktie till 36 procent.

Väsentliga händelser under fjärde kvartalet 2019

- Under fjärde kvartalet färdigställdes och inflyttades:
 - Kristianstad / Hammar 9:195 etapp 3 omfattande 52 Lamell- och Låghuslägenheter med ett hyresvärde om 6,3 mkr.
 - Helsingborg / Brigaden 7 & 8 etapp 3 omfattande 30 Lamellhuslägenheter med ett hyresvärde om 3,0 mkr.
- Den 13 december 2019 tillträdde K-Fastigheter fastigheten Nocken 2 på Vikaholms-området i Växjö. Fastigheten omfattar 67 lägenheter med ett hyresvärde om 6,6 mkr. Köpeskilling 114,0 mkr.
- Under fjärde kvartalet förvärvades byggrätter enligt nedan:
 - Utökning av affären avseende del av Burlöv / Arlöv 17:10: Råmark i Arlöv där K-Fastigheter kommer att ansöka om detaljplan om totalt ca 24 000 kvm bruttoareal för ca 316 Lamellhus- och Punkthuslägenheter. Tillträde sker när detaljplanen vunnit laga kraft.
 - Kävlinge / Saltmästaren 2: Byggrätt i centrala Kävlinge för ett Lamellhus om ca 3 700 kvm fördelat på ca 70 lägenheter. Hyresvärde ca 6,8 mkr. Köpeskilling 14,0 mkr. Förväntad byggstart under 2020.
 - Höganäs / Viken 39:5: Byggrätt i Viken, strax norr om Helsingborg, för Låghus om ca 25 000 kvm bruttoareal fördelat på ca 300

Nyckeltal (se definition s.28)	2019 okt–dec	2018 okt–dec	2019 jan–dec	2018 jan–dec
Hyresintäkter, mkr	44,7	28,6	156,8	96,6
Förvaltningsresultat, mkr	8,6	7,1	52,9	41,1
Periodens resultat efter skatt, mkr	167,9	50,0	365,3	244,8
Nettoinvesteringar förvaltningsfastigheter, mkr	351,5	221,2	1 061,1	835,7
Förvaltningsfastigheter, mkr	4 396,7	3 018,1	4 396,7	3 018,1
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr	2 540,2	1 213,4	2 540,2	1 213,4
Antal lägenheter i förvaltning	1 711	1 220	1 711	1 220
Antal lägenheter i pågående byggnation	700	541	700	541
Antal lägenheter under projektutveckling	1 340	688	1 340	688
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,1	2,6	3,5
Soliditet, %	41,8%	29,3%	41,8%	29,3%
Belåningsgrad, %	40,2%	60,4%	40,2%	60,4%
Förvaltningsresultat, kr per aktie	0,30	0,29	2,05	1,64
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	6,6%	9,5%	24,6%	23,8%
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr per aktie	74,96	48,54	74,96	48,54
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, %	26,1%	5,5%	54,4%	29,5%
Resultat, kr per aktie*	5,94	2,00	14,14	9,79

* Ingen utspädning av antalet aktier föreligger varför resultat per aktie avser före och efter utspädning.

lägenheter. Köpeskilling 53,0 mkr. Förväntad byggstart av ca 90 lägenheter under 2020. Hyresvärde ca 10,8 mkr.

- Växjö Örnén 28 och 32: Byggrätt vid Folkets Park i Växjö om ca 7 620 kvm bruttoareal fördelat på ca 94 lägenheter. Hyresvärde ca 11,4 mkr. Köpeskilling 20,0 mkr. Förväntad byggstart under 2020.
- Växjö Taket 2: Byggrätt för Låghus på Vikaholms-området i Växjö om 2 862 kvm fördelat på 36 lägenheter. Hyresvärde 4,8 mkr. Köpeskilling 80,0 mkr (inkl. byggnation). Byggstart december 2019. Förväntad inflyttning september 2021.
- Under fjärde kvartalet påbörjades byggnationen av:
 - Höganäs / Stubbarp 33:27: Byggnation i Viken, strax norr om Helsingborg, om 6 745 kvm fördelat på 93 Låghuslägenheter. Hyresvärde 10,8 mkr. Förväntad inflyttning tredje kvartalet 2021.
 - Växjö / Taket 2: Se ovan.
- Under fjärde kvartalet har åtta lägenheter färdigställts i K-Fastigheters renoveringsprogram för äldre lägenheter, K-Fast 2.0. Ökat hyresvärde till följd av uppgraderingen uppgår till 0,1 mkr. Totalt har 40 lägenheter renoverats under 2019, vilket ökat hyresvärdet med 0,8 mkr.
- Den 3 december 2019 genomförde K-Fastigheters intressebolag Novum Samhällsfastigheter AB sin andra affär under året genom försäljning av ett projekt omfattande ett äldreboende i Hässleholm. K-Fastigheters del av intäkten vid försäljningen uppgår till 22,0 mkr.
- Den 29 november 2019 introducerades K-Fast Holding AB på Nasdaq Stockholms huvudlista. I samband med börsintroduktionen tillkom ett stort antal nya aktieägare till följd av nyemission om 8 625 000 nya aktier. Emissionen tillförde bolaget 905,6 mkr före emissionskostnader.

Väsentliga händelser efter årets utgång

- Den 2 januari 2020 tillträdde K-Fastigheter Växjö / Örnén 34, det första av två förvärv avtalade under 2019 med Boro-koncernen. Förvärven omfattar totalt 13 091 kvm fördelat på 171 lägenheter belägna i gamla Folkets Park i centrala Växjö med ett totalt hyresvärde om 23,2 mkr. Total köpeskilling 484,0 mkr. Inflyttningen i de nybyggda lägenheterna sker i fem etapper från december 2019 till augusti 2020. Tillträdet den 2 januari omfattar totalt 5 650 kvm fördelat på 70 lägenheter med ett hyresvärde om ca 10,0 mkr. Andra delen av förvärvet tillträds 1 maj 2020.
- Den 15 januari 2020 tillträdde K-Fastigheter Helsingborg / Amerika Norra 54. Fastigheten, vilken ligger intill K-Fastigheters studentboende Amerika Södra 27 på Söder i Helsingborg, omfattar 1 878 kvm bostäder fördelat på 28 lägenheter och 759 kvm kommersiell yta fördelat på fem kommersiella avtal. Hyresvärde ca 3,7 mkr. Köpeskilling 58,0 mkr.
- Den 31 januari 2020 tillträdde K-Fastigheter byggrätten Göteborg / Sävenäs 131:13 intill Östra Sjukhuset i Göteborg. På angränsande fastighet påbörjade K-Fastigheter under tredje kvartalet 2019 byggnation av 103 Lamellhuslägenheter. Den förvärvade byggrätten omfattar Lamellhusbyggnation om ca 12 250 kvm fördelat på 192 lägenheter. Förväntad byggstart under 2020. Förväntat hyresvärde ca 23,9 mkr. Köpeskilling 80,0 mkr.
- Den 12 februari 2020 tillträdde K-Fastigheter byggrätten Hässleholm / Hässleholm 88:1, vilken ligger på T4-området i Hässleholm. Byggrätten omfattar ett Punkthus om ca 1 450 kvm bruttoareal fördelat på 18 lägenheter. Förväntad byggstart under 2021. Hyresvärde ca 2,5 mkr. Köpeskilling 2,5 mkr.
- Styrelsen har under februari beslutat att bolaget ska etablera sig i Danmark.
- Styrelsen avser föreslå årsstämman att ingen aktieutdelning lämnas.



VD HAR ORDET



JACOB
KARLSSON

Verkställande
direktör

”

Sista dagarna på 2019 är räknade och man kan helt enkelt konstatera att ibland blir det inte som man tänkt sig... Det blev så mycket bättre, för vilket är vi haft!

Vi på K-Fastigheter strävar ständigt efter att skapa något mer än bostäder. Vårt mål är att tillsammans med våra hyresgäster skapa ett *hem*, för visst är det skillnad på ett *hem* och en bostad. Det är skillnad på fyra väggar och på ett *hem* där man upplever trivsel, trygghet och kärlek... Det är de mjuka värdena som är en del av skillnaden och även de värden som gör att K-Fastigheter skiljer sig från många andra fastighetsbolag. De *hem* vi förvaltar och bygger, skapar vi efter devisen ”HEM där vi själva vill bo” vilket vi faktiskt gör, då ca 15 procent av våra medarbetare bor i vårt eget fastighetsbestånd. Det skapar trovärdighet och vi lever som vi lär. Samtidigt har vi ett ständigt öra mot marken för hur vi ska kunna bli bättre. För nöjda blir vi aldrig!

K-Fastigheters operativa mål som innebär minst 5 000 lägenheter i förvaltning och en projektvolym om 1 000 byggstartade lägenheter per år innan 2023 års utgång känns realistiskt och möjligt att uppnå. Vi går in i 2020 med 1 711 lägenheter i förvaltning, 700 lägenheter i pågående produktion, 1 340 lägenheter i pågående projektutveckling samt 199 lägenheter som vi tillträder successivt fram till september 2020. Totalt uppgår således vår totala fastighets- och projektportfölj till 3 950 lägenheter per 31 december 2019. Hyresintäkterna för helåret 2019 uppgick 156,8 Mkr att jämföra med det rullande 12 månaders hyresvärdet som per årets utgång uppgick till 196,6 Mkr, vilket motsvarar en ytterligare tillväxt om 25 procent.

Vi har en optimistisk och opportunistisk inställning, vilket jag är övertygad om kommer att ge oss fortsatt framgång. Vi vill arbeta nära markägare, kommuner, hyresgäster och samarbetspartners. K-Fastigheter ska vara en långsiktig partner och det innebär att vi tar alla våra intressenter på allvar.

Avgörande för att nå våra mål är att fortsätta enligt K-Fastigheters befintliga affärsmodell, med fokus på att införskaffa byggrätter i de tillväxtorter vi prioriterar. Detta är ett långsiktigt arbete som till största del sker genom många mindre förvärv som vi ofta gör genom upparbetade relationer med mark- och fastighetsägare. Bara under december 2019 förvärvade vi byggrätter motsvarande 496 lägenheter med ett marknadsvärde närmare en miljard kronor vid färdigställande.

Den volymökning vi strävar efter att uppnå kommer att kräva en geografisk expansion. Vi har under året inlett byggnation på västkusten, med förvärv av byggrätter för nästan 300 lägenheter i Göteborg där vi byggstartade 103 lägenheter under tredje kvartalet 2019 och söker bygglov för ytterligare knappt 200 lägenheter som vi har som målsättning att byggstarta under

2020. Vi har flera stora projekt i Växjö, med förvärv av byggrätter och färdiga fastigheter och är redan igång med 90 lägenheter under produktion i kvarteren Pelikanen och Taket. Med nuvarande produktion och avtalade tillträden kommer Växjö inom några år vara vår näst största ort efter Helsingborg sett till antal lägenheter i förvaltning.

Resultatet för helåret 2019 uppgick till 365,3 mkr, varav 42 procent är relaterat till projektutveckling och byggnation av våra egna koncepthus. Med detta vill jag poängtera att vi är så mycket mer än bara ett fastighetsbolag.

Framgent ser jag fortsatta satsningar på de marknader där vi redan verkar och vi bedömer förutsättningarna som goda för att vi inom den närmsta tiden ska gå över sundet till Köpenhamn med omnejd, eller på sikt expandera i och kring Mälardalen. Organisatoriskt är vi redan väl rustade för att nå en årlig produktionsvolym om 1 000 lägenheter per år. Genom att under 2020 komplettera vår befintliga fabrik i Osby med en ny anläggning i Hässleholm har vi en intern produktionskapacitet som med marginal svarar upp till nämnda volymer.

Utöver ovan mål kommer vi 2020 ha ett fortsatt fokus på ökad effektivisering i uppförandeskedet men även i det långa perspektivet. För visst kan vi bygga högkvalitativa hem till en attraktiv kostnadsnivå, men faktum är att våra egenproducerade hem även är kostnadseffektiva och miljömässigt effektivare att förvalta. En överskottsgrad om 68 procent efter fastighetsadministration för en portfölj med övervägande bostäder är vi nöjda med, men det bör tilläggas att vi är otroligt nöjda och stolta över att våra egenproducerade koncepthus har ännu högre överskottsgrad. I dagsläget uppvisar våra egenproducerade koncepthus en överskottsgrad om drygt 80 procent att jämföra med vår köpta fastighetsportfölj, vilken redovisar en överskottsgrad om knappt 60 procent. Och där mina vänner har ni skillnaden som gör skillnaden. Kan ni tänka er att från våra egenbyggda koncepthus får vi aktieägare faktiskt behålla nästan 20 procent mer av hyran än för våra äldre hus. Den intjäning som tar fem år i vårt äldre bestånd klarar vi av på under fyra år i våra egenbyggda koncepthus.

En av anledningarna till den högre överskottsgraden i de nybyggda koncepthusen är att den totala energikonsumtionen var 32 procent lägre och vattenförbrukning 16 procent lägre under 2019 jämfört med vår köpta portfölj.

En hållbar framtid är en lönsam framtid, för miljön och för oss aktieägare!

Vi befinner oss i början på ett maraton-lopp med investeringshorisont evighet. Trots att loppet är långt ser jag att vi haft ett högt tempo under 2019 med en substansvärdestillväxt per aktie om 54 procent inkluderat nyemissionerna under hösten respektive 36 procent exkluderat desamma. Därtill en tillväxt i förvaltningsresultat om 25 procent vilket väl svarar upp mot våra finansiella mål om att växa med 20 procent per aktie och år avseende förvaltningsresultat och substansvärde. Formen känns bra, vilket borgar för fortsatt högt tillväxttempo under 2020.

Vi avslutade 2019 med en introduktion av vår B-aktie på Nasdaq Stockholms Mid Cap-lista. Intresset var otroligt stort med över 40 000 anmälningar som vida överskred det antal aktier vi hade att tilldela. Det som värmer mest är att majoriteten av medarbetarna på K-Fastigheter valde att teckna sig i emissionen och bli några av mina, numera många, kompanjoner. Lagkänslan och vi-känslan har aldrig varit starkare, vi rör oss i en enad trupp mot nya högre mål. Vi går in i 2020 med ca 3 700 aktieägare. Kompanjoner, jag hoppas på fortsatt förtroende på en resa som fortfarande är i början på början.

- Jacob Karlsson, februari 2020



FASTIGHETSBESTÅND PER 31 DECEMBER 2019

Koncernens fastighetsbestånd bestod den 31 december 2019 av 64 färdigställda förvaltningsfastigheter¹ och tre av fyra inflyttade deletapper i Helsingborg Brigaden 7 & 8, fördelat på totalt 104 622 kvadratmeter bostäder och 25 864 kvadratmeter kommersiell yta samt 13 pågående byggnationer, fördelat på 43 897 kvadratmeter bostäder och 588 kvadratmeter kommersiell yta. Därutöver har K-Fastigheter 17 pågående projekt i projektutvecklingsfas i olika skeden av bygglovs- eller planprojektering, varav åtta projekt där K-Fastigheter ännu inte tillträtt marken.

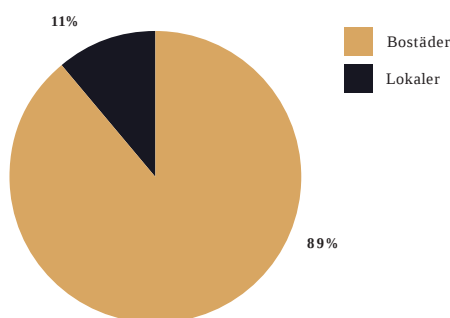
77 procent av fastighetsbeståndet är uppfört efter 2010 och 99 procent av fastighetsbeståndet återfinns i av Newsec bedömt A- eller B-läge på de orter koncernen är verksam. Den kontrakterade hyran uppgick per 31 december 2019 till 190,5 mkr med ett bedömt driftsöverskott om 138,6 mkr, vilket motsvarar en överskottsgrad om 73 procent. För våra nyproducerade konceptus ligger motsvarande överskottsgrad på ca 80 procent och för övriga fastigheter i beståndet ca 60 procent. 85 procent av de kontrakterade hyrorna är relaterade till bostäder eller därtill relaterad uthyrning (t.ex. parkering) fördelat på 1 711 lägenheter under förvaltning vid årets utgång. Kontrakterade hyror från kommersiella hyresgäster fördelas på cirka 110 kommersiella kontrakt där den största hyresgästen utgör cirka 3 procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna.

Vid årets utgång uppgick det bokförda värdet på färdigställda förvaltningsfastigheter till totalt 3 606,9 mkr (2 404,8), med ett genomsnittligt direktavkastningskrav om 4,25 procent (4,46). Det bokförda värdet på pågående nybyggnation uppgick till 447,7 mkr (482,2) och obebyggd mark och mark under exploatering till 335,1 mkr (131,1) vid årets utgång. Det bedömda marknadsvärdet vid färdigställande av pågående nybyggnation uppgår till 1 618,5 mkr och drygt 3 400 mkr för fastigheter under pågående projektutveckling.

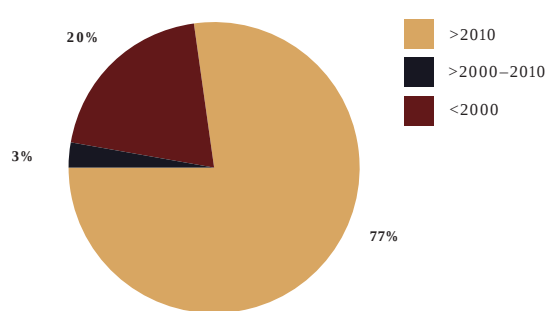
Av fastighetsbeståndet återfinns 92 procent av fastighetsvärdet i Skåne där huvuddelen återfinns i Nordöstra Skåne (Hässleholm, Kristianstad, Osby), 43 procent, följt av Nordvästra Skåne (Helsingborg, Landskrona) med 41 procent.

<i>Fastighetsrelaterade nyckeltal</i>	2019 31 dec	2018 31 dec
Ingående redovisat värde förvaltningsfastigheter	3 018,1	1 951,2
+ Förvärv	557,7	406,7
+ Nybyggnation	499,7	436,8
- Försäljning	-2,3	-12,9
- Omklassificering till rörelsefastighet	-9,3	-7,5
Övriga förändringar	-7,0	4,3
Orealiserade värdeförändringar	339,8	239,6
Utgående redovisat värde förvaltningsfastigheter	4 396,7	3 018,1
Varav färdigställda förvaltningsfastigheter	3 606,9	2 404,8
Varav obebyggd mark	335,1	131,1
Varav tomträtt	7,0	0,0
Varav pågående byggnation	447,7	482,2
Hyresvärde, mkr	196,6	133,4
Hyresintäkt vid årets slut, kr/kvm	1 460	1 342
Direkta fastighetskostnader, kr/kvm	398	441
Driftsöverskott, kr/kvm	1 062	902
Ekonomisk uthyrningsgrad vid årets slut	96,9%	99,3%
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad under året	96,8%	98,8%
Överskottsgrad under året	68,4%	64,4%
Uthyrningsbar yta, kvm	130 486	104 843
Antal bostäder i förvaltning, st	1 711	1 220
Färdigställda förvaltningsfastigheter, mkr	3 606,9	2 404,8
Direktavkastningskrav		
färdigställda förvaltningsfastigheter	4,25%	4,46%
pågående nybyggnation	4,02%	4,09%

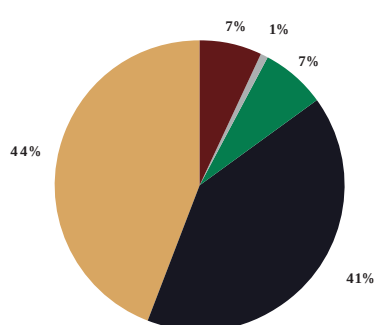
Fastighetsvärde per kategori 2019-12-31



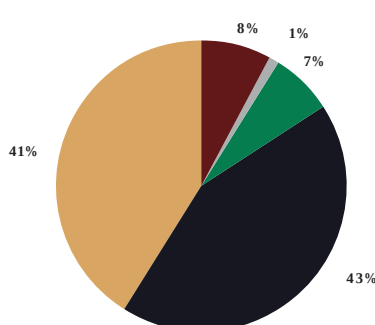
Fastighetsvärde per byggår 2019-12-31



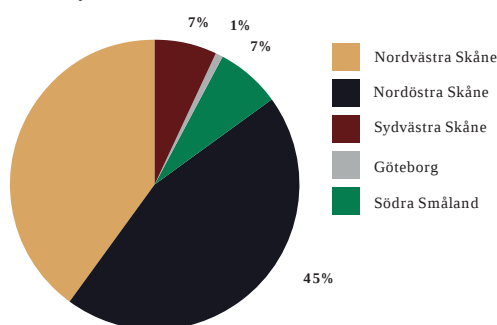
Förvaltade bostäder 2019-12-31



Marknadsvärde 2019-12-31



Hyresvärde 2019-12-31



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

Färdigställda förvaltnings- fastigheter	Antal		Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyrnings- grad	Kontrakterad hyra, mkr	Fastighetskostnader		Driftsöverskott		
	Fastigheter	Bostäder	Bostäder	Lokaler	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm			mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	
Fördelning konceptus															
Låghus	23	435	32 718	0	1 060,8	32 423	51,1	1 562	98,7%	50,5	4,7	143	45,8	1 400	
Lamellhus	6	625	31 564	543	1 300,4	40 503	62,0	1 931	92,3%	57,2	8,4	263	48,8	1 520	
Punkthus	3	91	5 955	0	195,6	32 846	10,5	1 760	98,9%	10,4	1,5	257	8,8	1 483	
Övriga bostadsfastigheter	23	553	34 018	2 935	644,4	17 438	44,2	1 195	99,3%	43,9	16,1	435	27,8	753	
Kommersiella fastigheter	9	7	367	22 386	405,7	17 831	28,8	1 267	99,1%	28,6	6,2	273	22,4	982	
Summa/genomsnitt	64	1 711	104 622	25 864	3 606,9	29 885	196,6	1 507	96,9%	190,5	36,9	283	153,6	1 177	
Fördelning geografi															
Nordvästra Skåne	20	750	42 224	7 057	1 498,1	30 400	79,6	1 614	99,0%	78,8	16,6	337	62,1	1 261	
Nordöstra Skåne	38	709	47 574	18 661	1 541,7	23 276	89,1	1 346	94,3%	84,1	16,8	253	67,3	1 016	
Sydvästra Skåne	2	114	5 866	146	290,9	48 387	13,5	2 239	100%	13,5	1,6	269	11,8	1 970	
Göteborg	1	14	990	0	32,2	32 525	1,6	1 654	100%	1,6	0,2	159	1,5	1 495	
Södra Småland	3	124	7 968	0	244,0	30 622	12,8	1 604	98,6%	12,6	1,7	219	10,9	1 362	
Summa/genomsnitt	64	1 711	104 622	25 864	3 606,9	29 885	196,6	1 507	96,9%	190,5	36,9	283	153,6	1 177	
Fastighetsadministration											15,0	115			
Summa efter fastighetsadministration											190,5	51,9	398	138,6	1 062
Pågående byggnation projektfastigheter	700	43 897	588	555,5											
Pågående byggnation övrigt				10,5											
Projekt på tillträdde fastigheter	630	41 267	0	178,6											
Projekt på ej tillträdde fastigheter	710	44 709	0												
Obebyggd mark				38,2											
Tomträtter				7,0											
Totalt	3 751	234 495	26 452	4 396,7											

Pågående byggnationer	Kommun	Kategori	Koncepthus	Byggstart	Färdigställt	Antal	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde		Hyresvärde		Investering (inkl. mark), mkr ^d		
						Bostäder	Bostäder	Lokaler	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	Bokfört värde
Hovrätten 20	Kristianstad	Bostäder	Övrig bost.fast.	jan-18	maj-20	17	1 039	0	40,1	38 595	1,9	1 861	34,8	29,0	33,6
Intendenten 4 & 5	Hässleholm	Bostäder	Låghus	apr-19	juni-20	21	1 701	0	53,0	31 158	2,7	1 583	39,2	31,6	37,0
Tygelsjö	Malmö	Bost./Brf	Låghus/Brf	feb-19	juli-20	30	2 236	0							
Brigaden 7 & 8	Helsingborg	Bostäder	Lamellhus	dec-17	sep-20	47	2 731	0	114,4	41 879	5,0	1 816	72,8	30,2	57,0
Pelikanen 27	Växjö	Bostäder	Punkthus	dec-18	nov-20	54	3 495	0	126,0	36 052	6,3	1 814	108,1	82,1	80,8
Lyckan 1	Älmhult	Bostäder	Punkthus	mars-19	dec-20	32	2 072	0	60,8	29 344	3,6	1 720	51,3	18,5	12,5
Magasinet 4	Hässleholm	Bostäder	Punkthus	feb-19	dec-20	66	4 293	0	134,0	31 214	7,4	1 718	110,7	42,8	60,2
Björksäter 5	Hässleholm	Bostäder	Låghus	sep-19	feb-21	40	2 776	0	85,2	30 692	4,3	1 550	75,4	35,2	30,2
Höfången 1	Malmö	Bostäder	Lamellhus	sep-19	juni-21	97	4 840	0	230,0	47 521	10,0	2 071	166,0	74,9	79,8
Nyponrosen 4	Helsingborg	Bostäder	Punkthus	dec-18	aug-21	64	4 236	390	179,0	38 694	8,6	1 863	134,6	32,2	55,2
Stubbarp 33:27	Höganäs	Bostäder	Låghus	dec-19	sep-21	93	6 745	0	240,0	35 582	10,8	1 601	168,1	15,6	30,2
Taket 2	Växjö	Bostäder	Låghus	dec-19	okt-21	36	2 862	0	100,0	34 941	4,8	1 663	82,9	0,3	3,8
Sävenäs 131:12	Göteborg	Bostäder	Lamellhus	sep-19	dec-21	103	4 871	198	256,0	50 503	11,5	2 278	157,7	45,3	75,2
Summa						700	43 897	588	1 618,5	36 382	76,9	1 729	1 201,5	437,6	555,5

Pågående byggnation och projektutveckling	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm			Fastighetsvärde		Hyresvärde		Investering (inkl. mark), mkr ^d		
		Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	Bokfört värde
Fördelning koncepthus											
Låghus	455	34 226	0	34 226	1 153,9	33 713	54,5	1 593	864,1	143,6	162,0
Lamellhus	1 040	59 296	198	59 494	2 577,8	43 330	115,1	1 934	1 776,8	248,1	309,8
Punkthus	498	33 076	390	33 466	1 235,7	36 923	60,0	1 794	924,5	195,6	228,7
Övrig bostadsfastighet	17	1 039	0	1 039	40,1	38 595	1,9	1 861	34,8	29,0	33,6
Låghus/Brf	30	2 236	0	2 236	0,0	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
Summa/genomsnitt	2 040	129 873	588	130 461	5 007,5	38 383	231,6	1 775	3 600,2	616,2	734,1
Fördelning geografi											
Nordvästra Skåne	384	25 818	390	26 208	977,1	37 281	44,7	1 706	701,1	110,1	174,5
Nordöstra Skåne	422	29 016	0	29 016	940,9	32 427	48,1	1 658	725,8	218,0	240,4
Sydvästra Skåne	675	39 330	0	39 330	1 598,1	40 634	71,2	1 810	1 102,7	121,9	126,8
Göteborg	295	17 128	198	17 326	838,6	48 401	35,4	2 044	553,5	45,3	75,2
Södra Småland	216	14 861	0	14 861	536,6	36 108	26,1	1 757	423,4	120,9	117,1
Övrigt	48	3 720	0	3 720	116,2	31 223	6,0	1 621	93,5	0,0	0,0
Summa/genomsnitt	2 040	129 873	588	130 461	5 007,5	38 383	231,6	1 775	3 600,2	616,2	734,1

¹ Upparbetad investering avser totalt nedlagd kostnad i respektive byggnation. Bokfört värde avser koncernmässigt värde justerat för koncernelimineringar och inkluderar upparbetad värdeförändring förvaltningsfastigheter om 165,4 mkr.

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

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

K-FASTIGHETERS KONCEPTHUS



KRISTIANSTAD

Öllsjö 7:47 –
12 Låghuslägenheter



Låghus – Flexibla hus med stor valfrihet

K-Fastigheters flexibla flerfamiljshus i en till tre våningar kan antingen uppföras som parhus, radhus eller kedjehus med lägenheter i ett eller två plan. Lägenheterna finns i fyra lägenhetsstorlekar: 2 rum och kök om 60 kvadratmeter, 3 rum och kök om 75 kvadratmeter, 4 rum och kök om 90 kvadratmeter eller i etage om 94 kvadratmeter. För att kunna möta efterfrågan på respektive marknad, erbjuder K-Fastigheter fria planlösningar inom varje byggnation.

Konstruktionsfakta:

Platta på mark, luftad treskikts trästomme som levereras i prefabricerade planelement.



Lamellhus – Variation och yteffektivitet

K-Fastigheters flerfamiljshus i kvartersstruktur kan uppföras i upp till tio våningar. Lamellhusets yteffektiva lägenheter utformas som standard i två storlekar, 2 rum och kök om 49 kvadratmeter och 3 rum och kök om 59 kvadratmeter. Det finns även möjlighet att bygga såväl större som mindre lägenheter. För att kunna möta marknadens efterfrågan samt erbjuda bästa möjliga nyttjande av byggrätt, har K-Fastigheter valt att göra Lamellhuset så anpassningsbart som möjligt när det kommer till planlösningar, möjlighet till underjordiska garage samt kommersiella lokaler i bottenplan.

Konstruktionsfakta:

Bärande betongkonstruktion med bjälklag och lägenhetsskiljande väggar i betong med utfackningsväggar i en lätt konstruktion.



HELSINGBORG

Brigaden 7 & 8 –
179 Lamellhuslägenheter



Punkthus – Bostadshuset för alla lägen

K-Fastigheters flerfamiljshus i kvadratisk form kan uppföras i fyra till tio våningar. Punkthusen har fyra lägenheter i varje plan, två stycken 2 rum och kök om 62 kvadratmeter samt två stycken 3 rum och kök om 71 kvadratmeter. Samtliga lägenheter förses med rymliga balkonger om 27 kvadratmeter i två väderstreck. För att möjliggöra byggnation på så många byggrätter som möjligt, finns bottenvåningen framtagna i ett flertal utföranden. Bottenvåningen kan byggas i etage alternativt i suterräng vid kuperade markförhållanden. Punkthuset kan även anpassas för att möta de olika krav som ställs på olika byggrätter avseende våningshöjd, eventuell lokalyta, internt/externt sophus samt lägenhetsförråd. Oavsett bottenvåningens utseende, är plan två och uppåt identiskt utformade.

Konstruktionsfakta:

Konstruktion helt i betong med sandwichytterväggar, homogena lägenhetsskiljande väggar samt bjälklag.



HÄSLEHOLM

Tre Överstar 7 –
29 Punkthuslägenheter

FÄRDIGSTÄLLDA OCH PÅBÖRJJADE PROJEKT UNDER FJÄRDE KVARTALET 2019



HAMMAR

Kristianstad

FÄRDIGSTÄLLDA

Lamellhus och Låghus i Kristianstad

På Hammar 9:195 i Kristianstad på C4-området har K-Fastigheter uppfört 123 lägenheter fördelade på 99 lägenheter i enlighet med vårt Lamellhuskoncept och 24 lägenheter i enlighet med vårt Låghuskoncept. Under kvartalet färdigställdes och inflyttades den tredje och sista etappen med totalt 52 lägenheter.

Fakta:

Tredje etappen var klar för inflyttning den 1 november 2019. Projektet har en total uthyrningsbar yta om 7 457 kvm och ett totalt hyresvärde om 13,3 mkr, varav tredje etappen står för cirka 6,3 mkr.



BRIGADEN

Helsingborg

Lamellhus i Helsingborg

På Brigaden 7 & 8 i Helsingborg på Fredriksdalsområdet har K-Fastigheter uppfört 179 lägenheter i enlighet med vårt Lamellhuskoncept om 10 134 kvm bostadsyta fördelat på fyra huskroppar. Under fjärde kvartalet färdigställdes och inflyttades den tredje av fyra huskroppar med totalt 30 lägenheter.

Fakta:

Tredje etappen var klar för inflyttning den 1 december 2019. Projektet har en total uthyrningsbar yta om 10 134 kvm och ett totalt hyresvärde om 19,9 mkr, varav tredje etappen står för cirka 3,0 mkr.



STUBBARP

Helsingborg

PÅBÖRJJADE

93 nya Låghuslägenheter i Viken

På fastigheten Stubbarp 33:27 i pittoreska Viken strax norr om Helsingborg har K-Fastigheter under december påbörjat byggnationen av 93 Låghuslägenheter intill strand och rekreationsområden och på behändigt pendelavstånd till Helsingborg.

Fakta:

De 93 lägenheterna kommer att uppföras i enlighet med Låghuskonceptet med en totalt uthyrningsbar yta om 6 745 kvm. Hyresvärdet uppgår till 10,8 mkr och inflyttning förväntas ske tredje kvartalet 2021.



TAKET

Växjö

36 nya Låghuslägenheter i Växjö

På fastigheten Taket 2 på Vikaholm i Växjö har K-Fastigheter under december påbörjat byggnationen av 36 Låghuslägenheter i samarbete med C4 Hus AB.

Fakta:

De 36 lägenheterna kommer interiört uppföras i enlighet med Låghuskonceptet med en totalt uthyrningsbar yta om 2 862 kvm. Hyresvärdet uppgår till 4,8 mkr och inflyttning förväntas ske fjärde kvartalet 2021.

TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

(mkr)	2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Hysesintäkter	44,7	28,6	156,8	96,6
Projekt- och entreprenadsättning	9,5	4,0	28,6	26,8
Övriga intäkter	0,9	1,1	1,9	1,4
Nettoomsättning	55,1	33,7	187,3	124,8
Drift	-7,2	-4,8	-23,5	-15,4
Underhåll	-3,5	-1,7	-7,5	-4,5
Fastighetsskatt	-1,5	-2,2	-3,6	-2,7
Fastighetsadministration	-4,2	-3,3	-15,0	-12,3
Kostnader fastighetsförvaltning	-16,3	-12,0	-49,5	-34,8
Kostnader projekt- och entreprenadverksamheten	-7,4	-12,7	-26,8	-35,3
Bruttoresultat	31,3	9,0	111,0	54,7
Varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftsöverskott)	28,1	16,8	107,3	62,2
Varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	3,3	-7,9	3,7	-7,6
Central administration	-15,7	-7,0	-42,1	-11,6
Av- och nedskrivningar	-12,2	-1,3	-15,2	-1,3
Resultat från andelar i koncern-, intresse- och gemensamt styrda bolag	19,6	8,3	61,0	27,7
Räntenetto	-10,2	-6,9	-35,3	-16,8
Resultat före värdeförändringar	12,9	2,1	79,3	52,7
Varav förvaltningsresultat	8,6	7,1	52,9	41,1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	148,0	78,3	339,8	243,6
Värdeförändring derivat och övrigt	32,2	-19,1	12,7	-8,6
Resultat före skatt	193,2	61,5	431,8	287,8
Skatt på periodens resultat	-25,2	-11,4	-66,5	-42,9
Periodens resultat	167,9	50,0	365,3	244,8
Övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat	167,9	50,0	365,3	244,8
Periodens resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	167,9	50,8	365,3	244,8
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	-0,9	0,0	0,0
Resultat efter skatt per aktie, kr/aktie	5,94	2,00	14,14	9,79

RESULTATANALYS

JANUARI – DECEMBER 2019

INTÄKTER

Nettoomsättningen för helåret 2019 uppgick till 187,3 mkr (124,8). För det fjärde kvartalet 2019 uppgick nettoomsättningen till 55,1 mkr (33,7). Hyresintäkterna för helåret uppgick till 156,8 mkr (96,6), vilket är en ökning med 62 procent. För fjärde kvartalet 2019 uppgick hyresintäkterna till 44,7 mkr (28,6). Av ökningen för helåret om 60,2 mkr var 40 procent hänförligt till färdigställande av nybyggnation och förvärv, varav utdelningen av fastigheterna i Balder Skåne AB svarade för cirka 10,3 mkr. Resterande 60 procent var hänförligt till helårseffekter av under 2018 färdigställda och förvärvade fastigheter samt ökade hyror i jämförbart bestånd. Hyresvärdet för färdigställda förvaltningsfastigheter per 31 december 2019 uppgick till 196,6 mkr (133,4), vilket är en ökning med 47 procent sedan föregående år och 25 procent jämfört hyresintäkterna för helåret 2019. Uthyrningsgraden uppgick vid årets utgång till 96,9 procent (99,3) och under året har den genomsnittliga uthyrningsgraden uppgått till 96,8 procent (98,8). Den lägre uthyrningsgraden under helåret 2019 jämfört med helåret 2018 beror på hög andel färdigställda projekt i december 2018 och löpande hög färdigställandegrad under 2019, vilket generellt medför en något lägre ekonomisk uthyrningsgrad initialt. I de delar av beståndet som varit under förvaltning under en längre period är den ekonomiska uthyrningsgraden fortsatt mycket hög.

Utveckling hyresintäkter (mkr)	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Ägda fastigheter vid ingången av året	133,0	68,9
Färdigställda fastigheter	12,9	6,0
Förvärvade fastigheter	10,9	21,7
Sålda fastigheter	0,0	0,0
Hyresintäkter	156,8	96,6

Intäkter från projekt- och entreprenadverksamhet uppgick till 301,9 mkr (312,1), varav 273,3 mkr (285,3) avsåg byggnation för koncernbolag, vilka aktiverats för egen räkning. 28,6 mkr (26,8) avsåg uppdrag för extern beställare. Förändringen mellan perioderna beror primärt på att relativt fler projekt återfanns i tidig byggfas 2019 där uppdragsgraden generellt är lägre, samt att ett par av projekten i sen byggfas sker genom underentreprenad.

RÖRELSEKOSTNADER

De totala kostnaderna för förvaltningen uppgick för helåret till 49,5 mkr (34,8), vilket är en ökning med 42 procent jämfört med föregående år. Ökningen beror primärt på helårseffekter i direkta fastighetskostnader för under 2018 färdigställda och förvärvade fastigheter samt ökade kostnader för fastighetsadministration och till en mindre del, 33 procent, på färdigställda och förvärvade fastigheter under 2019. Fastighetsadministration uppgick till 15,0 mkr (12,3). Överskottsgraden för året uppgick till 68,4 procent (64,4) där förbättringen drevs av hög färdigställandegrad och högre effektivitet i förvaltningen.

Utveckling fastighetskostnader (mkr)	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Ägda fastigheter vid ingången av året	-29,7	-15,1
Färdigställda fastigheter	-3,1	-1,2
Förvärvade fastigheter	-1,8	-6,2
Sålda fastigheter	0,0	0,0
Direkta fastighetskostnader	-34,5	-22,5
Fastighetsadministration	-15,0	-12,3
Fastighetsförvaltningens kostnader	-49,5	-34,8

Kostnaderna för projekt- och entreprenadverksamheten består dels av direkt projektrelaterade kostnader, dels av fasta kostnader för byggorganisationen. Den del av verksamheten som avser extern byggnation redovisas över resultaträkningen. Projekt- och entreprenadverksamhet för egen förvaltning aktiveras som arbete för egen räkning och netto redovisas över resultaträkningen i posten Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet.

KOSTNADER CENTRAL ADMINISTRATION, AV- OCH NEDSKRIVNINGAR

Central administration, vilken omfattar bolagsledning, HR, IT och ekonomifunktion, uppgick för året till 42,1 mkr (11,6). I administrationskostnader ingår kostnader för genomförd börsintroduktion om 13,3 mkr (3,4). Rensat för kostnader avseende genomförd börsintroduktion beror ökningen primärt på utökad central organisation för att möta kommande tillväxt och de krav som ställs på ett börsnoterat bolag, kostnader vilka delvis är av engångskaraktär.

Av- och nedskrivningar uppgick för året till 15,2 mkr (1,3 mkr). I avskrivningar ingår engångsnedskrivning av goodwill, som efter bedömt nedskrivningsbehov haft påverkan om 2,3 mkr (0,0). Nedskrivningar för året omfattar bland annat 4,3 mkr avseende utrangering/rivning av äldre byggnader på T4-området i Hässleholm för att förbereda för framtida byggnation, samt 2,4 mkr avseende utrangering av byggnadskomponenter i samband med bolagets renoveringsprogram K-Fast 2.0.

RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERN-, INTRESSE- OCH GEMENSAMT STYRDA BOLAG

Resultat från delar i koncern- och intressebolag uppgick till 61,0 mkr (27,7), varav 38,0 mkr utgörs av K-Fastigheters andel (50%) av resultatet i Novum Samhällsfastigheter AB, som under andra och fjärde kvartalen 2019 sålde två projekt omfattande samhällsfastigheter i Falkenberg och Hässleholm. Resterande 23,0 mkr utgörs av resultatet från Balder Skåne AB, vars verksamhet avvecklades under första halvåret 2019 genom att koncernens tillgångar utdelades till ägarna per 1 april 2019. För motsvarande period 2018 utgjordes resultatet primärt av resultat i Balder Skåne AB.

RÄNTENETTO

Räntenettet för helåret uppgick till 35,3 mkr (16,8). Ökningen beror dels på ökade räntebärande skulder hänförliga till förvärv av förvaltningsfastigheter och nybyggnation, dels på att bolaget arbetat aktivt med att minska ränte- och refinansieringsrisker. Vid årets utgång uppgick den genomsnittliga räntenivån till 1,90 procent (1,71) inklusive effekter av räntederivat.

Räntetäckningsgraden för helåret uppgick till 2,6 ggr (3,5) och påverkades negativt av utrangeringar och nedskrivning av goodwill liksom kostnader för börsintroduktion, dvs poster av engångskaraktär. Exklusive dessa poster uppgick räntetäckningsgraden till 2,8 ggr (3,5).

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet för fjärde kvartalet 2019 uppgick till 8,6 mkr (7,1) och för helåret 2019 till 52,9 mkr (41,1). Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 2,05 kr per aktie (1,64), vilket är en ökning med 25 procent sedan föregående år. Förvaltningsresultatet påverkades positivt av den fortsatt kraftiga ökningen i hyresintäkter och stabil överskottsgrad och negativt av ökade centrala kostnader, nedskrivningar och försämrat räntenetto, varav en stor andel av centrala kostnader och nedskrivningar är av engångskaraktär i samband med förberedelser inför den genomförda börsnoteringen.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Orealiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheter för helåret 2019 uppgick till 339,8 mkr (243,6) fördelat på fastigheter under förvaltning med 153,4 mkr (119,5) och pågående nybyggnation med 186,4 mkr (124,1). För fjärde kvartalet 2019 uppgick den realiserade värdeförändringen för förvaltningsfastigheter till 148,0 mkr (78,3), varav 94,2 mkr (40,8) avsåg fastigheter under förvaltning och 53,8 mkr (37,5) avsåg förvaltningsfastigheter under pågående nybyggnation.

Värdeförändring (mkr)	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Förändring driftnetto	26,5	17,3
Pågående nybyggnation	186,4	124,1
Mark och outnyttjade byggrätter	12,7	34,4
Förändring avkastningskrav	51,2	15,3
Förvärv	62,9	48,4
Försäljning	0,0	4,1
Totalt	339,8	243,6

Av realiserade värdeförändringar för pågående nybyggnation utgör under helåret 2019 färdigställda fastigheter 49,6 mkr (20,1). Resterande 136,8 mkr (104,0) är hänförligt till fastigheter som var under nybyggnation vid årets utgång. Direktavkastningskravet vid värdering av pågående nybyggnation uppgick vid årets utgång till 4,02 procent (4,09).

Av realiserade värdeförändringar för fastigheter under förvaltning var 62,9 mkr (48,4) relaterade till förvärv under året, vilket primärt avser fastigheterna utdelade från Balder Skåne AB, vilka påverkar realiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheter för helåret med 46,3 mkr. Av resterande realiserade värdeförändring för förvaltningsfastigheter bidrog förbättrat driftnetto med 26,5 mkr (17,3) och förändrade värderingsförutsättningar med 63,9 mkr (49,7). Totalt uppgick det genomsnittliga direktavkastningskravet för fastigheter under förvaltning till 4,25 procent (4,46). Det genomsnittliga direktavkastningskravet för hela fastighetsportföljen, inklusive obebyggd mark och pågående nybyggnation, uppgick vid årets utgång till 4,18 procent (4,33).

Värdeförändringar från derivat och övrigt uppgick under helåret till 12,7 mkr (-8,6) och för fjärde kvartalet 2019 till 32,2 mkr (-19,1). Utveckling under fjärde kvartalet beror primärt på högre marknadsräntor, vilket påverkar marknadsvärdet på koncernens räntederivat positivt. Koncernens derivat utgörs av räntederivat som syftar till att minska koncernens ränterisk. Realiserad värdeförändring av derivat har påverkat resultatet med -6,6 mkr (-5,5) under helåret. Verkligt värde på koncernens derivat uppgick till -12,8 mkr (-6,2) vid årets utgång. Värdeförändring i övrigt utgörs av realiserad värdeförändring av värdepapper, vilken under helåret uppgick till 19,3 mkr (-3,0) och utgörs av försäljning av värdepapper. Koncernens värdepappersportfölj, som i huvudsak består av noterade innehav i svenska fastighetsbolag, har under andra och tredje kvartalet 2019 avvecklats och det redovisade värdet vid årets slut uppgick till 0,0 mkr (91,6).

För ytterligare information om K-Fastigheters värderingsprinciper se årsredovisningen för 2018 (avsnitt Värdering alternativt not 15).



SKATT

Årets aktuella skatt uppgick till 3,8 mkr (2,0). Uppskjuten skatt uppgick till 62,7 mkr (40,9), påverkat av orealiserade värdeförändringar av fastigheter om 339,8 mkr (243,6).

Skatt har beräknats med 21,4 procent på löpande beskattningsbart resultat. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar har beräknats till den lägre skattesatsen 20,6 procent, som gäller från och med 2021, då K-Fastigheter gör bedömningen att den uppskjutna skatten kommer att regleras först år 2021 eller därefter. De nya skattereglerna innebär även vissa begränsningar gällande den skattemässiga avdragsrätten för räntekostnader, vilket beräknats innebära att K-Fastigheter för helåret 2019 har ett outnyttjat räntenettoavdrag om ca 31,2 mkr. Då denna effekt primärt påverkar de bolag i koncernen som under året haft fastigheter under nybyggnation (långt eller inget resultat relativt ränta på byggkrediter) samt moderbolaget där kostnaderna för börsintroduktionen bidrog till ett negativt skattemässigt resultat och då ingen av dessa effekter förväntas vara bestående i dessa bolag framöver, har den skattemässiga avdragsrätten för räntekostnaderna bokats upp som en uppskjuten skattefordran om 6,4 mkr.

Den 31 december 2019 beräknades K-Fastigheters ansamlade skattemässiga underskottsavdrag till 59,2 mkr (13,0), vilka tillsammans med räntederivat om 12,8 mkr (6,6) och ovan nämnda avdrag för räntekostnader utgör underlag för koncernens uppskjutna skattefordran, vilken uppgick till 21,4 mkr (2,2). Uppskjuten skatteskuld avser främst temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter. Den 31 december 2019 översteg fastigheternas verkliga värde dess skattemässiga värde med 1 864,5 mkr (1 237,9), varav 544,7 mkr (302,4) är hänförligt till förvärvstillfället. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 310,2 mkr (228,2) vid årets slut. I balansräkningen per 31 december 2019 redovisas nettovärdet av uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld, varför även jämförelseåret ändrats.

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat efter skatt för fjärde kvartalet 2019 uppgick till 167,9 mkr (50,0) och resultat per aktie uppgick till 5,94 kr (2,00).

Periodens resultat efter skatt för helåret 2019 uppgick till 365,3 mkr (244,8) och resultat per aktie uppgick till 14,14 kr (9,79).

Skatteberäkning 31 dec 2019 (mkr)	2019 jan-dec	Underlag
Skatt på resultat före skatt	431,8	
Skattesats, %	21,4%	
Skatt enligt gällande skattesats	-92,4	431,8
Skatt hänförlig till tidigare år	-1,1	4,9
Effekt av ändrade skattesatser	0,6	-2,6
Ej skattepliktiga intäkter	17,2	-80,3
Andra ej bokförda kostnader	9,3	43,3
Summa	-66,5	310,6

Redovisad effektiv skatt

Redovisad i resultaträkningen	-66,5
Procent av resultat före skatt, %	15,4%

Uppskjuten skattefordran hänförlig till:

Underskottsavdrag	12,2	59,2
Räntenetto	6,4	31,2
Fastigheter	0,1	0,3
Räntederivat	2,6	12,8
Övriga poster	0,0	0,2
Summa	21,4	103,7

Uppskjuten skatteskuld hänförlig till:

Fastigheter, färdigställda	271,9	1 319,8
Fastigheter, under byggnation	34,1	165,4
Obeskattade reserver	0,7	3,4
Övriga poster	3,6	17,5
Summa	310,2	1 560,1

*Kvarteret Spelet, Löjtnant Granlundsväg
på T4-området i Hässleholm.*



FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

(mkr)	2019 31 dec	2018 31 dec
Tillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar		
Goodwill	0,0	2,3
Summa immateriella anläggningstillgångar	0,0	2,3
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	4 396,7	3 018,1
Rörelsefastigheter	19,9	7,5
Inventarier	14,0	7,3
Summa materiella anläggningstillgångar	4 430,6	3 032,9
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag samt andra långfristiga fordringar	43,8	116,7
Summa finansiella anläggningstillgångar	43,8	116,7
Summa anläggningstillgångar	4 474,5	3 151,9
Omsättningstillgångar		
Varulager	0,2	0,3
Kundfordringar	43,6	30,0
Övriga fordringar	29,6	15,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25,5	5,2
Kortfristiga placeringar	0,0	91,6
Likvida medel	779,0	52,8
Summa omsättningstillgångar	877,9	195,2
Summa tillgångar	5 352,3	3 347,1

(mkr)	2019 31 dec	2018 31 dec
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
Aktiekapital	54,2	0,1
Övrigt tillskjutet kapital	877,9	0,0
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 306,4	981,1
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 238,5	981,2
Kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0
Totalt eget kapital	2 238,5	981,2
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	288,9	226,0
Långfristiga räntebärande skulder	2 281,3	1 787,3
Derivatinstrument	12,8	6,2
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	18,1	19,4
Summa långfristiga skulder	2 601,0	2 038,9
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	363,1	207,5
Leverantörsskulder	57,6	31,9
Aktuella skatteskulder	5,7	3,2
Övriga kortfristiga skulder	23,2	37,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	63,3	47,0
Summa kortfristiga skulder	512,9	327,1
Summa skulder	3 113,9	2 365,9
Summa eget kapital och skulder	5 352,3	3 347,1

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

(mkr)	Antal utestående aktier	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital, per 1 jan 2018	500	0,1		762,5	762,6
Periodens totalresultat				244,8	244,8
Förvärv innehav utan bestämmande inflytande				-18,6	-18,6
Utdelning beslutad på extra bolagsstämma				-7,6	-7,6
Eget kapital, per 31 december 2018	500	0,1		981,1	981,2
Periodens totalresultat				365,3	365,3
Fondemission och aktiesplit	24 999 500	39,9		-39,9	0,0
Tillskjutet kapital efter avdrag för transaktionskostnader	8 888 528	14,2	877,9		892,1
Utgående balans per 31 december 2019	33 888 528	54,2	877,9	1 306,4	2 238,5

På extra bolagsstämma den 19 augusti 2019 beslutades om fondemission och uppdelning av aktier 1:50 000. Omräkning av antal aktier med anledning av upplysningen har gjorts.

BALANSRÄKNING PER 31 DECEMBER 2019

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Det totala värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid årets utgång till 4 396,7 mkr (3 018,1), fördelat på färdigställda förvaltningsfastigheter 3 606,9 mkr (2 404,8), obebyggd mark och mark under exploatering 335,1 mkr (131,1), tomträtter 7,0 mkr (0,0) och pågående nybyggnation 447,7 mkr (482,2). Under året har 505,6 mkr (441,9) investerats i ny-, till- och ombyggnation och totalt har sex färdigställda projekt samt tre av fyra etapper i byggnationen av Helsingborg / Brigaden 7 & 8 omklassificerats från pågående nybyggnation till färdigställda förvaltningsfastigheter motsvarande ett värde om 718,9 mkr (492,3). Förvärv har under året 2019 genomförts för 557,7 mkr (406,7) inkluderat utdelningar av tillgångar i Balder Skåne AB om 224,2 mkr.

Inga väsentliga försäljningar har genomförts under året.

Förvaltningsfastigheter	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Ingående redovisat värde	3 018,1	1 951,2
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	2 404,8	1 441,2
varav obebyggd mark	131,1	102,7
varav pågående nybyggnation	482,2	407,3
+ Förvärv	557,7	406,7
+ Nybyggnation	499,7	436,8
+ Till- och ombyggnation	5,9	5,1
- Försäljning	-2,3	-12,9
- Omklassificering till rörelsefastigheter	-9,3	-7,5
- Övriga omklassificeringar	-12,9	-0,8
+/- Orealiserade värdeförändringar	339,8	239,6
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	140,7	81,1
varav obebyggd mark	12,7	34,4
varav pågående nybyggnation	186,4	124,1
Utgående redovisat värde	4 396,7	3 018,1
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	3 606,9	2 404,8
varav obebyggd mark	335,1	131,1
varav tomträtter	7,0	0,0
varav pågående nybyggnation	447,7	482,2

Värdering av färdigställda förvaltningsfastigheter och pågående projekt sker kvartalsvis dels genom intern värdering dels genom oberoende fastighetsvärderare. För ytterligare information om K-Fastigheters värderingsprocess och värderingsmetod, se årsredovisningen för 2018 (not 15).

LIKVIDITET

Likvida medel uppgick vid årets utgång till 779,0 mkr (52,8). Ökningen i likvida medel beror primärt på nyemissionen i samband med börsintroduktionen på Nasdaq Stockholm i november 2019. Tillkommer outnyttjad checkkredit om 90 mkr (20). Under andra och tredje kvartalet har koncernen avvecklat sin värdepappersportfölj, vilken vid årets slut hade ett redovisat värde om 0,0 mkr (91,6), belånat till 0,0 mkr (69,7).

Substansvärde	31 dec 2019 mkr kr/aktie	31 dec 2018 mkr kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	2 238,5	66,1
Återläggning		
Derivat enligt balansräkning	12,8	0,4
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkning	310,2	9,2
Avdrag		
Uppskjuten skattefordran enligt balansräkning	21,4	0,6
Långsiktigt substansvärde (NAV)	2 540,2	75,0
	1 213,4	48,5

EGET KAPITAL OCH SUBSTANSVÄRDE

Koncernens egna kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid årets utgång till 2 238,5 mkr (981,2), vilket motsvarar 66,05 kr per aktie (39,25). Ökningen förklaras av helårets resultat om 365,3 mkr (244,8), samt nyemissioner under tredje och fjärde kvartalet med nettolikvid om totalt 892,1 mkr (0,0).

Det långsiktiga substansvärdet (NAV) uppgick vid årets utgång till 2 540,2 mkr (1 213,4) motsvarande 74,96 kr per aktie (48,54). Det långsiktiga substansvärdet per aktie har ökat med 54 procent jämfört med 31 december 2018.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid årets utgång till 2 644,3 mkr (1 994,8), varav 363,1 mkr (207,5) klassificeras som kortfristiga räntebärande skulder. De räntebärande skulderna fördelas på bottenlån för färdigställda förvaltningsfastigheter om 2 331,9 mkr (1 606,6), byggkrediter om 303,2 mkr (318,4), leasingskulder om 9,2 mkr (0,0) och rörelsekrediter om 0,0 mkr (69,7). Belåningsgraden för koncernens färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick till 40,2 procent (60,4). Ökningen i räntebärande skuld förklaras primärt av finansiering av investeringar i ny-, till- och ombyggnationer under året, samt förvärv av byggrätter för kommande byggnation. Minskad belåningsgrad förklaras med nettolikvid erhållen i samband med nyemissioner under tredje och fjärde kvartalet.

Vid årets utgång hade koncernen kontrakterade kreditavtal om 3 239,7 mkr (2 329,8), varav 2 331,9 mkr (1 603,6) avsåg finansiering av färdigställda förvaltningsfastigheter, varav 322,0 mkr (176,0) förfaller till omförhandling under de närmaste tolv månaderna. Utöver finansiering av färdigställda förvaltningsfastigheter utgörs kontrakterade kreditavtal av byggkrediter om 817,8 mkr (636,2) och check- och depåkrediter om 90,0 mkr (90,0). Byggkrediter och check- och depåkrediter var vid årets utgång utnyttjade till 303,2 mkr (318,4) respektive 0,0 mkr (69,7). Koncernens totala avtalade outnyttjade kreditutrymme uppgick den 31 december 2019 till 90 mkr (20) exkluderat byggkrediter.

Den genomsnittliga kreditbindningstiden för koncernens räntebärande skulder relaterade till färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick per 31 december 2019 till 3,2 år (3,2).

Kredit- och ränteförfallostruktur 31 dec 2019 (exkl. bygg- och checkkrediter)

	Ränteförfall		Kreditförfall	
Löptid	Belopp, mkr	Snittränta	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
0-1 år	1 124,9	1,62%	322,0	322,0
1-2 år	7,0	3,52%	207,8	207,8
2-3 år	100,0	2,01%	189,8	189,8
3-4 år	100,0	2,20%	1 144,7	1 144,7
4-5 år	300,0	1,84%	467,7	467,7
> 5 år	700,0	2,25%	0,0	0,0
Totalt	2 331,9	1,90 %	2 331,9	2 331,9

K-Fastigheter arbetar idag uteslutande med lån med rörlig räntebas. För att förändra räntebindningstiden nyttjas räntederivat, primärt ränteswappar. Totalt uppgick swappportföljen nominellt till 1 207,0 mkr (607,0) vid årets utgång. Genomsnittlig räntebindningstid för koncernens räntebärande skulder relaterade till förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick till 3,3 år (2,7) och den genomsnittliga räntan uppgick till 1,90 procent (1,71) inklusive effekter av räntederivat och 1,62 procent (1,31) exklusive effekter av räntederivat. Total andel rörlig ränta i förhållande till räntebärande skulder relaterade till förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick till 48 procent (62) och räntekänsligheten vid en procentenhets förändring av låneräntorna uppgick till 11,2 mkr (10,0).

RÄNTEDERIVAT

För att hantera ränterisken utnyttjar koncernen räntederivat. Över tiden uppstår värdeförändringar i räntederivatportföljen primärt som en följd av förändrade marknadsräntor. I balansräkningen redovisas derivatinstrument till verkligt värde som kortfristig eller långfristig tillgång eller skuld baserat på löptiden för derivatet, även om något belopp inte kommer att regleras kontant. Verkligt värde för derivatportföljen uppgick vid årets utgång till -12,8 mkr (-6,2).

För ytterligare information om K-Fastigheters finansiella risker och finanspolicy, se årsredovisningen för 2018 (not 20).

LEASINGAVTAL

Koncernen kostnadsförde leasingavgifter hänförliga till lågvärdesleasing om 142 tkr under helåret. Koncernen har inga korttidsleasingavtal eller variabla leasingavgifter.

(mkr)	Nyttjanderättstillgångar			
	Tomträtter	Fordon	Totalt	Leasingskuld
Per 1 januari 2019	0,0	1,4	1,4	1,4
Tillkommande avtal	7,0	1,9	8,9	8,9
Avskrivningar	0,0	-1,0	-1,0	0,0
Avslutade avtal	0,0	-0,2	-0,2	-0,5
Omvärderingar av avtal	0,0	0,0	0,0	0,0
Räntekostnader	0,0	0,0	0,0	-0,1
Leasingavgifter	0,0	0,0	0,0	-0,6
Per 31 december 2019	7,0	2,1	9,2	9,2

SEGMENTSRAPPORTERING

Koncernledningen identifierar för närvarande följande tre affärsområden som sina rörelsesegment: Fastighetsförvaltning, Projektutveckling och Bygg. Rörelsesegmenten övervakas av koncernens verkställande direktör, styrelse och ledningsgrupp.

jan-dec 2019	För-	Projekt-			
Resultaträkning (mkr)	valtning	utveckling	Bygg	Övrigt	Kon-
Hysesintäkter	156,8	0,0	0,0	0,0	156,8
Övriga intäkter	0,0	0,0	30,5	0,0	30,5
Verksamhetens rörelsekostnader	-49,5	0,0	-26,8	0,0	-76,3
Bruttoresultat	107,3	0,0	3,7	0,0	111,0
Kostnader central administration	-14,0	-14,0	-14,0	0,0	-42,1
Av- och nedskrivningar	-5,1	-5,1	-5,1	0,0	-15,2
Resultat intressebolag*	0,0	0,0	0,0	61,0	61,0
Räntenetto	-35,3	0,0	0,0	0,0	-35,3
Resultat före värdeförändringar	52,9	-19,1	-15,4	61,0	79,3
Värdeförändring fastigheter	153,4	186,4	0,0	0,0	339,8
Värdeförändring derivat och övrigt	-6,6	0,0	0,0	19,3	12,7
Resultat före skatt	199,7	167,3	-15,4	80,3	431,8
Skatt	0,0	0,0	0,0	-66,5	-66,5
Periodens resultat	199,7	167,3	-15,4	13,7	365,3

31 dec 2019	För-	Projekt-			
Balansräkning (mkr)	valtning	utveckling	Bygg	Övrigt	Kon-
Anläggningstillgångar	4 001,6	447,7	17,3	29,4	4 495,9
Omsättningstillgångar	53,0	0,0	13,8	811,1	877,9
Summa tillgångar	4 054,6	447,7	31,0	840,5	5 373,7
Långfristiga skulder	2 280,8	303,2	8,5	29,9	2 622,4
Kortfristiga skulder	421,7	0,0	63,5	27,7	512,9
Summa skulder	2 702,5	303,2	72,0	57,6	3 135,3

jan-dec 2018	För-	Projekt-			
Resultaträkning (mkr)	valtning	utveckling	Bygg	Övrigt	Kon-
Hysesintäkter	96,6	0,0	0,0	0,0	96,6
Övriga intäkter	0,4	0,0	27,8	0,0	28,2
Verksamhetens rörelsekostnader	-34,8	0,0	-35,3	0,0	-70,2
Bruttoresultat	62,2	0,0	-7,6	0,0	54,7
Kostnader central administration	-3,9	-3,9	-3,9	0,0	-11,6
Av- och nedskrivningar	-0,4	-0,4	-0,4	0,0	-1,3
Resultat intressebolag*	0,0	0,0	0,0	27,7	27,7
Räntenetto	-16,8	0,0	0,0	0,0	-16,8
Resultat före värdeförändringar	41,1	-4,3	-11,9	27,7	52,7
Värdeförändring fastigheter	119,2	124,1	0,3	0,0	243,6
Värdeförändring derivat och övrigt	0,0	0,0	0,0	-8,6	-8,6
Resultat före skatt	160,3	119,8	-11,6	19,1	287,7
Skatt	0,0	0,0	0,0	-42,9	-42,9
Periodens resultat	160,3	119,8	-11,6	-23,8	244,8

31 dec 2018	För-	Projekt-			
Balansräkning (mkr)	valtning	utveckling	Bygg	Övrigt	Kon-
Anläggningstillgångar	2 638,2	482,2	17,0	16,8	3 154,1
Omsättningstillgångar	36,5	0,0	11,3	147,5	195,3
Summa tillgångar	2 674,6	482,2	28,2	164,3	3 349,4
Långfristiga skulder	1 127,4	318,4	1,6	549,9	1 997,2
Kortfristiga skulder	71,3	0,0	43,7	27,5	142,6
Summa skulder	1 198,7	318,4	45,3	577,4	2 139,7

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

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Koncernens rapport över kassaflöden (mkr)	2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Den löpande verksamheten				
Bruttoresultat justerat för central administration, av- och nedskrivningar	3,5	0,6	53,7	41,7
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet	12,9	1,3	15,2	1,3
Realiserat resultat avyttring dotterbolag	0,0	8,8	0,0	10,8
Erhållen utdelning	0,0	7,5	37,1	11,7
Räntenetto	-10,2	-6,8	-35,3	-16,8
Betald/erhållen skatt	4,9	5,3	-1,2	-0,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	11,1	16,6	69,4	47,9
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändring rörelsefordringar	1,2	-1,3	-47,5	18,1
Förändring rörelseskulder	22,8	25,5	27,6	-25,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	35,0	40,8	49,5	40,5
Investeringsverksamheten				
Investeringar i koncern-, intresse- och gemensamt styrda bolag	0,0	-14,0	-0,1	-14,0
Investeringar i fastigheter	-211,1	-104,9	-450,9	-395,0
Investeringar i maskiner och inventarier	-4,0	-0,3	-6,7	-2,8
Investeringar i pågående nyanläggning	-146,0	-124,3	-513,6	-453,6
Investeringar i kortfristiga placeringar	0,0	-4,1	0,0	-8,2
Avyttring kortfristiga placeringar	0,0	0,0	110,9	0,0
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-0,1	-18,7	-5,4	-18,7
Avyttring fastigheter	2,3	6,0	2,3	10,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-359,0	-260,5	-863,5	-881,5
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	168,8	243,0	689,2	897,5
Amortering av lån	-10,9	9,4	-41,1	-6,4
Tillskjutet kapital	874,2	0,0	892,1	0,0
Utbetald utdelning	0,0	-1,6	0,0	-7,6
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 032,0	250,8	1 540,3	883,5
Periodens kassaflöde	708,1	31,1	726,3	42,5
Likvida medel vid periodens början	71,0	21,6	52,7	10,3
Likvida medel vid periodens slut	779,0	52,7	779,0	52,8

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

MODERBOLAGETS RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

(mkr)	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning	0,3	0,0
Summa rörelsens intäkter	0,3	0,0
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader	-31,8	-7,7
Personalkostnader	-11,7	-3,9
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-0,1	0,0
Summa rörelsens kostnader	-43,6	-11,6
Bruttoresultat	-43,3	-11,6
Resultat från finansiella poster		
Resultat från andelar i koncern-, intresse- och gemensamt styrda bolag	124,0	12,4
Finansnetto	-12,2	-5,9
Resultat efter finansiella poster	68,5	-5,1
Bokslutsdispositioner	26,8	14,8
Resultat före skatt	95,3	9,7
Skatt på periodens resultat	12,4	0,5
Periodens totalresultat	107,6	10,2

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Tillgångar (mkr)	2019 31 dec	2018 31 dec
Materiella anläggningstillgångar		
Inventarier	0,5	0,1
Summa materiella anläggningstillgångar	0,5	0,1
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernbolag	626,4	368,9
Fordringar hos koncernbolag	865,4	406,3
Andelar i intressebolag	0,1	15,5
Uppskjutna skattefordringar	13,6	1,2
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 505,5	791,9
Summa anläggningstillgångar	1 506,0	792,0
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos koncernbolag	173,5	145,0
Fordringar hos intressebolag	16,6	8,1
Aktuell skattefordran	0,8	0,3
Övriga kortfristiga fordringar	22,5	1,7
Likvida medel	771,2	45,9
Summa omsättningstillgångar	984,7	200,9
Summa tillgångar	2 490,7	992,8

MODERBOLAGET

Moderbolaget innehar inga fastigheter. Bolaget upprätthåller koncerngemensamma funktioner för administration, förvaltning och finansiering.

Omsättningen i moderbolaget avser primärt fakturering av tjänster till koncernbolag. Moderbolagets bruttoreultat uppgick för helåret 2019 till -43,6 mkr (-11,6) påverkat av kostnader för förberedelser inför genomförd börsintroduktion om 13,3 mkr (3,4). Rensat för kostnader för förberedelser inför genomförd börsintroduktion är ökningen i moderbolagets kostnader primärt en följd av förstärkt koncerngemensam organisation för att möta kommande tillväxt och för att möta de krav som ställs på ett börsnoterat bolag.

Moderbolagets resultat före skatt uppgick till 95,3 mkr (9,7) och påverkades av resultat från andelar i koncern-, intresse- och gemensamt styrda bolag om 124,0 mkr (12,4), vilket uteslutande består av utdelning av Balder Skåne AB:s tillgångar. Vidare påverkades moderbolagets resultat före skatt av orealiserade värdeförändringar på derivat om -6,7 (-5,8), vilket ingår i moderbolagets finansnetto.

Vid extra bolagsstämma 19 augusti 2019 beslutades om fondemission, varvid aktiekapitalet i moderbolaget ökades till 40,0 mkr (0,1). Vidare har en riktad nyemission till fem ledande befattningshavare om totalt 17,9 mkr genomförts under tredje kvartalet och en nyemission om totalt 905,6 mkr i samband med börsintroduktionen den 29 november 2019. Moderbolagets tillgångar bestod per 31 december 2019 primärt av andelar i, fordringar på och skulder till koncernbolag samt likvida medel. Moderbolagets likviditet uppgick vid årets utgång till 771,2 mkr (45,9).

Eget kapital och skulder (mkr)	2019 31 dec	2018 31 dec
Eget kapital		
Bundet eget kapital	54,2	0,1
Fritt eget kapital	996,4	50,8
Totalt eget kapital	1 050,6	50,9
Långfristiga skulder		
Skulder till koncernbolag	0,0	26,8
Långfristiga räntebärande skulder	867,5	425,2
Derivatinstrument	12,5	5,8
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	12,8	19,2
Summa långfristiga skulder	892,8	477,0
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	17,9	8,5
Leverantörsskulder	2,4	1,9
Skulder till koncernbolag	514,1	428,9
Skulder till intressebolag	0,0	14,5
Övriga kortfristiga skulder	6,9	10,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6,0	1,0
Summa kortfristiga skulder	547,3	465,0
Summa skulder	1 440,1	942,0
Summa eget kapital och skulder	2 490,7	992,8

MÖJLIGHETER OCH RISKER FÖR KONCERNEN

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i delårsrapporten redovisade tillgångar och skulder respektive intäkter och kostnader samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar.

K-Fastigheters verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas, direkt eller indirekt, av ett antal risker, osäkerhets- och omvärldsfaktorer, vars effekter på koncernens rörelseresultat kan kontrolleras i varierande grad.

Koncernens verksamhet är beroende av den allmänna ekonomiska och politiska utvecklingen i framförallt Sverige, vilken kan påverka efterfrågan på boende och lokaler. Samtliga identifierade risker följs kontinuerligt och vid behov vidtas riskreducerande åtgärder för att begränsa effekterna.

Nedan kommenteras de mest väsentliga möjligheterna och riskerna för koncernen. I övrigt hänvisas till årsredovisningen 2018 och prospektet inför K-Fast Holding AB:s introduktion på Nasdaq Stockholm den 29 november 2019. Moderbolagets riskbild är densamma som koncernens. Inga nya risker har identifierats sedan publiceringen av årsredovisningen den 2 april 2019 eller prospektet den 19 november 2019.

MÖJLIGHETER OCH RISKER I KASSAFLÖDE

K-Fastigheters ambition är att vara en attraktiv hyresvärd som bolagets hyresgäster vill bo hos och rekommendera för andra. Koncernen arbetar aktivt med att de tre affärsområdena gemensamt skapar *hem* som attraherar framtida hyresgäster, genom att skapa förutsättningar för ett tryggt boende samt att arbeta aktivt med faktorer som läge, utformning och yteffektivitet. K-Fastigheter bygger idag genom Lamellhuskoncept trerumslägenheter med samma ytmått som flera av konkurrenterna bygger tvårumslägenheter, vilket, enligt K-Fastigheters erfarenhet, ökar attraktiviteten för bolagets lägenheter.

K-Fastigheters fastighetsbestånd finns på flera attraktiva orter och koncernens fokus kommer framöver fortsatt ligga på bostadsfastigheter i orter med långsiktig god efterfrågan på hyresbostäder. Då stora delar av K-Fastigheters fastighetsbestånd är nybyggt är fastighetskostnaderna relativt låga. Koncernen har även tagit ett strategiskt beslut att bygga och äga i ett evighetsperspektiv, vilket gör att K-Fastigheter kortsiktigt under byggprocessen inte sällan väljer en dyrare lösning, som gynnar koncernen på sikt genom lägre fastighetskostnader och/eller ökar attraktionskraften i koncernens lägenheter.

Sammantaget är bedömningen att K-Fastigheter har stora möjligheter att upprätthålla en, mellan hyresvärd och hyresgäst, ömsesidigt attraktiv hyresnivå kombinerat med låga vakanser och låga fastighetskostnader.

MÖJLIGHETER OCH RISKER I FASTIGHETERNAS VÄRDE

K-Fastigheters fastighetsbestånd, såväl färdigställda förvaltningsfastigheter som fastigheter under nybyggnation, värderas kvartalsvis externt eller internt. Extern värdering genomförs av oberoende värderingsinstitut. Vid intern värdering genomförs dessa värderingar på fastigheter i marknader där koncernen verkat under en längre tid och med stöd från marknadsdata från oberoende värderingsinstitut eller genomförda transaktioner i marknaden.

Då värderingsmetoden för fastigheter i huvudsak utgår från en kassaflödesvärdering styrs värdet primärt av tre parametrar: hyra, drift- och underhållskostnader samt direktavkastningskrav. I hyresbegreppet

inkluderas dels den faktiska hyresnivån, dels vakansrisken i fastighetsbeståndet. Direktavkastningskravet är i sin tur en summa av den riskfria räntan och den riskpremie som en investerare kan tänkas ställa krav på för en given investering.

Genom att fortsatt bygga attraktiva bostäder i tillväxtorter är det K-Fastigheters bedömning att koncernen kan upprätthålla goda hyresnivåer och hålla låga vakans- och kostnadsnivåer. Direktavkastningskravet är mer styrt av marknaden och därmed svårare för koncernen att påverka. K-Fastigheter arbetar med risken genom att diversifiera fastighetsbeståndet, genom att primärt fokusera på bostadsfastigheter där volatiliteten i direktavkastning är lägre och genom att arbeta med konservativt satta finansiella riskbegränsningar. Genom att vara aktiva på transaktionsmarknaden samt genom att genomföra värdering på kvartalsbasis får K-Fastigheter dessutom kontinuerlig information om marknadsutvecklingen och har därmed möjlighet att vidta åtgärder i god tid.

Känslighetsanalys (mkr)	Kassaflöde	Verkligt värde
Direktavkastningskrav +/- 0,1 %	-	91,1
Hyresvärde +/- 1 %	1,8	41,7
Drift- och underhållskostnader +/- 1 %	0,3	7,3
Långsiktig vakansgrad +/- 1 %	1,8	41,7

Värdet förändring färdigställda förvaltningsfastigheter (mkr)	-10%	+10%
Fastighetsvärde +/- 10 %	-394,2	394,2
Belåningsgrad	65%	54%

FINANSIELL RISK

Finansiell risk består av valuta-, ränte-, finansierings-, likviditets- och kreditrisk, vilka samtliga regleras i den av styrelsen fastställda finanspolicy.

K-Fastigheters finansavdelning arbetar operativt med dessa risker genom att t.ex. ränte- och kapitalsäkra kreditportföljen, hålla en god och proaktiv dialog med koncernens samarbetsbanker och löpande följa koncernens likviditetssituation.

Finansavdelningens arbete styrs dels av ett antal interna måltal för respektive riskkategori och dels genom koncernens övergripande finansiella mål och riskbegränsningar. Detta för att begränsa de finansiella riskerna, uppnå en långsiktigt god utveckling av finansnettot och en positiv påverkan på koncernens resultat. Vidare är K-Fastigheter ålagt i enlighet med befintliga låneavtal att på kvartalsbasis följa och redovisa ett antal externa måltal (s.k. finansiella kovenanter). Per 31 december 2019 efterlevdes dessa externa måltal.

Finansiella mål	Interna måltal	Externa måltal	Utfall 31 dec 2019
Belåningsgrad, %	max. 70%	max. 70-75%	40,2 %
Soliditet, %	min. 25%	min. 25%	41,8 %
Räntetäckningsgrad, ggr	min. 1,75 ggr	min. 1,50-1,75 ggr	2,6 ggr

REDOVISNINGSPRINCIPER

K-Fast Holding AB (publ) 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 för derivatinstrument, vilka värderas till verkligt värde via resultaträkningen. K-Fastigheter bedömer att det redovisade värdet på finansiella tillgångar och finansiella skulder värderat till upplupet anskaffningsvärde, utgör en god approximation av det verkliga värdet. Moderbolaget värderar samtliga finansiella tillgångar och skulder till upplupet anskaffningsvärde. För ytterligare detaljer se årsredovisning 2018 (not 20).

För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till K-Fast Holding AB:s årsredovisning för 2018.

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER

Koncernen tillämpar IFRS 16 Leasingavtal, vilken ska tillämpas för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2019 eller senare. Standarden ersätter tidigare IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar IFRIC 4, SIC 15 och SIC 27. Tillämpningen av IFRS 16 har inneburit en ökning av balansomslutningen per 1 januari 2019 genom inkludering av nyttjanderättstillgångar och leasingkulder om 1,4 mkr. För fullständiga redovisningsprinciper, se årsredovisning för verksamhetsåret 2018.

K-Fastigheter har tillämpat den förenklade övergångsmetoden vilket innebär att jämförande information inte har räknats om. Således har övergången till IFRS 16 inte haft någon påverkan på eget kapital. Vid övergången utgjordes leasingkulden av de diskonterade återstående leasingavgifterna per 1 januari 2019. Nyttjanderättstillgången uppgick för samtliga avtal till ett belopp som motsvarade leasingkulden justerat för förutbetalda leasingavgifter som redovisats i koncernens rapport över finansiell ställning per första tillämpningsdagen.

Leasingavgifter som under IAS 17 har redovisats som övriga externa kostnader i resultaträkningen ersätts av linjära avskrivningar på nyttjanderättstillgångarna samt ränta på leasingkulden. Leasingavgiften fördelas mellan amortering på leasingkulden och betalning av ränta.

Medan nyttjanderättstillgångarna skrivs av linjärt över den längsta av avtalsperioden och ekonomisk livslängd justeras skulden med den del av en periods leasingavgift som inte fördelas som en räntekostnad.

De leasingavtal som koncernen bedömt som väsentliga är leasingavtal för bilar och tomträtter, vilket motsvarar den klass av underliggande tillgångar som redovisas. För leasingkategorin bilar nyttjas tillgångarna under angiven avtalsperiod och lämnas sedan tillbaka utan vidare förlängning. Därav anses den icke-uppsägningsbara avtalsperioden utgöra leasingperioden och inga förlängningsperioder beaktas. För leasingkategorin tomträtter, betraktas dessa som eviga leasingavtal eftersom leasetagaren inte kan säga upp dem. Både nyttjanderättstillgångar och leasingkulder hänförliga till tomträttsavtal värderas enligt IFRS 16 till ett initialt belopp. Eftersom skulden anses vara evig amorteras den inte, utan leasingbetalningarna blir i sin helhet räntekostnader. Således är leasingkuldens värde oförändrat till nästa omförhandling av avgälden. Nyttjanderättstillgångarna värderas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Motsvarande belopp har tagits upp som långfristig leasingkund enligt IFRS 16. Hanteringen innebär vidare att de finansiella kostnaderna ökar med 0,1 mkr jämfört med under tidigare redovisning enligt IAS 17 där dessa redovisats som en rörelsekostnad.

K-Fastigheter har valt att tillämpa lättnadsregeln för leasingavtal understigande tolv månader samt för leasingavtal där den underliggande tillgången anses vara av lågt värde.

Differensen mellan de operationella leasingåtaganden som redovisades 31 december 2018 och de leasingkulder som redovisades enligt IFRS 16 per 1 januari 2019 beror på skillnader i redovisningsprinciper och på tillämpningen av ovan nämna lättnadsregler.

Den vägda genomsnittliga marginella låneränta som användes vid första tillämpningsdagen (1 januari 2019) uppgår till 1,75 procent för leasingkategorin bilar och 1,71 procent för leasingkategorin tomträtter.

I moderbolaget tillämpas även fortsatt undantaget i RFR 2, det vill säga att leasingutgifterna kostnadsförs som övriga externa kostnader i takt med att de uppstår.

ÖVRIG INFORMATION

MARKNADSUTSIKT

K-Fastigheters erbjudande möter marknadens efterfrågan på bra boende till rätt kostnad. Koncernens egenutvecklade koncepthus skapar förutsättningar för kostnadskontroll och ekonomisk effektivitet i hela kedjan, från byggrätt till förvaltning under fastighetens livstid. Med en fastighets- och projektportfölj om över 3 750 bostäder (1 711 i förvaltning, 700 i byggnation och cirka 1 340 i projektutveckling) har K-Fastigheter sedan starten 2010 utvecklat sin verksamhet till ett fastighetsbolag med starka positioner och engagemang på flera utvalda orter i sydvästra Sverige.

Koncernen bedömer att efterfrågan är fortsatt god i Skåne, främst längs Öresund, och i Göteborg- och Stockholmsområdena samt i de orter där det finns en strukturell bostadsbrist. De skärpta amorteringskraven, kraven på kontantinsats samt osäkerheten kring prisutveckling avseende den ägda bostadsformen har föranlett att hyresrätten är en än mer attraktiv bostadsform.

HÅLLBARHET OCH VÄRDESKAPANDE

För K-Fastigheter är hållbarhet ett begrepp som spänner över långt fler dimensioner än enbart fokus på miljöpåverkan. K-Fastigheter värdesätter engagemang i den egna verksamheten samt i de hållbarhetsfrågor som bolaget vet att dess kunder, leverantörer och myndigheter sätter högt på sin agenda.

K-Fastigheters initiativ sker främst inom produktutveckling, upphandling och social hållbarhet. K-Fastigheters affärsidé är att bygga koncepthus, dvs ett begränsat antal alternativa byggnader som kan

anpassas för respektive plats. Grunden är ett systematiskt arbetssätt som ger optimalt resursutnyttjande och säkrar såväl hög kvalitet som bra arbetsmiljö. Genom att använda en industriell process i egna produktionsanläggningar kan materialförbrukning, logistik och andra resurser planeras i detalj vilket minskar spill, effektiviserar flöden och sänker kostnaderna i icke-värdeskapande delar.

K-Fastigheters koncepthus uppförs med ambition att klara motsvarande krav som ställs i det svenska certifieringssystemet Miljöbyggnad Silver, som hanteras av Sweden Green Building Council ("SGBC").

K-Fastigheter deltar i strävan att minska beroendet av fossila bränslen, bland annat genom att installera solceller på lämpliga byggnader. Sedan början av 2019 sker upphandling av el uteslutande från leverantörer som erbjuder el från förnybara källor, främst vindkraft.

SÄSONGSVARIATIONER

Fastighetsförvaltning är förknippat med viss säsongsvariation i primärt taxerelaterade kostnader för uppvärmning. I övrigt förekommer inga betydande säsongsvariationer i K-Fastigheters verksamhet.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Antalet anställda uppgick vid årets slut till 68 (53), varav 19 kvinnor (12).

K-FAST 2.0

K-Fastigheters fastighetsbestånd består till största del av nybyggda egenutvecklade koncepthus. Koncernen arbetar kontinuerligt med att underhålla och uppdatera äldre byggnader som har förvärvat. Genom bolagets program "K-Fast 2.0" renoveras lägenheterna genomgående så att både ytskikt, ledningar, stammar och tekniska installationer motsvarar den standard som återfinns i de egenproducerade koncepthusen.

K-Fastigheter kan inom ramen för detta program lyfta standarden i fastighetsbeståndets äldre lägenheter, så att den i allt väsentligt motsvarar bolagets helt nyproducerade bostadslägenheter och därmed arbeta bort teknisk skuld. Genom att använda samma material och installationsartiklar i såväl arbetet inom ramen för K-Fast 2.0 som i nybyggnationsprojekt uppnår K-Fastigheter större volymer, vilket stärker förhandlingsförutsättningarna för bolagets inköpsorganisation.

Konceptet är kostnadseffektivt och uppskattat av hyresgäster. Kvalitetshöjningarna bidrar till lägre förvaltningskostnader, längre nyttjandetid för husen samt möjlighet att justera hyresnivåerna i fastighetsbeståndet, vilket i sin tur ger en tillfredsställande avkastning på investerat kapital.

För närvarande genomförs renoveringsarbeten inom ramen för K-Fast 2.0 endast i samband med att hyresgäster avflyttar. K-Fastigheter har kapacitet för att inom ramen för K-Fast 2.0 renovera cirka åtta lägenheter per månad men renoverar för närvarande i genomsnitt fyra lägenheter per månad, med anledning av den låga avflyttningsfrekvensen bland hyresgästerna. Efter genomförd renovering erbjuds lägenheten i första hand till de hyresgäster som redan bor i K-Fastigheters bostäder.

En central aspekt i genomförandet av K-Fast 2.0 är att renoveringarna ska medföra rimliga hyreshöjningar, så att befintliga hyresgäster långsiktigt har råd att bo kvar. Detta har varit möjligt genom att renoveringskostnaderna kunnat hållas till en genomsnittlig kostnad om cirka 4 300 kr per kvadratmeter. Genomförandet av standardhöjningar inom K-Fast 2.0 medför utöver sänkta driftkostnader en årlig hyresökning om cirka 320 kr per kvadratmeter, vilket innebär att det kapital som investeras i K-Fast 2.0 får en genomsnittlig avkastning om cirka 7,4 procent.

Den 31 december 2019 ägde koncernen ca 450 äldre lägenheter, vilka läggs in i det löpande arbetet med standardhöjningar. Av dessa har 40 lägenheter renoverats i enlighet med K-Fast 2.0, som har visat sig mycket uppskattat bland bolagets hyresgäster.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Koncernens närståendekrets omfattar samtliga styrelseledamöter och medlemmar i företagsledning samt till dessa närstående personer och bolag. Utöver vad som framgår nedan har det inte förekommit några transaktioner med närstående.

Löpande avtal 2018–2019

Löpande avtal med närstående omfattar under perioden 1 januari 2018 till 31 december 2019:

- Hyresavtal mellan Jacob Karlsson och K-Fast Holding AB avseende lägenhet i centrala Stockholm. Månadshyra 13 500 kr. Totalt inköp 2019: 0,2 mkr (0,2).
- Avtal mellan Jacob Karlsson AB, Jacob Karlsson Fastigheter AB och Åsa Fredin AB respektive K-Fast Holding AB och K-Fast Bygg Holding AB avseende köp av administrativa tjänster (löpande bokföring, upprättande av bokslut, deklarationer etc.). Total fakturering 2019: 0,1 mkr (0,0).
- Avtal mellan Advokatfirman VICI AB, där styrelseledamoten Christian Karlsson är delägare, och K-Fast Holding AB avseende diverse juridiska konsultationer innefattande med allmän bolagsjuridik, transaktioner och förberedelse inför genomförd börsnotering. Totalt inköp 2019: 4,3 mkr.
- Konsultavtal mellan Eric Johansson AB/AALTO Holding AB, Åsa Fredin AB, Effektuera i Hässleholm AB (Ola Richard), RHR/CC AB respektive circle360 communication AB (Anders Antonsson) och K-Fast Holding AB avseende diverse rollspecifika konsultationer. Totalt inköp 2019: 2,3 mkr (0,3).
- Entreprenadavtal tecknat mellan Tygelsjö Projekt AB och K-Fast Bygg Syd AB avseende byggnation av 30 Låghus i Tygelsjö. Total försäljning 2019: 31,2 mkr (0,0).
- Löpande underhållsarbete för Balder Mariehäll AB (tidigare ägt av K-Fastigheter gemensamt med Fastighets AB Balder) utfört av K-Fast Bygg Syd AB. Total försäljning 2019: 0,0 (0,0).

Transaktioner 2018–2019

Transaktioner med närstående omfattar under perioden 1 januari 2018 till 31 december 2019:

- I september 2018 förvärvade K-Fast Holding AB samtliga aktier i K-Fast Surte AB från koncernbolaget K-Fast Väst Holding AB, i vilket Erik Selin Fastigheter AB vid tidpunkten hade ett indirekt ägande. Köpeskilling uppgick till 14,3 mkr.
- I februari 2019 förvärvade K-Fast Holding AB samtliga aktier i K-Fast Göteborg AB från ett av Erik Selin kontrollerat bolag. Bolaget äger byggrätten Göteborg Sävenäs 131:12. Köpeskilling 23,1 mkr.
- I februari 2019 ingick K-Fast Holding AB ett avtal med Erik Selin Fastigheter AB varigenom bolaget överlät sin fordran på Croisette AB till Erik Selin Fastigheter AB. Betalning för överlåtelsen skedde genom kvittning mot en fordran Erik Selin Fastigheter AB hade mot bolaget.
- I juli 2019 avtalade K-Fast Holding AB om ett förvärv av samtliga aktier i Sävenäs rondellen AB från ett av Erik Selin kontrollerat bolag. Bolaget äger byggrätten Göteborg Sävenäs 131:13. Tillträdet sker under första kvartalet 2020. Köpeskilling 80,0 mkr.
- I augusti 2019 i samband med avvecklingen av K-Fastigheters värdepappersportfölj överlät K-Fast Värdepapper AB aktier i det onoterade bolaget SHH Bostad AB till Jacob Karlsson AB, som därefter överlät aktierna till Fastighets AB Balder. Priset i bägge överlåtelserna uppgick till cirka 6,1 mkr, vilket motsvarar det pris som K-Fast Värdepapper AB betalat för aktierna då de förvärvades under slutet av 2018 och början av 2019.
- I september 2019 genomförde K-Fastigheter en riktad nyemission till fem ledande befattningshavare: Martin Larsson genom bolag, Åsa Fredin genom bolag, Niklas Larsson genom bolag, Eric Johansson genom bolag och Tonnie Karlsson. Totalt uppgick nyemissionen till 17,9 mkr.

SAMMANSTÄLLNING ÖVER NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER RELATERADE TILL LÖPANDE AVTAL

(mkr)	jan–dec 2019			31 dec 2019		
	Försäljning till närstående	Inköp från närstående	Övrigt	Fordran på närstående	Skuld till närstående	Eventualförpliktelser för närstående
Närståenderelation						
Intressebolag	31,2	0,0	0,0	17,5	0,0	14,1
Gemensamt styrt bolag	0,0	0,0	0,0	1,3	0,0	0,0
Andra närstående	0,1	6,8	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	31,3	6,8	0,0	18,8	0,0	14,1

(mkr)	jan–dec 2018			31 dec 2018		
	Försäljning till närstående	Inköp från närstående	Övrigt	Fordran på närstående	Skuld till närstående	Eventualförpliktelser för närstående
Närståenderelation						
Intressebolag	0,0	0,0	0,0	7,5	0,0	0,0
Gemensamt styrt bolag	0,0	0,0	0,0	2,3	14,5	0,0
Andra närstående	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	0,1	0,5	0,0	9,8	14,5	0,0

UTDELNINGSFÖRSLAG

Styrelsen avser föreslå årsstämman att ingen aktieutdelning lämnas.

ÅRSREDOVISNING OCH ÅRSSTÄMMA

Årsredovisningen för 2019 kommer att finnas tillgänglig på K-Fastigheters webbplats, www.k-fastigheter.se och på bolagets huvudkontor från och med vecka 17, 2020.

K-Fast Holding AB:s årsstämma 2020 äger rum tisdagen den 19 maj 2020 klockan 17:00 på Hotel Statt, Frykholmogatan 13 i Hässleholm.

VALBEREDNING

Enligt den instruktion för valberedning som antogs på K-Fast Holding AB:s extra bolagsstämma den 19 augusti 2019 ska valberedningen bestå av fyra ledamöter representerande de tre till

röstetalet största aktieägarna per den 30 september, jämte styrelsens ordförande. Efter genomförd notering av K-Fast Holding AB:s B-aktie på Nasdaq Stockholm den 29 november 2019 har valberedningen inför årsstämman 2020 baserats på ägarförhållandena den 30 november 2019:

- Stefan Alvarsson, ordförande i valberedningen, representerande Jacob Karlsson AB
- Shahram Rahi, representerande Erik Selin Fastigheter Aktiebolag
- Jonas Eixmann, representerande Andra AP-fonden
- Erik Selin, styrelseordförande i K-Fast Holding AB.

Per den 30 november 2019 representerade de aktieägare som utsett ledamöter till valberedningen tillsammans cirka 83,6 procent av totalt antal röster i K-Fast Holding AB.

K-Fastigheters VD och koncernchef, Jacob Karlsson samt CFO, Martin Larsson, kommenterar koncernens bokslutskommuniké den 27 februari 2020 kl 08:30.

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

bolagets webbplats. Presentationen kommer att hållas på svenska med presentationsmaterial på 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.se.

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

Hässleholm den 27 februari 2020

Erik Selin
Styrelseordförande

Christian Karlsson
Styrelseledamot

Jesper Mårtensson
Styrelseledamot

Ulf Johansson
Styrelseledamot

Sara Mindus
Styrelseledamot

Jacob Karlsson
Verkställande direktör/Styrelseledamot

AKTIEN OCH AKTIEÄGARE PER 31 DECEMBER 2019

Bolaget har två aktieslag: A-aktier och B-aktier. Vid röstning på bolagsstämman berättigar en A-aktie till fem röster och en B-aktie till en röst. K-Fast Holding AB genomförde under tredje kvartalet 2019 uppdelning av aktier 1:50 000 samt riktade nyemissioner om totalt 263 528 B-aktier till fem ledande befattningshavare.

Den 29 november 2019 noterades K-Fast Holding AB:s B-aktie (ISIN-kod SE0013382355 och kortnamn KFAST B) på Nasdaq Stockholm, Mid Cap, inom sektorn Real Estate. K-Fastigheters marknadsvärde uppgick den 31 december 2019 till ca 5,46 miljarder kronor. Antal aktieägare vid årets utgång var ca 3 700.

KURUTVECKLING OCH HANDEL

Under perioden 29 november–30 december 2019 omsattes det på Nasdaq Stockholm ca 2,4 miljoner KFAST B-aktier, motsvarande ett värde om ca 377,5 mkr. Dagsomsättningen för K-Fastigheter på Nasdaq Stockholm uppgick i genomsnitt till 125 210 aktier och genomsnittspriset uppgick till 160,86 kr. Högst betalkurs under perioden 29 november till 31 december 2019 var 189,94 kr, den 2 december och lägst betalkurs var 136,02 kr på noteringsdagen den 29 november. Aktiekursen den 30 december 2019 uppgick till 161,00 kr (senast betalt). Marknadsvärdet den 31 december 2019 uppgick till 5 456,1 Mkr.

Totalt antal aktier i K-Fast Holding uppgick den 31 december 2019 till 33 888 528 st, fördelade på 3 750 000 A-aktier respektive 30 138 528 B-aktier. Totalt antal röster uppgick den 31 december 2019 till 48 888 528.

DE TIO STÖRSTA AKTIEÄGARNA (RÖSTSORTERAT) PER 31 DECEMBER 2019

Namn	A-aktier	B-aktier	Totalt antal aktier	Totalt antal röster	Andel av kapital	Andel av röster
Jacob Karlsson AB	1 875 000	10 625 000	12 500 000	20 000 000	36,9%	40,9%
Erik Selin Fastigheter AB	1 875 000	10 625 000	12 500 000	20 000 000	36,9%	40,9%
Andra AP-fonden	0	857 100	857 100	857 100	2,5%	1,8%
Capital Group	0	776 620	776 620	776 620	2,3%	1,6%
Fjärde AP-fonden	0	714 200	714 200	714 200	2,1%	1,5%
Familjerna Nergården ¹	0	478 100	478 100	478 100	1,4%	1,0%
Handelsbanken fonder	0	453 032	453 032	453 032	1,3%	0,9%
Strandkanten AB	0	434 484	434 484	434 484	1,3%	0,9%
Celox Management	0	380 900	380 900	380 900	1,1%	0,8%
Er-Ho Förvaltning AB	0	380 500	380 500	380 500	1,1%	0,8%
10 största aktieägare	3 750 000	25 724 936	29 474 936	44 474 936	87,0%	91,0%
Övriga aktieägare	0	4 413 592	4 413 592	4 413 492	13,0%	9,0%
Totalt	3 750 000	30 138 528	33 888 528	48 888 528	100,0%	100,0%
Varav styrelse och koncernledning	3 750 000	21 880 810	25 630 810	20 938 010	75,6%	83,1%

A-aktier berättigar till 5 röster per aktie och B-aktier berättigar till 1 röst per aktie.

Källa: Euroclear och K-Fast Holding AB

Ingen utspädning av antalet aktier föreligger varför resultat per aktie avser före och efter utspädning.

¹ Genom Mjöbäcksvillan Entreprenad Holding AB och Väst kuststugan AB

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen nedan presenteras intjäningsförmågan på tolv månadersbasis per 31 december 2019 för K-Fastigheters förvaltningsverksamhet. Intjäningsförmågan är ej en prognos för innevarande år eller de kommande tolv månaderna utan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild och presenteras enbart för illustrationsändamål. Den aktuella intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning om den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar, köp eller försäljning av fastigheter eller andra faktorer.

Aktuell intjäningsförmåga tar sin utgångspunkt i de fastigheter som ägdes den 31 december 2019 och dessas finansiering varvid aktuell intjäningsförmåga illustrerar den intjäning på årsbasis som förvaltningsverksamheten har vid denna tidpunkt. Transaktioner med tillträde efter den 31 december 2019 är därmed inte inkluderade i beräkningen.

Förvaltningsverksamhetens resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Ytterligare resultatpåverkande poster är värdeförändringar avseende derivat. Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan, ej heller i posten resultat från andelar i intressebolag.

Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader på årsbasis baserade på historiskt utfall för fastigheter i förvaltning samt kostnader för fastighets- och central administration bedömda på årsbasis utifrån aktuell omfattning av administration. Kostnader för de räntebärande skulderna har baserats på aktuell räntebärande skuld och aktuella räntor (inklusive effekt av derivatinstrument) vid årets utgång.

(mkr)	2019 31 dec	2019 30 sep	2019 30 jun	2019 31 mar	2018 31 dec
Hyresvärde	196,6	177,2	161,9	136,9	133,4
Vakans	-6,1	-4,7	-3,3	-2,9	-0,9
Hyresintäkter	190,5	172,5	158,6	134,0	132,5
Driftskostnader	-27,0	-24,3	-22,5	-20,3	-19,4
Underhåll	-7,3	-6,8	-6,5	-5,9	-5,6
Fastighetsskatt/avgäld	-2,6	-2,1	-1,9	-1,6	-1,6
Fastighetsadministration	-15,0	-14,3	-13,5	-12,8	-12,8
Driftsoverskott	138,6	124,9	114,1	93,3	93,0
Central administration	-9,6	-7,8	-7,9	-6,1	-4,3
Räntenetto	-46,9	-38,3	-33,1	-31,4	-29,0
Förvaltningsresultat	82,1	78,8	73,1	55,8	59,7



NYCKELTAL

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

Jämfört med årsredovisning 2018 har definitionen för de alternativa nyckeltalen Räntetäckningsgrad, Belåningsgrad, Överskottsgrad och Långsiktigt substansvärde förändrats, varför även jämförelsetal för helåret 2018 räknats om efter den nya definitionen. För tidigare definition hänvisas till årsredovisning 2018.

Fastighetsrelaterade	2019 okt–dec	2018 okt–dec	2019 jan–dec	2018 jan–dec
Hyresvärde, mkr	196,6	133,4	196,6	133,4
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,3%	97,7%	96,8%	98,8%
Överskottsgrad, %	62,8%	58,6%	68,4%	64,4%
Uthyrningsbar yta, kvm	130 486	104 843	130 486	104 843
Antal lägenheter i förvaltning	1 711	1 220	1 711	1 220
Antal lägenheter i pågående byggnation	700	541	700	541
Antal lägenheter under projektutveckling	1 340	688	1 340	688
Finansiella				
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,1	2,6	3,5
exkl. börsnoteringskostnader	2,4	2,3	2,8	3,5
Soliditet, %	41,8%	29,3%	41,8%	29,3%
Belåningsgrad, %	40,2%	60,4%	40,2%	60,4%
Kapitalbindningstid, år	3,2	3,2	3,2	3,2
Räntebindningstid, år	3,3	2,7	3,3	2,7
Genomsnittlig ränta, %	1,90%	1,71%	1,90%	1,71%
Nettoinvesteringar, mkr	351,5	221,2	1 061,1	835,7
Förvaltningsresultat, mkr	8,6	7,1	53,0	41,1
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr	2 540,2	1 213,4	2 540,2	1 213,4
Aktierelaterade				
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,30	0,29	2,05	1,64
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	6,6%	9,5%	24,6%	23,8%
Periodens resultat efter skatt per aktie, kr	5,94	2,00	14,14	9,79
Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr	74,96	48,54	74,96	48,54
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, %	26,1%	5,5%	54,4%	29,5%
Eget kapital per aktie, kr	66,05	39,25	66,05	39,25
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	33 889	25 000	33 889	25 000
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	28 264	25 000	25 830	25 000

AVSTÄMMNINGSTABELL OCH DEFINITIONER

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2019	2018	2019	2018		
Hyresvärde, mkr	okt–dec	okt–dec	jan–dec	jan–dec	Definition	Motivering
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	190,5	132,5	190,5	132,5	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	6,1	0,9	6,1	0,9		
A+B Hyresvärde vid periodens utgång, mkr	196,6	133,4	196,6	133,4		
Ekonomisk uthyrningsgrad, %						
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	190,5	132,5	190,5	132,5	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i förhållande till hyresvärde.	Den ekonomiska utnyttjandegraden av K-Fastigheters fastigheter.
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	6,1	0,9	6,1	0,9		
A/(A+B) Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,9%	99,3%	96,9%	99,3%		
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %						
A Periodens hyresintäkter, mkr	44,7	28,6	156,8	96,6	Hyresintäkter under perioden i förhållande till hyresvärde under perioden.	Nyckeltalet åskädliggör den ekonomiska utnyttjandegraden av K-Fastigheters fastigheter.
B Periodens hyresvärde, mkr	46,4	29,3	161,9	97,8		
A/B Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,3%	97,7%	96,8%	98,8%		
Överskottsgrad, %						
A Bruttoresultat fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	28,1	16,8	107,3	62,2	Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.	Nyckeltalet åskädliggör förvaltningsverksamhetens lönsamhet.
B Hyresintäkter under perioden enligt resultaträkningen, mkr	44,7	28,6	156,8	96,6		
A/B Överskottsgrad under perioden, %	62,8%	58,6%	68,4%	64,4%		
Uthyrningsbar yta, kvm	130 486	104 843	130 486	104 843	Total area tillgänglig för uthyrning.	Nyckeltal för att belysa K-Fastigheters möjlighet att nå operativa mål.
Antal lägenheter i förvaltning	1 711	1 220	1 711	1 220	Totalt antal lägenheter i förvaltning vid periodens slut.	
Antal lägenheter i pågående byggnation	700	541	700	541	Totalt antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens slut.	
Antal lägenheter under projektutveckling	1 340	688	1 340	688	Totalt antal lägenheter under projektutveckling vid periodens slut.	

FINANSIELLA NYCKELTAL

Räntetäckningsgrad, ggr						
A Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, mkr	8,6	7,1	52,9	41,1	Förvaltningsresultat med återläggning av ned- och avskrivningar och räntenetto dividerat med räntenetto (inkl. realiserad värdeförändring på kortfristiga derivatinstrument).	Nyckeltalet åskädliggör finansiell risk genom att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.
B Av- och nedskrivningar	-4,1	-0,4	-5,1	-0,4		
C Räntenetto under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-10,2	-6,9	-35,3	-16,8		
(A-B-C)/-B Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,2	2,1	2,6	3,5		
D Kostnader hänförliga till börsnotering under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-4,3	-3,4	-13,3	-3,4	Räntetäckningsgrad justerat för kostnader hänförliga till börsnotering inkluderade i central administration.	
(A-B-C-D/3)/B Justerad räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,4	2,3	2,8	3,5		

Soliditet, %						
A Eget kapital vid periodens slut enligt balansräkningen, mkr	2 238,5	981,2	2 238,5	981,2	Eget kapital i procent av balansomslutningen vid periodens slut.	Nyckeltalet belyser finansiell risk genom att åskädliggöra hur stort det egna kapitalet är i förhållande till balansomslutningen.
B Summa eget kapital och skulder vid periodens slut enligt balansräkningen, mkr	5 352,3	3 347,1	5 352,3	3 347,1		
A/B Soliditet, %	41,8%	29,3%	41,8%	29,3%		

Belåningsgrad, %						
A Räntebärande skuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr*	2 371,9	1 606,6	2 371,9	1 606,6	Nettoskulder relaterade till förvaltnings- och rörelsefastigheter i förhållande till verkligt värde av förvaltnings- och rörelsefastigheter.	Belåningsgrad används för att belysa K-Fastigheters finansiella risk.
B Likvida medel och nettovärde av kortfristiga placeringar vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	779,0	74,7	779,0	74,7		
C Förvaltnings- och rörelsefastigheter vid periodens utgång enligt balansräkning, mkr	3 962,0	2 535,9	3 962,0	2 535,9		
(A-B)/C Belåningsgrad vid periodens utgång, %	40,2%	60,4%	40,2%	60,4%		

Genomsnittlig ränta, %						
A Räntekostnad uppräknad till årstakt vid periodens utgång, mkr	44,3	27,5	44,3	27,5	Beräknad årsränta för skulder till kreditinstitut relaterat till förvaltnings- och rörelsefastigheter, baserat på aktuella låneavtal, i förhållande till totala skulder till kreditinstitut relaterat till förvaltnings- och rörelsefastigheter.	Genomsnittlig ränta används för att belysa ränterisken för K-Fastigheters räntebärande skulder.
B Räntebärande skuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	2 331,9	1 606,6	2 331,9	1 606,6		
A/B Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	1,90%	1,71%	1,90%	1,71%		

Nettoinvesteringar, mkr						
A Förvärv under perioden, mkr	204,6	102,1	557,7	406,7	Summan av nettoinvesteringar i förvaltnings- och rörelsefastigheter och pågående nyanläggning under perioden.	Nyckeltal för att belysa K-Fastigheters möjlighet att nå operativa mål.
B Nybyggnation under perioden, mkr	144,2	123,3	499,7	436,8		
C Till- och ombyggnation under perioden, mkr	4,8	3,9	5,9	5,1		
D Försäljningar under perioden, mkr	-2,3	-8,1	-2,3	-12,9		
A+B+C+D Nettoinvesteringar, mkr	351,4	221,2	1 061,1	835,7		

	<i>2019</i> <i>okt–dec</i>	<i>2018</i> <i>okt–dec</i>	<i>2019</i> <i>jan–dec</i>	<i>2018</i> <i>jan–dec</i>	<i>Definition</i>	<i>Motivering</i>
Förvaltningsresultat, mkr						
A Bruttoresultat fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	28,1	16,8	107,3	62,2	Bruttoresultat fastighetsförvaltning med avdrag för central administration och av- och nedskrivningar hänförligt till affärsområde förvaltning och räntenetto.	Nyckeltalet åskådliggör förvaltningsverksamhetens lönsamhet.
B Central administration hänförliga till fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-5,2	-2,3	-14,0	-3,9		
C Av- och nedskrivningar hänförliga till fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-4,1	-0,4	-5,1	-0,4		
D Räntenetto under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-10,2	-6,9	-35,3	-16,8		
A+B+C+D Förvaltningsresultat, mkr	8,6	7,1	52,9	41,1		

Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr						
A Eget kapital vid periodens slut enligt balansräkningen, mkr	2 238,5	981,2	2 238,5	981,2	Redovisat eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt, räntederivat och innehav utan bestämmande inflytande.	Ett etablerat mått på K-Fastigheters och andra börsnoterade bolags långsiktiga substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser.
B Derivat vid periodens slut enligt balansräkningen, mkr	12,8	6,2	12,8	6,2		
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut enligt balansräkningen, mkr	310,2	228,2	310,3	228,2		
D Uppskjuten skattefordran vid periodens slut enligt balansräkningen, mkr	21,4	2,2	21,4	2,2		
E Innehav utan bestämmande inflytande vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	0,0	0,0	0,0	0,0		
A+B+C-D-E Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr	2 540,2	1 213,4	2 540,2	1 213,4		

<i>Kapitalbindningstid, år</i>	3,2	3,2	3,2	3,2	Kapitalbindningstid på skulder till kreditinstitut relaterat till förvaltnings- och rörelsefastigheter vid periodens slut.	Nyckeltalet används för att belysa (re)finansieringsrisken för K-Fastigheters räntebärande skulder.
Räntebindningstid, år	3,3	2,7	3,3	2,7	Räntebindningstid på skulder till kreditinstitut relaterat till förvaltnings- och rörelsefastigheter vid periodens slut.	Nyckeltalet används för att belysa ränterisken för K-Fastigheters räntebärande skulder.

*Justerat för etapp 3 av Helsingborg / Brigaden 7 & 8:s andel av befintlig byggkredit (40,0 mkr), vilket per 31 december 2019 inte var refinansierad och därmed inte omfattades av räntebärande skuld relaterad till förvaltnings- och rörelsefastigheter. Etapp 1 och 2 av Helsingborg/Brigaden 7 & 8 är refinansierade och omfattas per 31 december 2019 av räntebärande skuld relaterad till förvaltnings- och rörelsefastigheter.

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr						
A Långsiktigt substansvärde (NAV) vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	2 540,2	1 213,4	2 540,2	1 213,4	Långsiktigt substansvärde (NAV) i förhållande till antal utestående aktier vid periodens slut.	Används för att belysa K-Fastigheters långsiktiga substansvärde per aktie på ett för börsbolag enhetligt sätt.
B Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	33 889	25 000	33 889	25 000		
A/B Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr	74,96	48,54	74,96	48,54		

Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), %						
A Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV) vid periodens utgång enligt balansräkningen, kr	74,96	48,54	74,96	48,54	Procentuell förändring i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie under perioden.	Används för att belysa tillväxten i K-Fastigheters långsiktiga substansvärde per aktie på ett för börsbolag enhetligt sätt.
B Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV) vid utgången av föregående period enligt balansräkningen, kr	59,43	45,99	48,54	37,49		
A/B-1 Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), %	26,1%	5,5%	54,4%	29,5%		

Eget kapital per aktie, kr						
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut enligt balansräkningen, mkr	2 238,5	981,2	2 238,5	981,2	Eget kapital reducerat med minoritetens andel av eget kapital, i förhållande till antal utestående aktier vid periodens slut.	Används för att belysa K-Fastigheters egna kapital per aktie på ett för börsbolag enhetligt sätt.
B Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	33 889	25 000	33 889	25 000		
A/B Eget kapital per aktie, kr	66,05	39,25	66,05	39,25		

Förvaltningsresultat per aktie, kr						
A Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, mkr	8,6	7,1	52,9	41,1	Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.	Används för att belysa K-Fastigheters förvaltningsresultat per aktie på ett för börsbolag enhetligt sätt.
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	28 264	25 000	25 830	25 000		
A/B Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,30	0,29	2,05	1,64		

Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %						
A Förvaltningsresultat under perioden per aktie, kr	0,30	0,29	2,05	1,64	Procentuell förändring i förvaltningsresultat per aktie under perioden.	Används för att belysa tillväxten i K-Fastigheters förvaltningsresultat per aktie på ett för börsbolag enhetligt sätt.
B Förvaltningsresultat under föregående period per aktie, kr	0,29	0,26	1,64	1,33		
A/B-1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	6,6%	9,5%	24,6%	23,8%		

Periodens resultat efter skatt per aktie, kr						
A Periodens resultat efter skatt under perioden enligt resultaträkningen, mkr	167,9	50,0	365,3	244,8	Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.	Används för att belysa K-Fastigheters resultat per aktie på ett för börsbolag enhetligt sätt.
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	28 264	25 000	25 830	25 000		
A/B Periodens resultat efter skatt per aktie, kr	5,94	2,00	14,14	9,79		

Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental*	33 889	25 000	33 889	25 000		
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental*	28 264	25 000	25 830	25 000		

*Inkluderar aktier i nyemission beslutad och tecknad per 30 september 2019 och registrerad under oktober 2019.

Kalendarium

Årsredovisning 2019	vecka 17, 2020
Årsstämma 2019	19 maj 2020
Delårsrapport januari–mars 2020	19 maj 2020
Delårsrapport januari–juni 2020	19 augusti 2020
Delårsrapport januari–september 2020	11 november 2020



Under våren lanserar K-Fastigheter en app som gör det lättare och tryggare för våra hyresgäster att komma i kontakt med oss och få rätt information.

K-Fastigheters app finns att ladda ned gratis från programbutiker som App Store och Google Play via sökordet k-fastigheter.

I appen finns bland annat lediga lägenheter, hyresavier och möjlighet att göra felanmälan.

Appen kommer att utvecklas löpande i samråd med våra hyresgäster.

K-Fast Holding AB

Adress: Bultvägen 7, 281 43 Hässleholm
Telefon: 010 33 00 069
www.k-fastigheter.se

Kontakt

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

Anders Antonsson

IR-ansvarig

E-post: anders.antonsson@k-fastigheter.se
Telefon: 0709 994 970

Denna information är sådan information som K-Fast Holding AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande klockan 08:00 CET den 27 februari 2020.