

K-FAST HOLDING AB ÅRSREDOVISNING 2019

Välkommen hem till fastighetsbolaget med engagemang i alla led.



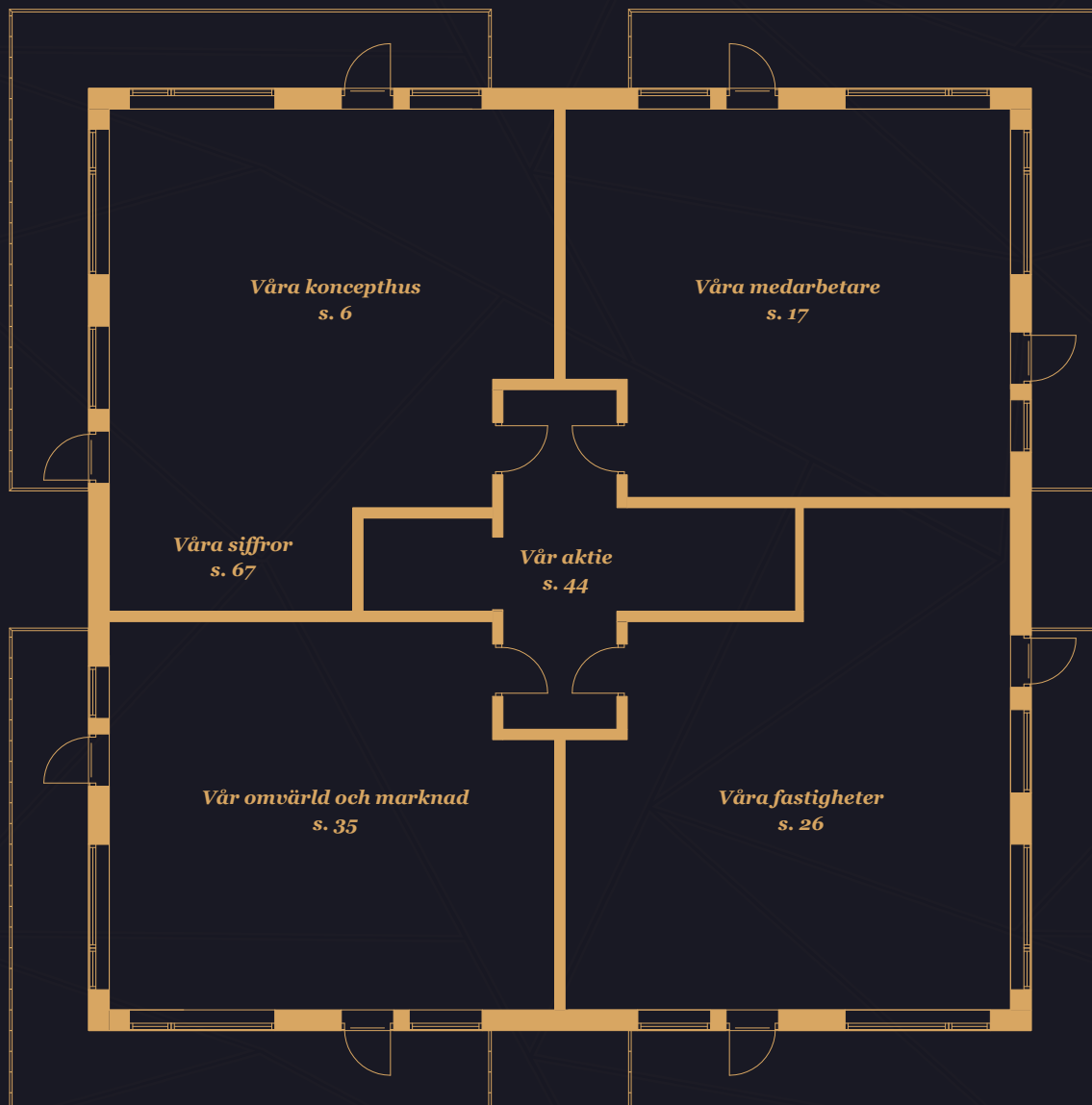
K-FASTIGHETER



K-FAST HOLDING AB – Org. nr.: 556827-0390

INNEHÅLL

Inledning	3
K-Fastigheter på en minut	3
År 2019 i korthet	3
Viktiga händelser 2019	5
K-Fastigheters koncepthus	6
VD har ordet	7
Verksamhet	9
Färdigställda projekt under 2019	19
Påbörjade projekt under 2019	22
Fastighetsbestånd	27
Aktuell intjäningsförmåga	29
Finansiering och värdering	30
Intressebolag	34
Omvärld och marknad	35
Aktien och ägare	44
Bolagsstyrning	48
Ordföranden har ordet	48
Bolagsstyrningsrapport	49
Styrelse	60
Koncernledning	61
Förslag till årsstämma 2020	62
Risker och riskhantering	64
Finansiella rapporter	67
Förvaltningsberättelse	67
Koncernens räkenskaper	76
Moderbolagets räkenskaper	80
Noter	84
Styrelsens och revisorns underskrifter	120
Revisionsberättelse	121
Hållbarhet och värdeskapande	124
Nyckeltal	128
Avstämning och definitioner	129
Ordlista	133
Information till aktieägarna	134



K-Fast Holding AB:s ("K-Fastigheter") årsredovisning omfattar sidorna 67-119 (förvaltningsberättelsen med tillhörande finansiella rapporter) och är granskad av Ernst & Young AB. Med "K-Fastigheter" och "koncernen" avses K-Fast Holding AB med eller utan dotter- och intressebolag beroende på sammanhang. Årsredovisningen publiceras på svenska och engelska, den svenska versionen är originalet. Tryckta exemplar beställs via ir@k-fastigheter.se. Omslag: På det populära T4-området i Hässleholm bygger K-Fastigheter nu ytterligare Punkthus med lägenheter. I bakgrunden syns Tre Överstar, ett Punkthus som färdigställdes 2019. Formgivning: OAS Creative. Foto: K-Fastigheter, Nasdaq, OAS Creative och Oskar Gydel.

K-FASTIGHETER PÅ EN MINUT

Med engagemang i alla led skapar K-Fast Holding AB ("K-Fastigheter") attraktiva hem med hög trivselfaktor. Koncernen har utvecklat egna koncepthus som möter hyresgästers och samhällsplanerarens efterfrågan på bättre boende. För att öka kostnadseffektiviteten och korta byggtiderna arbetar bolaget 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 bolagets 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-Fastigheter är ett projektutvecklings-, bygg- och fastighetsbolag som huvudsakligen är inriktat på hyresbostadsfastigheter, vilka per 31 december 2019 utgjorde 89 procent av det färdigställda fastighetsbeståndets fastighetsvärde och 85 procent av

kontrakterade hyror. Den 31 december 2019 hade K-Fastigheters fastighetsbestånd en uthyrningsbar yta om cirka 130 000 kvm fördelad på över 1 700 bostäder och 110 kommersiella kontrakt med totala hyresintäkter om cirka 200 mkr på årsbasis. Vidare omfattar projektportföljen över 2 000 bostäder under byggnation och projektutveckling.

Med bas i Hässleholm och lokala kontor på strategiskt utvalda orter har K-Fastigheter idag omkring 70 medarbetare. K-Fast Holding AB:s B-aktie är sedan november 2019 noterad på Nasdaq Stockholm, kortnamn KFAST B. Största ägare är Jacob Karlsson AB, Erik Selin Fastigheter Aktiebolag och Andra AP-fonden.

ÅR 2019 I KORTHET

- K-Fastigheter bildades 2010. Sedan den 29 november 2019 handlas bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm med kortnamn KFAST B
- Ny affärsplan med uppdaterade mål och strategi
- Fortsatt expansion i tillväxtorter som Göteborg, Malmö och Växjö
- Hyresintäkterna ökade med 62 procent, till 156,8 mkr (96,6). Kontrakterade hyror uppgick vid årets utgång till 190,5 mkr (132,5), varav 85 procent var relaterade till bostäder eller därtill relaterad uthyrning
- Antalet bostäder i produktion vid årsskiftet uppgick till 700 (541)
- Vid utgången av 2019 förvaltrade K-Fastigheter 1 711 bostäder (1 220)
- Förvaltningsresultatet ökade med 29 procent, till 52,9 mkr (41,1)
- Långsiktigt substansvärde per aktie ökade med 54 procent, till 74,96 kr (48,54)
- Resultat per aktie ökade med 44 procent till 14,14 kr (9,79)

ANTAL BOSTÄDER I FÖRVALTNING

1 711ST
2019

ANTAL BOSTÄDER I PROJEKTUTVECKLING OCH PRODUKTION

2 040ST
2019

ANTAL FÖRVÄRVADE MEN EJ TILLTRÄDDA LÄGENHETER

199ST
2019

Nyckeltal i urval	2019	2018
Finansiella		
Räntetekningsgrad, ggr	2,6	3,5
Soliditet, %	41,8%	29,3%
Belåningsgrad, %	40,2%	60,4%
Förvaltningsresultat, mkr	52,9	41,1
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr	2 540,2	1 213,4
Aktierelaterade		
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,05	1,64
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	24,6%	23,8%
Långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, kr	74,96	48,54
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, %	54,4%	29,5%

ÅR 2019 I KORTHET



Vid utgången av 2019 hade K-Fastigheter sex Lamellhus med totalt 625 bostäder.



Under 2019 förvärvade K-Fastigheter hus med totalt 199 bostäder, vilka tillträds successivt under 2020.



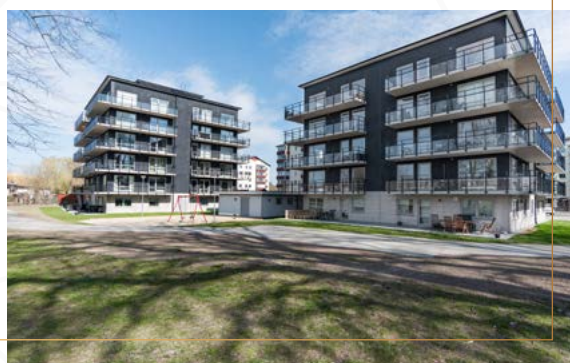
Den 29 november 2019 inleddes handel med K-Fastigheters B-aktie på Nasdaq Stockholm.



K-Fastigheter grundades 2010 av Jacob Karlsson och bolagets första fastighet var Loke 13 i Hässleholm.



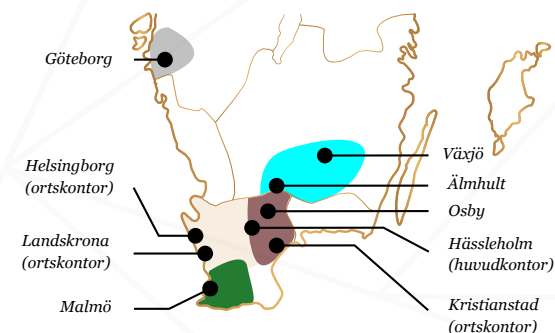
Under 2019 har K-Fastigheter expanderat på flera orter – i Växjö har bolaget nu omkring 420 bostäder under projektutveckling, byggnation och förvaltning.



Under 2019 färdigställdes ett och byggstartades fem Punkthus och i slutet av året var tio punkthus i produktion.

VI HAR NU LAGT GRUNDEN TILL ATT BLI EN AV NORDENS STÖRSTA ÄGARE OCH FÖRVALTARE AV HYRESBOSTÄDER

Den 31 december 2019 utgjordes K-Fastigheters fastighetsbestånd av 64 fastigheter med 1 711 bostäder i förvaltning, 700 bostäder under pågående produktion och 1 340 bostäder i pågående projektutveckling. Den totala uthyrningsbara ytan för förvaltningsobjekten uppgick till cirka 130 500 kvadrater. Bostadsfastigheter utgjorde den största fastighetskategorin, motsvarande cirka 89 procent av fastighetsvärdet, medan kommersiella fastigheter utgjorde cirka 11 procent av fastighetsvärdet. Geografiskt utgjorde nordöstra och nordvästra Skåne K-Fastigheters största marknader med cirka 45 procent respektive cirka 40 procent av hyresvärdet.



- Nordöstra Skåne: Hässleholm, Kristianstad och Osby
- Nordvästra Skåne: Höganäs, Helsingborg och Landskrona
- Sydvästra Skåne: Malmö
- Södra Småland: Växjö och Älmhult
- Göteborg: Göteborg och Ale

VIKTIGA HÄNDELSER 2019

Kvartal 1:

- Hyresintäkterna uppgick till 33,0 mkr.
- Byggstart av projekt i Hässleholm och Älmhult, totalt 98 lägenheter i fem Punkthus samt av 30 bostadsrätter i Tygelsjö, söder om Malmö.
- Färdigställande av projekt i Kristianstad och Hässleholm med totalt 55 hyreslägenheter.
- Tolv lägenheter renoverades enligt K-Fast 2.0-programmet.
- Förvärv av mark i Kävlunge med total bruttoarea om 15 000 kvadratmeter.

Kvartal 2:

- Hyresintäkterna uppgick till 38,6 mkr.
- Byggstart av 21 lägenheter i Hässleholm.
- Färdigställande av projekt i Hässleholm och Helsingborg, totalt 69 lägenheter.
- Sju lägenheter renoverades enligt K-Fast 2.0-programmet.
- Förvärv av totalt 238 hyreslägenheter i Växjö, varav 171 tillträds under 2020.
- Förvärv av byggrätter i Göteborg (cirka 100 lägenheter), Viken i Höganäs kommun (cirka 90 lägenheter) och Malmö (62 lägenheter)
- K-Fastigheters intressebolag Novum Samhällsfastigheter AB avtalade om en försäljning av en kommande byggnation av ett äldreboende i Falkenberg.
- K-Fastigheter erhöll tre fastigheter med 74 lägenheter och 3 000 kvm kommersiell yta i Helsingborg då Balder i Skåne AB delade ut sina tillgångar.
- I april 2019 avhölls årsstämma i K-Fast Holding AB, varvid Erik Selin, Jesper Mårtensson och Jacob Karlsson omvaldes som styrelseledamöter och Sara Mindus, Christian Karlsson och Ulf Johansson valdes in som nya ledamöter i bolaget styrelse. Erik Selin valdes till styrelsens ordförande.

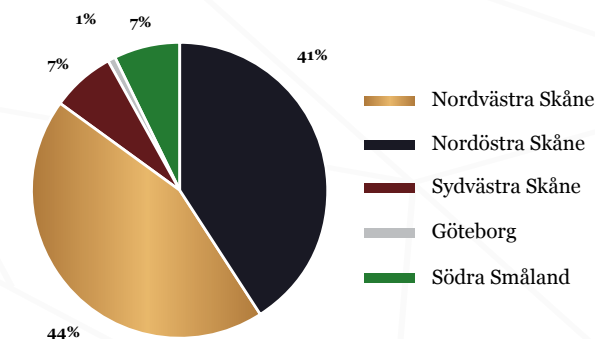
Kvartal 3:

- Hyresintäkterna uppgick till 40,5 mkr.
- Byggstart av projekt i Malmö, Göteborg och Hässleholm, totalt 240 lägenheter.
- Färdigställande av projekt i Helsingborg, Kristianstad och Landskrona, totalt 126 lägenheter.
- 13 lägenheter renoverades enligt K-Fast 2.0-programmet.
- Förvärv av befintligt bostadshus om 17 lägenheter i Hässleholm.
- Förvärv av byggrätter i Göteborg och Höganäs för byggnation av cirka 263 lägenheter. Göteborgsfastigheten tillträds under 2020.
- Förvärv av utvecklingsfastighet med total bruttoareal om 29 700 kvadratmeter i Arlöv.
- K-Fastigheters intressebolag Novum Samhällsfastigheter avyttrade en kommande byggnation av äldreboende i Hässleholm.
- Under kvartalet genomfördes riktade nyemissioner om totalt 263 528 B-aktier till fem ledande befattningshavare i K-Fastigheter.

Kvartal 4:

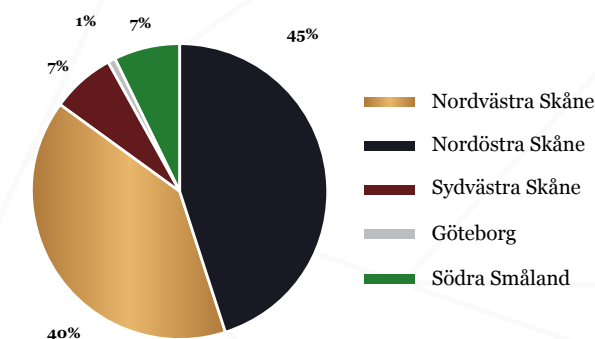
- Hyresintäkterna uppgick till 44,7 mkr.
- Byggstart av projekt i Höganäs och Växjö, totalt 129 lägenheter.
- Totalt färdigställdes 82 lägenheter i Kristianstad och Helsingborg.
- Förvärv av 28 hyreslägenheter i Helsingborg. Tillträde under 2020.
- Under kvartalet färdigställdes åtta lägenheter enligt K-Fast 2.0.
- Förvärv av byggrätter i Kävlunge för cirka 70 hyreslägenheter, i Viken, med möjlighet att bygga upp till 300 lägenheter och två byggrätter i Växjö om totalt 130 lägenheter.
- Nyemission om 8 625 000 aktier och notering av K-Fastigheters B-aktie på Nasdaq Stockholm.
- Start för handel i K-Fast Holding AB:s B-aktier på Nasdaq Stockholm.

Förvaltade bostäder per geografi,
31 december 2019, %



Totalt antal lägenheter i förvaltning: 1 711.

Hyresvärde per geografi,
31 december 2019, %



Hyresvärdet uppgick till 196,6 mkr.

K-FASTIGHETERS KONCEPTUS



Låghus – Flexibla hus med stor valfrihet

Bolagets flexibla flerfamiljshus i en till tre våningar, kan antingen uppföras som parhus, radhus eller som kedjehus med lägenheter i ett eller två plan. Bostadslägenheterna finns i fyra olika storlekar: två rum och kök om 60 kvadratmeter, tre rum och kök om 75 kvadratmeter, fyra rum och kök om 90 kvadratmeter samt fyra rum och kök i två etage om 94 kvadratmeter.

För att kunna möta den efterfrågan som ställs på respektive marknad har K-Fastigheter valt att erbjuda fria planlösningar för varje byggnation. Låghusen byggs med i grunden samma metodik som används vid byggnation av en traditionell villa. Låghusen kan dock byggas dels som kedjehus eller parhus, dels placeras ovanpå varandra för att skapa tvåplanshus med loftgång. Låghusen har en mycket hög funktionsekonomi där det genom effektiv projektutveckling går att helt undvika allmänna ytor.

Konstruktionsfakta:

Platta på mark, luftad treskiktsträstomme som levereras i prefabricerade planelement.

Läs mer om bolagets konceptus och lediga bostäder på www.k-fastigheter.se



Lamellhus – Anpassningsbara och yteffektiva

K-Fastigheters flerfamiljshus i kvartersstruktur kan uppföras i upp till tio våningar. Bostadslägenheterna i Lamellhuset byggs primärt i två särskilt yteffektiva lägenhetskfigurationer om två rum och kök om 49 kvadratmeter respektive tre rum och kök om 59 kvadratmeter. Det finns även möjlighet att bygga både större och mindre lägenhetsalternativ. För att kunna möta marknadens efterfrågan samt på bästa sätt utnyttja de specifika byggrätterna har K-Fastigheter valt att göra Lamellhuset anpassningsbart i fråga om planlösningar, vilket ger möjlighet att exempelvis ha kommersiella lokaler i bottenplan och att lägga till underjordiska garage.

Vid utformningen av Lamellhuset har betydande fokus lagts på att åstadkomma en byggnad med ett högt antal kvadratmeter boyta i förhållande till fasadyta. Lamellhuset har, enligt K-Fastigheters bedömning, i förhållande till boyta väsentligt mindre fasadyta än den genomsnittliga nyproducerade lägenheten i Sverige. I samband med uppförandet har detta betydelse såtillvida att en mindre fasad innebär lägre materialåtgång och färre arbetstimmar för uppförandet. I ett långsiktigt förvaltningsperspektiv medför en mindre fasadyta lägre underhållskostnader, men framförallt en mindre yta som exponeras mot kyla, vilket bidrar till att sänka byggnadens totala energiförbrukning.

Konstruktionsfakta:

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



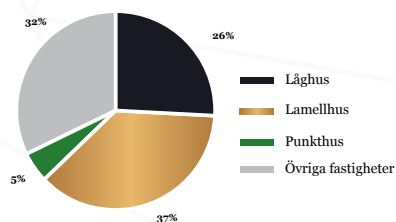
Punkthus – Bostadshuset för alla lägen

K-Fastigheters Punkthus är kvadratisk formade flerfamiljshus som kan uppföras med fyra till tio våningar. Punkthuset har fyra lägenheter i varje plan: två stycken två rum och kök om 62 kvadratmeter samt två stycken tre rum och kök om 71 kvadratmeter. Samtliga lägenheter har rymliga balkonger om 27 kvadratmeter i två väderstreck. Punkthuset är särskilt lämpat att uppföras på svårbebyggda byggrätter tack vare att bottenvåningen kan utformas i ett flertal olika utföranden. Bottenvåningen kan exempelvis vid kuperade markförhållanden byggas i suterräng. Den kan även i hög utsträckning anpassas för att möta olika krav som ställs på byggrätter beträffande exempelvis våningshöjd, eventuell lokalyta, intern eller extern sophusplacering samt lägenhetsförråd. Punkthuset är det konceptus där K-Fastigheter har högst prefabriceringsgrad, där konstruktionselementen redan innehåller bland annat färdiga elstammar och avloppsgroddor. Punkthuset har även särskilt utformats för långsiktigt kostnadseffektiv förvaltning, inklusive dess väggkonstruktion som gör det möjligt att nå alla avloppsstammar från trappuppgången, i syfte att i framtiden kunna genomföra stambyten utan att hyresgäster behöver evakueras. Tack vare en innovativ konstruktion, hög prefabriceringsgrad och en balkongkonstruktion som gör byggnadsställningar överflödiga har Punkthuset en mycket tidseffektiv uppförandeprocess. Från att bottenplattan satts är det möjligt att färdigställa ett åttavånings Punkthus på endast sex månader.

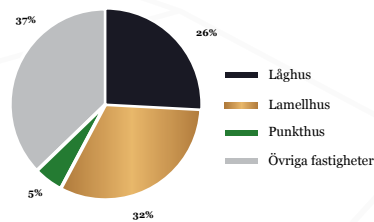
Konstruktionsfakta:

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

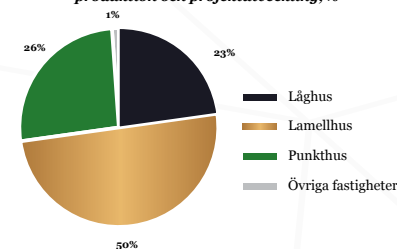
Antal bostäder per färdigställda konceptus, 31 december 2019, %



Hyresvärde per färdigställda konceptus, 31 december 2019, %



Hyresvärde per konceptus i pågående produktion och projektutveckling, %



VD HAR ORDET

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 cirka 15 procent av våra medarbetare bor i vårt eget fastighetsbestånd. Det skapar trovärdighet och vi lever som vi lär. Samtidigt har vi ständigt örat mot marknaden för att stämna av 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 före 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 till 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.

I mitten av mars 2020 kunde vi meddela två större transaktioner som båda är viktiga för att vi ska nå K-Fastigheters operativa mål. Vi kommer att etablera verksamhet på ännu en svensk tillväxtort, Borås, och i ett nytt land, Danmark.

I Borås tecknade vi avtal om förvärv av fastigheten Borås Åkermynatan 5 i stadsdelen Bergsäter. På tomten om cirka 47 700 kvadratmeter avser vi att bygga samtliga våra tre koncepthus med upp till 600 lägenheter. Detta är vårt första projekt i Borås och det ger K-Fastigheter goda möjligheter att utveckla ett bra bostadsområde. Detaljplanen för fastigheten är ute på samråd och vi bedömer att den kan vinna laga kraft kring halvårsskiftet 2020.

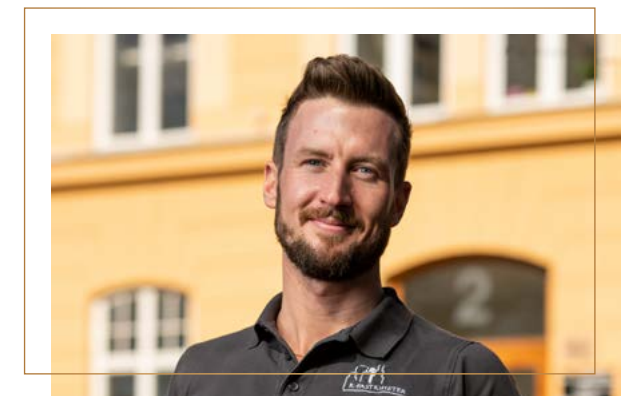
Den 31 mars 2020 projektstartade vi vårt enskilt största projekt, Sävenäs 131:13, med ytterligare 192 lägenheter i Göteborg. Tillsammans med vår grannfastighet kan vi i slutet av 2022 erbjuda 295 lägenheter, en butikslokal och 201 parkeringsplatser på den attraktiva adressen Smörslottsgatan.

Ett annat spännande projekt är fastigheten 7cq Vallensbæk i Vallensbæk Strand, strax söder om Köpenhamn. Här kommer vi att bygga K-Fastigheters första projekt utanför Sverige. Fastigheten har bygglov för en uthyrningsbar area om 7 779 kvadratmeter fördelad på 95 lägenheter samt 92 parkeringsplatser i garage. K-Fastigheter skiljer sig från många av de svenska aktörer som idag

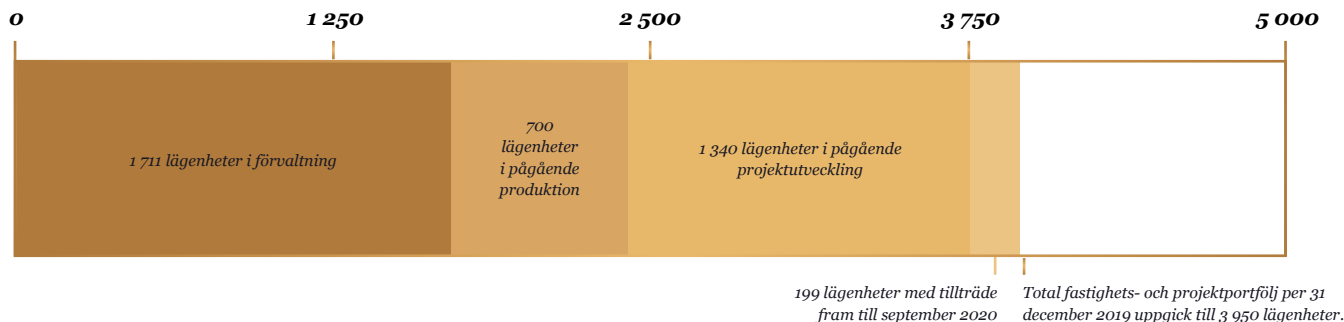
finns på den danska marknaden genom att, precis som i Sverige, implementera vår starka affärsmodell där vi äger hela kedjan, från projektutveckling och byggnation till kommande förvaltning.

Vi är trygga med att nu ta första steget in på den danska marknaden, även om affären avslutades samma dag som Danmark stängde gränserna för att begränsa smittan av coronaviruset. Skulle vi få en långdragen coronakris kan vi ställa om vår organisation, då vi bygger med en tredjedel egen personal och två tredjedelar externt, vilket ger oss nödvändig flexibilitet i detta läge. Vallensbæk ligger endast 14 mil från vårt huvudkontor i Hässleholm. Det är geografiskt närmare än flera av våra projekt, så vi hanterar detta projekt genom vår egen befintliga svenska organisation avseende projektutveckling och byggnation. Och på sikt etablerar vi dessutom en egen dansk organisation för förvaltning av våra fastigheter.

Vår etablering i Danmark, med Köpenhamnsområdet i fokus, är ett av de mer betydande beslut vi fattat hittills i K-Fastigheters historia. Med dagens förutsättningar kan vi på andra sidan sundet få bättre marginaler avseende både kassaflöde och värde jämfört med motsvarande projekt i Sverige. Jag ser detta som ett första steg i en långsiktig satsning på Danmark med fokus på stor-Köpenhamn.



Jacob Karlsson, VD för K-Fast Holding AB.



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.

”*Vi befinner oss i början på ett maratonlopp 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.*”

Avgörande för att nå våra mål är att fortsätta enligt K-Fastigheters befintliga affärsmodell, med fokus på att förvärva 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 under första kvartalet 2020 projektstartat byggnation av ytterligare 192 lägenheter. 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.

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 understryka att vi är så mycket mer än bara ett fastighetsbolag.

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 extra 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.

Vi befinner oss i början på ett maratonlopp 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 i genomsnitt 20 procent per aktie och är avseende förvaltningsresultat och substansvärde över en konjunkturykel.

När detta skrivs har den pågående coronapandemin omfattande negativ påverkan på människor och näringsliv i stora delar av världen. Osäkerheten är stor och vi måste vara aktiva för att snabbt anpassa vår verksamhet till rådande omständigheter. K-Fastigheter har vidtagit åtgärder för att hantera situationen med coronaviruset,

med prioritet på medarbetares och hyresgästers hälsa och säkerhet. Vi inser att många individer och bolag står inför en svår period och vi kommer ta vårt ansvar framöver för att samhället och ekonomin så snart som möjligt ska kunna återgå till ett normalläge – detta gör vi inte minst genom att fortsätta driva vår verksamhet vidare i så normal omfattning som möjligt samt genom att vara en aktiv samarbetspartner för våra hyresgäster och leverantörer.

Med K-Fastigheters nuvarande finansiella styrka fortsätter vi enligt vår tidigare kommunicerade strategi att köpa byggrätter i attraktiva lägen och genomföra kompletterande förvärv av befintliga fastigheter för att stå väl rustade även efter denna allvarliga situation.

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 cirka 3 700 aktieägare. Kompanjoner, jag hoppas på fortsatt förtroende på en resa som fortfarande bara är i början på början.



K-Fastigheters första projekt i Danmark startar under 2020. I Vallensbæk Strand, strax söder om Köpenhamn planerar koncernen att bygga 95 lägenheter samt 92 p-platser i garage.

VERKSAMHET

Noteringen av K-Fast Holding AB på Nasdaq Stockholm var ett viktigt steg för att utveckla K-Fastigheter till en ledande aktör inom hyresmarknaden i Norden. Under året har bolaget uppdaterat sin affärsplan med tydliga mål fram till och med år 2023.

K-FASTIGHETERS FYRA HÖRNSTENAR

1 **Nytänkande genom repetition och kompetensbank**

Det krävs nytänkande för att utvecklas framåt. I vår bransch är nytänkande att inte tänka nytt hela tiden. K-Fastigheter är verksamma i en bransch där man tillverkar fastigheter som prototyper, den ena är inte den andra lik. Här bidrar K-Fastigheter med nytänkande, vilket för oss innebär att bygga beprövade koncepthus om och om igen.

Ett viktigt komplement till våra nybyggda koncepthus är förvärv av befintliga fastighetsbestånd. Vi vill kunna ha en stark etablering i utvalda tillväxtorter, med en bra kombination av våra egna koncepthus och väl placerade förvärvade äldre fastigheter. I den senare kategorin kan det finnas lägenheter med en lägre standard än den vi och våra hyresgäster önskar. Dessa uppgraderar vi löpande så att ytskikt och tekniska installationer håller en kvalitet motsvarande den vi erbjuder i våra egenutvecklade fastigheter.

Vi kallar detta renoveringsprogram för K-Fast 2.0. Programmet innebär att vi reducerar en teknisk skuld i kombination med att lyfta standarden, inte bara gällande ytskikt utan även ledningar och stammar samt övriga tekniska egenskaper.

2 **Relationer med nyckelintressenter**

Genom erfarenheter från hyresgäster samt producerande och förvaltande personal kan vi kontinuerligt bli bättre på att

bygga och förvalta för att skapa bättre kostnadseffektivitet och kvalitet. K-Fastigheter har en liten och erfaren organisation för projektutveckling vilket underlättar kontakterna i det inledande arbetet med kommunen och andra sakägare. Vi känner till regelverken och lyssnar till de specifika önskemål som finns för respektive projekt, vilket gör att vi kan korta ledtiderna och effektivisera byggnationen.

Vi strävar efter att ha egen förvaltningspersonal på alla orter där vi äger fastigheter. I uppbyggnadsfasen på en ort anlitar vi lokal förvaltningspersonal.

Vi ser att olika typer av samarbeten gör att det blir ett bättre samhälle. K-Fastigheter arbetar aktivt för att utveckla sina byggrätter på ett sätt som skapar variation av arkitektoniska uttryck och upplåtelseformer. Vi ser gärna att det skapas verksamheter som gör att det finns närvaro av boende och besökande stora delar av dygnet.

3 **Hållbarhetsfokus**

En annan viktig hörnsten är hållbarhetsarbetet.

Våra koncepthus ger oss kontroll över samtliga delar av produktionsprocessen, från tidig projektutveckling till förvaltning av ett fullt färdigt hus. Genom en repetitiv produktion av konceptuella bostadslösningar kan materialsvinn nästan helt arbetas bort, vilket gynnar både miljö och produktionsekonomi. Genom att använda samma material och produkter i såväl nyproduktioner som i K-Fast 2.0-renoveringar skapar vi större inköpsvolym och får bättre förhandlingsutrymme. Inom hela byggindustrin pågår initiativ för att minska klimatavtrycket. Inom K-Fastigheter har vi flera tydliga åtaganden genom att ständigt utvärdera lösningar för att minimera energi- och vattenåtgång i vårt bestånd.

Därtill arbetar vi aktivt med att utvärdera och välja material som håller även i det längre tidsperspektivet. Socialt ansvarstagande är ett område vi bedömer kommer att växa i betydelse för såväl K-Fastigheter som våra intressenter. Vi arbetar aktivt med hög närvaro på våra fastigheter och med att skapa trygga och säkra boendemiljöer.

4 **Att växa med efterfrågan**

Vi ser att vårt erbjudande möter marknadens efterfrågan på ett attraktivt hem till rätt kostnad.

Med vårt bostadskoncept skapar vi kostnadskontroll och ekonomisk effektivitet i hela kedjan, från byggrätt till förvaltning, under fastighetens livstid. Med en fastighets-, bygg- och projektportfölj om nästan 4 000 bostäder har vi sedan starten 2010, genom främst egenutvecklade koncept, etablerat ett fastighetsbolag med starka positioner och engagemang på flera utvalda orter.

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.

Vår vision

K-Fastigheter ska vara en av Nordens största aktörer på hyresmarknaden och en ledande fastighetsägare av hållbart byggda, innovativa och kostnadseffektiva konceptus som kännetecknas av marknadens bästa kombination av hög standard, hemkänsla och trygghet.

Vår affärsidé

K-Fastigheters affärsidé är att med stort engagemang och hög kostnadseffektivitet utveckla, bygga, förvalta och långsiktigt äga marknadens mest attraktiva bostadsfastigheter avseende såväl skick som standard och servicenivå. Koncernen ska erbjuda egenproducerade och förvärvade hyresbostäder i Norden på platser med långsiktigt god efterfrågan på hyresbostäder och kommersiella lokaler.

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.

Strategi

Koncernen ska genom sina affärsområden skapa värdetillväxt och har följande grundpelare:

Tillväxt.

Koncernens utveckling sker genom tvärfunktionellt arbete mellan de tre affärsområdena.

Lönsamhet.

För att säkra hög och uthållig lönsamhet ska affärsområdena samverka inom områden som struktur och systemstöd för processer (finansiering, anbud, etc). Läs mer om den finansiella utvecklingen på sidorna 67-83.

Varumärket/Position.

K-Fastigheter ska vara en utmanare i en bransch som har mycket att vinna på nytänkande inom hela värdekedjan. Bolagets engagemang i alla led ska bidra till att vi uppfattas som lyssnande, insatta, innovativa och kunniga.

Operativa mål	Måluppfyllelse	Kommentar
Hyresintäkterna från bostäder ska långsiktigt utgöra minst 80 procent av K-Fastigheters totala hyresintäkter	85%	Hyresintäkterna uppgick för 2019 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.
Antalet årligen byggstartade lägenheter för egen förvaltning ska uppgå till 1 000 lägenheter före utgången av år 2023	518	Per 31 december 2019 bestod projektportföljen av fler än 2 000 bostäder i pågående byggnation och projektutveckling
Vid utgången av år 2023 ska K-Fastigheter förvalta minst 5 000 lägenheter i Norden	1 711	Vid slutet av 2019 hade K-Fastigheter 1 711 bostäder i förvaltning, 700 lägenheter i produktion, 1 340 i projektutveckling och 199 förvärvade lägenheter, totalt 3 950 lägenheter. Under första kvartalet 2020 förvärvade K-Fastigheter byggrätter för ytterligare cirka 710 lägenheter i Sverige och Danmark.

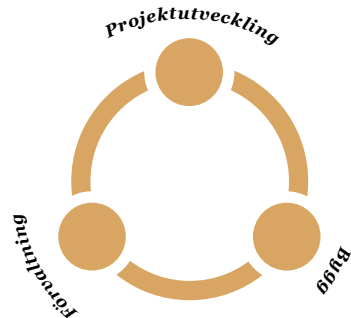
Finansiella mål	Måluppfyllelse	Kommentar
Över en konjunkturcykel uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie om minst 20 procent inklusive eventuella värdeöverföringar	✓	Det långsiktiga substansvärdet (NAV) uppgick vid årets utgång till 2 540,2 mkr (1 213,4) motsvarande 74,96 kr per aktie (48,54). Det långsiktiga substansvärdet per aktie ökade med 54 procent jämfört med 31 december 2018.
Över en konjunkturcykel uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie om minst 20 procent	✓	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. Förvaltningsresultat 2019 per aktie uppgick till 2,05 kr per aktie (1,64), vilket är en ökning med 25 procent sedan föregående år.
Målet är att tillväxten i substansvärde och förvaltningsresultat ska skapas med en fortsatt stabil och god finansiell ställning och med ett balanserat finansiellt risktagande innebärande att:		

Soliditet på koncernnivå ska uppgå till minimum 25 procent	✓	Per 31 december 2019 uppgick soliditeten till 41,8 procent.
Räntetäckningsgraden ska som lägst vara 1,75 ggr	✓	Per 31 december 2019 uppgick räntetäckningsgraden till 2,6 gånger.
Belåningsgrad får uppgå till maximalt 70 procent relativt marknadsvärde av koncernens förvaltningsfastigheter	✓	Per 31 december 2019 uppgick belåningsgraden till 40,2 procent.

UNDER 2019 ÖVERTRÄFFADE VI ALLA VÅRA FINANSIELLA MÅL.

AFFÄRSMODELL

Med evighetsperspektiv kommer ansvar K-Fastigheter är delaktigt i hela värdekedjan. Koncernen är engagerad i alla delar, från val av etablering och de första kontakterna kring markanskaffning, via egen standardiserad och industriell produktion och byggnation till långsiktigt ägande och förvaltning.



Affärsområde **Projektutveckling** ska kartlägga regioner och platser där K-Fastigheters koncepthus kan byggas i enlighet med K-Fastigheters modell samt ansvara för förvärv av fastighets- och byggrättsportföljer som kompletterar bolagets egen produktion och fastighetsbestånd i främst A- och B-lägen.

Läs mer om affärsområdet på sid 13.

Affärsområde **Bygg** ska uppföra och vidareutveckla de kostnadseffektiva koncepthusen Låghus, Lamellhus och Punkthus samt öka koncernens egen produktionskapacitet.

Läs mer om affärsområdet på sida sid 14.

Affärsområde **Förvaltning** ska utveckla kostnadseffektiv lokal förvaltning, vilket innebär personligt bemötande i kombination med digital assistans.

Läs mer om affärsområdet på sid 16.

SAMVERKAN FÖR LÖNSAMHET

- K-Fastigheter ska genom sina olika affärsområden samverka för att skapa ett samlat erbjudande av attraktiva och kostnadseffektiva egenutvecklade koncepthus med 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. Härigenom tillvaratas bolagets samlade erfarenheter och kunskap som återanvänds såväl i projektutvecklingen som i byggprocessen och förvaltningen.
- K-Fastigheter ska genom att bedriva effektiv projektutveckling, byggnation, förvärv och långsiktig förvaltning av koncepthus erbjuda yteffektiva hyresbostäder i främst A- och B-lägen på orter med

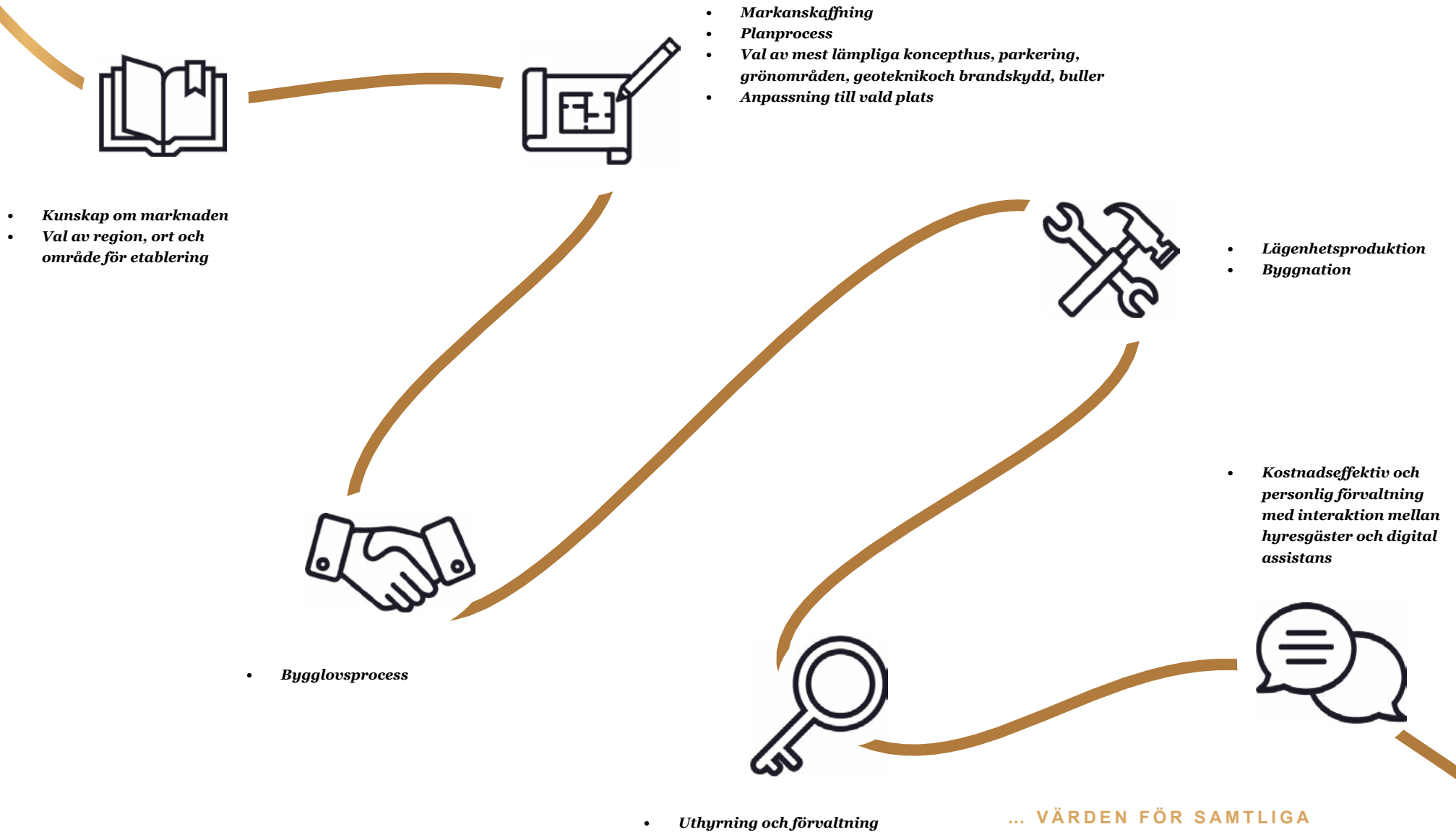
uthålligt god efterfrågan på hyresbostäder i Sverige samt övriga Norden, med egna resurser eller i samarbete med lokal partner.

- K-Fastigheter ska genom sin samlade erfarenhet och kompetens samt kontinuerliga relationer med mark- och fastighetsägare, identifiera byggrätter och intressanta fastighetsbestånd. Koncernen ska genom ett gediget förarbete skapa goda förutsättningar för en hög nyttjandegrad av byggrätter väl lämpade för K-Fastigheters koncepthus samt en kostnadseffektiv industriell byggprocess med standardiserade metoder och korta byggtider.
- K-Fastigheter ska genom växande förvaltning av bostäder med hög servicegrad och god tillgänglighet skapa ökande skalfördelar. Förvaltningen ska vara rationell och effektiv men samtidigt upplevas personlig. Digital assistans, det vill säga användande av digitala och mobila verktyg och

kommunikationslösningar, ska nyttjas där tekniken ger ett mervärde i det dagliga arbetet. Genom byggnationens standardiserade metoder och material kan eventuella fel snabbt identifieras, åtgärdas och förebyggas.

- K-Fastigheter ska genom ett evighetsperspektiv och förmåga att skapa värden där koncernens bostäder kännetecknas av marknadens bästa kombination av hög standard, hemkänsla och trygghet anses vara branschledande av prioriterade intressenter.
- K-Fastigheters långsiktiga perspektiv är grundläggande för koncernens hållbarhetsarbete, vilket bland annat innebär att bygga hus med hög kvalitet som över tid säkerställer en rationell förvaltning, att bevara omgivande miljö och att bibehålla goda relationer med hyresgäster och andra nyckelintressenter. Värde för aktieägarna ska skapas med hänsyn till gällande lagar och regler, såväl etiska som lagstadgade, och med hänsyn till miljön.

MED ENGAGEMANG FÖR KOSTNADSEFFEKTIV PROCESS, KVALITET OCH BRA FÖRVALTNING – TILLSAMMANS MED NÖJDA HYRESGÄSTER – SKAPAR K-FASTIGHETER...



... VÄRDEN FÖR SAMTLIGA PRIORITERADE INTRESSENER.

VÅRA AFFÄRSOMRÅDEN

K-Fastigheter utvecklar, förvärvar, bygger och förvaltar hyresbostäder på orter med långsiktigt god efterfrågan på hyresbostäder. Verksamheten bedrivs inom tre affärsområden.



PROJEKTUTVECKLING

Inom affärsområdet Projektutveckling identifieras och förvärvas både byggrätter för byggnation och befintliga fastigheter med förädlingspotential. Verksamheten innefattar bland annat kund- och behovsanalys, samarbeten med kommuner och markanskaffning. K-Fastigheters projektutveckling kännetecknas framförallt av skicklighet i att identifiera byggrätter som passar K-Fastigheters koncept på marknader med långsiktigt god efterfrågan på hyresbostäder. Genom gediget förarbete skapar K-Fastigheter trygga hem för sina hyresgäster, goda förutsättningar för en hög utnyttjandegrad av de olika byggrätterna samt en ekonomiskt effektiv byggnations- och förädlingsprocess. Bolagets arbetsprocesser är i hög grad standardiserade och samma konstruktionsritningar används i flera projekt, vilket effektiviserar projektutvecklingsprocessen och ökar förutsägbarheten. K-Fastigheter arbetar målmedvetet med kontinuerlig produktutveckling på grundval av värdefulla erfarenheter och hyresgästers, förvaltares och fastighetsskötares löpande återkoppling från tidigare genomförda projekt. Bolaget ser det som

en vital del i K-Fastigheters verksamhet att genom frekvent kontakt med hyresgäster bygga kunskap om vilka förväntningar och krav som finns inför kommande projekt. Detta gör att K-Fastigheter har djup insikt om vilka material och produkter som bäst uppfyller hyresgästernas aktuella och framtida krav och behov, exempelvis hur kök lämpligast utformas eller vilka ytskikt som efterfrågas.

K-Fastigheter har under senare år även kommit att fokusera alltmer på att etablera effektiva rutiner för hantering av bygglovsansökningar och andra tillståndprocesser. Genom att arbeta med standardiserade underlag för ansökningshandlingar till de olika projekttyperna har K-Fastigheter förkortat sina genomsnittliga ledtider från ansökan till beviljat bygglov. Effektiva administrativa processer bidrar till att korta ledtider för projekten i dess helhet. Från att K-Fastigheter tillträder en byggrätt till att hyresgäster kan flytta in i den färdiga byggnaden har det historiskt i genomsnitt tagit mindre än 24 månader, vilket enligt bolagets uppfattning är kortare än genomsnittet i branschen. Byggtiden påverkas dock i stor utsträckning av projektets omfattning sett till antal lägenheter och yta.

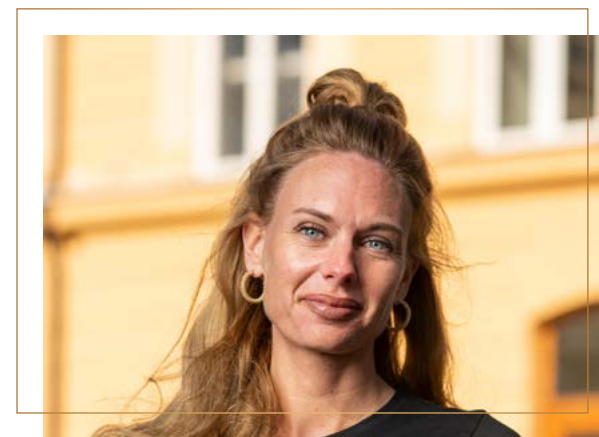
Konsten att förvandla en idé till en inflyttningsklar bostad

Åsa Fredin har varit anställd i K-Fastigheter sedan 2016 och sedan start ansvarar hon för bolagets avdelning kallad Projektutveckling. Arbetet består till stor del av att se hur byggnader kan anpassas till de tomter som bolaget har möjlighet att köpa. För att avgöra K-Fastigheters intresse gäller det att studera vilket koncept som kan fungera bäst utifrån gällande detaljplan, möjligheten att få bygglov, efterfrågan i den lokala marknaden och K-Fastigheters totala verksamhet.

Åsa har tidigare arbetat med bygglovsfrågor vid stadsbyggnadskontoret i Hässleholm. Hon har därför god erfarenhet från ett handläggarperspektiv, och i den rollen var det tydligt att kvaliteten på underlag och hantering av tillkommande frågor från de sökande avgjorde hur lång tid processen tog från

ansökan till beslut. Åsa och hennes kollegor prioriterar att få alla handlingar så kompletta som möjligt redan från början.

”Vi vet vad som krävs och försöker tidigt få med all information. Det handlar om inplacering, gestaltning, markberedning, uppfyllande av projektspecifika krav, parkeringslösningar, geoteknik”, berättar Åsa Fredin. ”Tack vare att vi arbetar med konceptus som vi har gedigen kunskap om, kan vi ha fokus på detaljerna, vilket snabbar på processen.”



Åsa Fredin, chef för affärsområde Projektutveckling.

Bygglövsansökan skickas sedan in till kommunen och vidare ut på remiss så att parter som har rätt att lämna synpunkter har möjlighet att inkomma med dessa. Därefter kompletterar och/eller justerar K-Fastigheter materialet så att kommunens byggnadsnämnd kan bevilja bygglov.

Parallellt med bygglovsansökan arbetar Projektutveckling tillsammans med K-Fastigheters andra affärsområden för att planera byggnationen och förvaltningen på ett resurs- och kostnadseffektivt sätt.



BYGG

Affärsområdet Bygg kännetecknas av vedertagna byggnationsmetoder med hög grad av prefabricering, repetitiva processer och specialiserade arbetsuppgifter. I syfte att öka kostnadseffektiviteten, förkorta uppförandetiderna och säkerställa den långsiktiga kvaliteten har K-Fastigheter i sin byggverksamhet valt att endast arbeta med tre egenutvecklade koncepthus: Låghus, Lamellhus och Punkthus. K-Fastigheter bygger närmast uteslutande för egen räkning och förvaltning.

Genom att koncentrera byggandet till ett fåtal utvalda koncepthus som uppförs upprepade gånger arbetar K-Fastigheter upp omfattande erfarenhet och kännedom om risker, flaskhalsar och andra effektivitetsfällor i de specifika uppförandeprocesserna och kan därför proaktivt vidta åtgärder för att undvika dessa. Det innebär vidare ett begränsat antal materialkategorier, vilket ger skalfördelar vid inköp, kännedom kring hantering och minimalt svinn.

K-Fastigheter arbetar strategiskt och kontinuerligt med ett långsiktigt förbättringsarbete, där de lärdomar som kan dras i byggnationsprojekten dokumenteras och tillvaratas för att kunna tas i beaktande av affärsområdena Projektutveckling och Bygg i utformningen av framtida byggprojekt.

K-Fastigheters bostäder har en genomgående hög standard och är utrustade med moderna vitvaror, såsom diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare och inbyggd mikrovågsugn. Eftersom tvättmaskin och torktumlare dessutom placeras i lägenheterna höjs dels boendestandarden för hyresgästerna, dels minskas behovet av gemensam tvättstuga, vilket innebär att mer yta av byggnaden kan tas i anspråk för bostadsändamål. K-Fastigheter väljer genomgående material med utgångspunkt i bolagets erfarenhet av vad hyresgästerna uppfattar skapar mervärde och trivsel samt vad som ger upphov till långsiktig förvaltnings- och

kostnadseffektivitet. Många av materialvalen är exklusiva och har jämförelsevis höga inköpskostnader, men längre livslängd. Utifrån K-Fastigheters långsiktiga perspektiv är det motiverat att välja hållbara material i alla led.

För samtliga byggnationsprojekt köps mark- och/eller grundentreprenad in externt. Vidare upphandlas delade underentreprenader för installation av bland annat el och vatten. För uppförandet av Punkthus och Låghus anlitar K-Fastigheter underentreprenörer, i syfte att bli mindre geografiskt bunden. Endast Lamellhusen byggs med egna kollektivanställda, då detta koncepthus är det tekniskt mest komplexa att uppföra. Detta gör det möjligt att vid behov låta den personal som har kompetens för uppförande av de mer komplicerade Lamellhusen tillfälligt arbeta med uppförande av de mindre tekniskt komplexa Låghusen eller Punkthusen.



Eric Johansson, chef för affärsområde Bygg.



Produktionsanläggningar i Osby och Hässleholm

En stor del av de konstruktionselement som ingår i K-Fastigheters tre koncepthus tillverkas i egen regi vid bolagets anläggning i Osby. Produktionen av K-Fastigheters första koncepthus, Låghuset, påbörjades vid anläggningen i extern regi år 2011 och under 2013 påbörjades där även produktion av byggnadselement för det andra koncepthuset, Lamellhuset.

Under 2016 blev K-Fastigheter majoritetsägare och år 2018 ensam ägare till produktionsanläggningen i Osby. Idag använder K-Fastigheter anläggningen för prefabricering av konstruktionselement som utfackningsväggar, balkonger och betongtrappor till bolagets Låghus och Lamellhus. Prefabricering

möjliggör bättre arbetsförhållanden, hög kostnads- och kvalitetskontroll samt säkerhetsställer kompatibilitet, produktion och punktlig leverans till projekten.

I takt med K-Fastigheters expansion ökar behovet av konstruktionselement. I syfte att öka produktiviteten och produktionskapaciteten samt begränsa riskerna för produktionsavbrott och därigenom höja leveranssäkerheten har K-Fastigheter valt att investera i ytterligare en produktionsanläggning. Den nya produktionsanläggningen är belägen i Hässleholm och kommer initialt att användas för tillverkning av utfackningsväggar. Den nya anläggningen ska förses med solceller och beräknas tas i drift sedan andra kvartalet 2020.

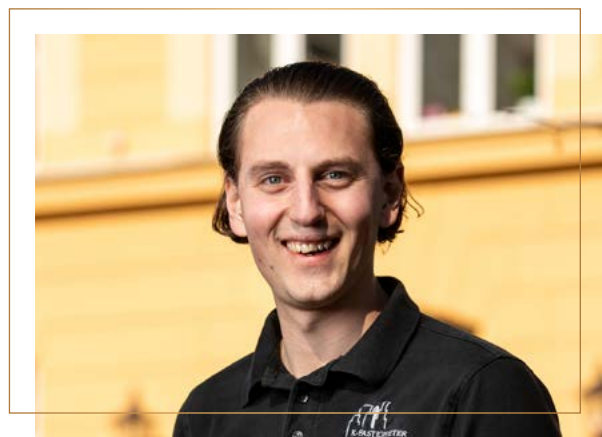


Under våren 2020 färdigställer K-Fastigheter sin andra produktionsanläggning för bland annat utfackningsväggar. Anläggningen ligger i direkt närhet till koncernens huvudkontor i Hässleholm.

FÖRVALTNING

Inom affärsområdet Förvaltning förvaltas de fastigheter som affärsområdet Projektutveckling utvecklat eller förvärvat och de hus som affärsområdet Bygg uppfört. K-Fastigheter har ett evighetsperspektiv på all sin verksamhet, där förvaltningen utgör en central del. Bolaget har även en tydlig ambition att bygga långvariga relationer i förhållande till de enskilda hyresgästerna. Genom nära kontakter med de lokala marknaderna samt digital marknadsföring identifieras hyresgäster och deras önskemål, vilket bedöms minimera antalet omflyttningar och störningar.

Den ekonomiska förvaltningen hanteras nästan uteslutande med interna resurser, medan den tekniska förvaltningen delvis köps in från externa parter. K-Fastigheters fokus för förvaltningen ligger på att uppnå nöjda hyresgäster som känner trygghet i både sina hem och sina områden, samt i att de alltid kan få kontakt med representanter för K-Fastigheter om något oförutsett skulle inträffa. K-Fastigheter arbetar därför målmedvetet med lokal förvaltning, både med egen och inhyrd personal. I syfte att upprätthålla hög servicegrad och tillgänglighet har koncernen utöver sitt huvudkontor i Hässleholm kontor i Helsingborg,



Niklas Larsson, chef för affärsområde Förvaltning.

Landskrona och Kristianstad. På övriga orter anlitar K-Fastigheter externa fastighetsförvaltare till dess att kritisk massa uppnåtts.

Eftersom K-Fastigheter har en hög grad av standardisering och arbetar med ett begränsat antal materialkategorier är varje komponent i koncernens egenproducerade fastighetsbestånd väl dokumenterad, vilket medför korta ledtider för reparationer och hög driftsäkerhet i fastigheterna. K-Fastigheters administrativa förvaltning ska vara rationell och effektiv men samtidigt upplevas personlig. Bolaget använder digital assistans där tekniken ger ett mervärde.

K-Fastigheters egna byggnader har exempelvis en modern fastighetsautomation som bland annat tillåter hyresgästerna att reglera sin egen värmeförbrukning. I syfte att säkerställa förbättring och produktutveckling, inhämtar K-Fastigheter löpande återkoppling från hyresgäster och vidarebefordrar denna information tillsammans med egna erfarenheter till affärsområdena Projektutveckling respektive Bygg. K-Fastigheter är en fastighetsägare som bygger sin verksamhet på stabilitet och nöjda kunder. K-Fastigheter genomför årligen en enkätundersökning för att mäta kundnöjdheten med frågor om bland annat inomhusmiljö, allmänna utrymmen och service.

Förvaltning innefattar hela kedjan



En app för enkel kontakt

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

I appen finns bland annat lediga lägenheter, hyresaviser och möjlighet att göra felanmälan. K-Fastigheter har även möjlighet att skicka ut notiser till alla de som laddat ned appen.

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

Appen kommer att utvecklas löpande i samråd med våra hyresgäster.



ORGANISATION OCH MEDARBETARE

K-Fastigheters organisation ska kännetecknas av tydlighet och transparens samt stödja koncernens strategier och mål. Verksamheten är organiserad i de tre affärsområdena Projektutveckling, Bygg och Förvaltning, vars affärsområdeschefer rapporterar till och ingår i koncernens ledningsgrupp. Därutöver finns koncerngemensamma funktioner omfattande ekonomi och finans, IT, kommunikation/IR/marknad samt HR.

K-Fastigheter är ett bolag som växer och varje dag har våra medarbetare hundratals möjligheter att stärka relationerna med hyresgäster, partners och leverantörer, kommunrepresentanter samt andra viktiga intressenter. Grunden för att vi ska lyckas är att det finns ett engagemang att göra rätt och även att göra lite bättre än tidigare samt att möta människor med respekt och tillit.

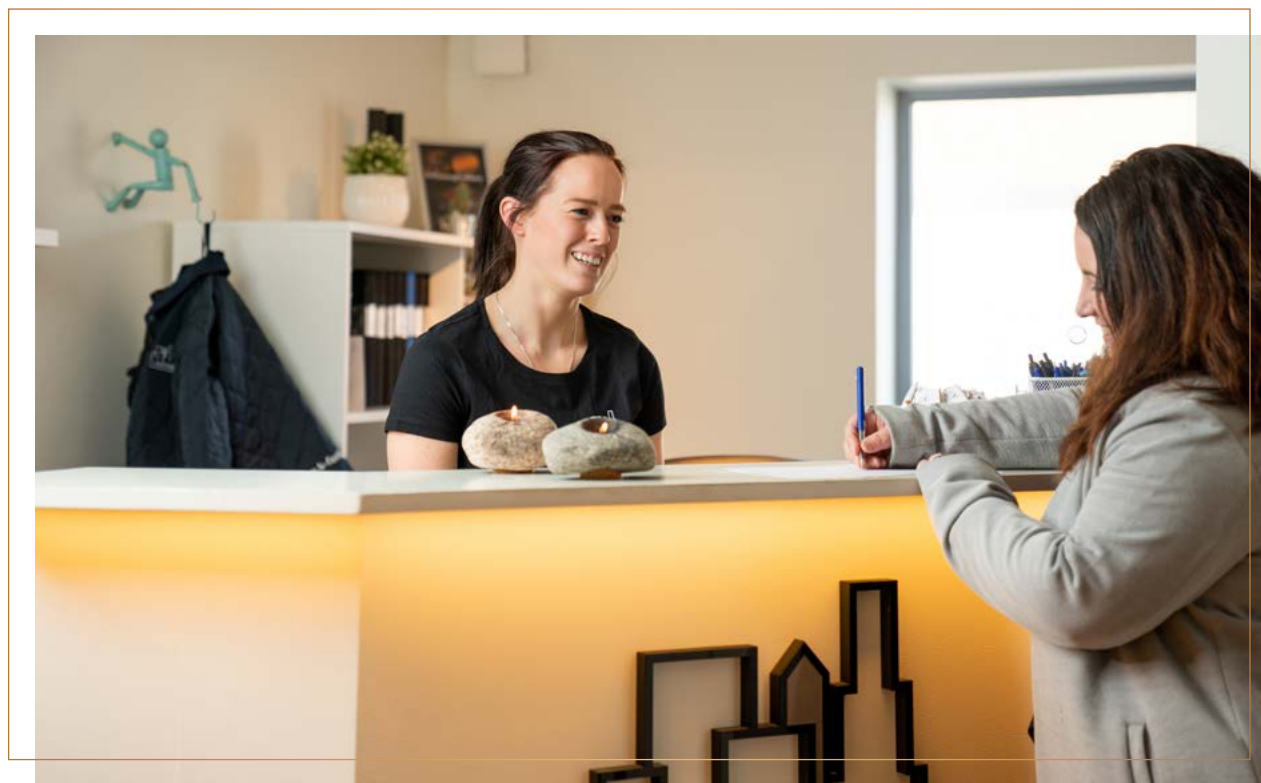
Arbetsmiljön

Under 2019 har antalet medarbetare ökat till 68. Majoriteten av dessa arbetar med förvaltning och byggnation.

K-Fastigheter strävar efter att ha en säker arbetsmiljö, ur såväl fysiskt som socialt och psykiskt perspektiv. Under 2019 genomfördes hälsokontroller för att ge varje medarbetare information om sin medicinska hälsa och, vid behov, möjlighet att ta fram relevant handlingsplan för bättre hälsotillstånd. Som en del av hälsokontrollerna genomfördes de lagstadgade medicinska kontrollerna för berörd personal. Resultatet var i allt väsentligt bra och K-Fastigheter avser att följa upp status vartannat år. För dem som önskar ändra på något i sin arbetsmiljö eller allmänna hälsa erbjuder bolaget olika alternativ, såsom sluta-röka-bonus och friskvårdspeng, inkluderande hälsorådgivning.

Vidareutbildning och personlig utveckling är viktiga delar för att behålla och motivera medarbetare i en växande organisation. Inom K-Fastigheter genomförs flera olika målinriktade aktiviteter för de olika personalgrupperna, exempelvis har ledningsgruppen arbetat tillsammans med en extern part för att utveckla sitt ledarskap, vilket inkluderar effektivt beslutsfattandet under stress samt att öka förmågan att sprida engagemang och förståelse för koncernens verksamhet och mål.

Som en snabbväxande organisation har K-Fastigheter ett kontinuerligt behov av nya medarbetare och att säkerställa expansion med en bibehållen stark företagskultur. Under 2019 har bolaget bland annat implementerat rekryteringssystem för att attrahera och skapa en bättre kandidatupplevelse. Koncernen arbetar med att identifiera och uppmärksamma framgångar och lämna återkoppling som stärker ansvarstagande medarbetare och skapar förutsättningar för utveckling för såväl individen i sin roll som hans eller hennes kollegor.



JOHANNA AXELSSON –

Att utforma ett hem

Det finns många faktorer som gör en lägenhet till ett hem. Viktigast är naturligtvis de personer som bor i lägenheten men även den som utformar lägenheten har stora möjligheter att påverka. Johanna Axelsson har en utmärkt kombination – hon både arbetar som K-Fastigheters byggnadsutformare och bor i en av bolagets lägenheter. I hennes arbetsuppgifter ingår bland annat att finslipa såväl insida och utsida på koncernens koncepthus och bostadsområden.

Vad gör en byggnadsutformare?

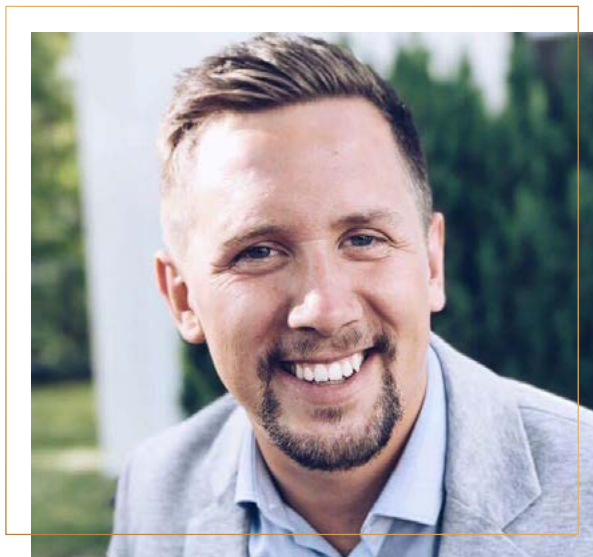
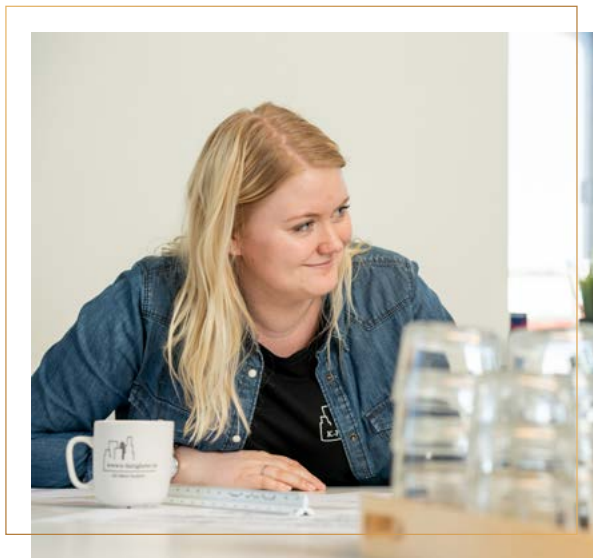
- Enkelt förklarat kan man säga att min utbildning innebär att man blir "hälften arkitekt och hälften byggnadsingenjör". Man läser många kurser tillsammans med ingenjörerna, men när de börjar läsa mer konstruktion så går vi in på exempelvis arkitekturhistoria och detaljprojektering.

Vad är dina huvudsakliga arbetsuppgifter?

- Jag tar fram de A-handlingar som behövs för att kunna söka och få bygglov. A-handlingar innefattar bland annat planritningar, fasader och sektioner. I de projekt där våra standardlägenheter ska anpassas till specifika krav ritar jag också nya lägenheter med annan planlösning. Vi har en planering som vi följer, men den är, och behöver vara, ganska flexibel, då man närsomhelst kan få en förfrågan om komplettering på en annan bygglovsansökan som har högre prioritet eftersom att man har ett sista datum att skicka in reviderade handlingar.

Vad får dig extra nöjd när du arbetar i ett projekt?

- Att kunna motbevisa folk som säger att det inte går genom att hitta oväntade lösningar som man inte tidigare tänkt på.



Förvaltare med fastigheter som hobby

Det finns ingen vanlig dag i en förvaltares arbetsdagar. Arbetet med att hantera uthyrning och förvaltning av K-Fastigheters hus är mycket omväxlande och bjuder på stora möjligheter. Felix Josefsson, förvaltare för samtliga fastigheter i Hässleholm, Osby och Älmhult, har fastigheter både som arbete och hobby. Felix har tidigare arbetat på Hässleholm (Hässleholms kommunala fastighetsbolag) som arbetsledare för fastighetsteknikerna. Intresset för fastigheter finns även när Felix inte arbetar. På kvällar och helger sköter han sina egna fastigheter.

Vad är dina huvudsakliga arbetsuppgifter?

Jag har hand om in- och utflyttningar och ser till att ingen lägenhet står tom. Jag sköter kontakter med hyresgäster samt entreprenörer och leverantörer. I mitt arbete ingår även att planera in renoveringar av äldre lägenheter.

Vad gör dig extra nöjd?

Att se glädjen hos en nyinflyttad hyresgäst när jag lämnar ut nycklarna till en nybyggd eller nyrenoverad lägenhet.

– **FELIX
JOSEFSSON**

FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT UNDER 2019



Låghus i Kristianstad

På Öllsjö 7:47 i Kristianstad färdigställde K-Fastigheter tredje kvartalet 2019 tolv lägenheter i enlighet med koncernens Låghuskoncept. Fastigheten utgör det sjätte färdigställda låghusprojektet i Kristianstad där K-Fastigheter nu totalt har 219 Låghuslägenheter.

Fakta:

Öllsjö 7:47 var klar för inflyttning den 1 juli 2019. Tillsammans har de tolv lägenheterna en uthyrningsbar yta om 1 128 kvm och ett hyresvärde om 1,8 mkr.



Låghus i Hässleholm

Med åtta Låghuslägenheter är kvarteret Björnen i Hässleholm K-Fastigheters minsta projekt hittills. Det som avgjorde var det fantastiska läget – centralt längs med Åkargatan men ändå med direkt anslutning till den vackra Hembygdsparken.

Fakta:

Björnen var klar för inflyttning den 1 mars 2019. De åtta lägenheterna har en total uthyrningsbar yta på 480 kvm samt ett hyresvärde om 0,8 mkr.



Låghus i Näsby

Området Självbindaren är K-Fastigheters fjärde Låghusprojekt i Näsby, Kristianstad. I och med färdigställandet äger och förvaltar K-Fastigheter 69 attraktiva marklägenheter i Näsby.

Fakta:

Självbindaren var klar för inflyttning den 1 februari 2019. Tillsammans har de tolv Låghuslägenheterna en total uthyrningsbar yta på 930 kvm och ett hyresvärde om 1,4 mkr.

FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT UNDER 2019



Lamellhus i Kristianstad

På Hammar 9:195 i Kristianstad på C4-området har K-Fastigheter uppfört 123 lägenheter, fördelat på 99 lägenheter i enlighet med koncernens Lamellhuskoncept och 24 lägenheter i enlighet med dess Låghuskonceptet.

Fakta:

Projektet färdigställdes i november 2019 och har en total uthyrningsbar yta om 7 457 kvm och ett totalt hyresvärde om 13,3 mkr.



Lamellhus i Landskrona

På Nimrod 30 i Landskrona färdigställde K-Fastigheter under tredje kvartalet 16 lägenheter i enlighet med koncernens Lamellhuskoncept.

Fakta:

Nimrod 30 var klar för inflyttning den 1 september 2019. Tillsammans har de 16 lägenheterna en uthyrningsbar yta om 904 kvm och ett hyresvärde om 1,6 mkr.



Lamellhus i Helsingborg

K-Fastigheter har uppfört 179 lägenheter i enlighet med bolagets Lamellhuskoncept på Fredriksdalsområdet i Helsingborg.

Fakta:

Under fjärde kvartalet 2019 färdigställdes och inflyttades den tredje av fyra huskroppar i projektet Brigaden 7 & 8. Sista huskroppen färdigställs i tredje kvartalet 2020 och hela projektet omfattar 10 134 kvm fördelat på 179 lägenheter med en total hyra om 19,9 mkr.

FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT UNDER 2019



Punkthus i Hässleholm

På Tre Överstar 7 i Hässleholm färdigställde K-Fastigheter under andra kvartalet 29 lägenheter i ett åttavåningshus i enlighet med bolagets Punkthuskoncept. Fastigheten utgör det femte färdigställda projektet K-Fastigheter har genomfört på det attraktiva T4-området i Hässleholm, med närhet till både city och natur.

Fakta:

Tre Överstar 7 var klar för inflyttning den 1 maj 2019. Tillsammans har de 29 lägenheterna en uthyrningsbar yta om 1 924 kvm och ett hyresvärde om 3,3 mkr.

PÅBÖRJADE BYGGNATIONER UNDER 2019



Låghuslägenheter i Hässleholm

På fastigheten Björksäter 5 i centrala Hässleholm har K-Fastigheter under september 2019 påbörjat byggnationen av 40 Låghuslägenheter intill den populära Hembydsparken.

Fakta:

De 40 lägenheterna kommer att uppföras i enlighet med Låghuskonceptet, med en total uthyrningsbar yta om 2 776 kvm. Hyresvärdet uppgår till 4,3 mkr och inflyttning förväntas ske i februari 2021.



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 total uthyrningsbar yta om 6 745 kvm. Hyresvärdet uppgår till 10,8 mkr och inflyttning förväntas ske tredje kvartalet 2021.



Låghuslägenheter på T4 i Hässleholm

På Intendenten 4 & 5 på T4-området i Hässleholm bygger K-Fastigheter 21 attraktiva Låghuslägenheter på bästa läge längs med Almaån och alldeles intill flertalet av K-Fastigheters sedan tidigare genomförda och färdigställda lägenhetsbestånd. T4-området i Hässleholm är ett av de områden där K-Fastigheter erhåller störst antal intresseanmälningar.

Fakta:

Totalt kommer marklägenheterna få en uthyrningsbar yta på 1 701 kvm som fördelas på 21 lägenheter med ett beräknat hyresvärde om 2,7 mkr. Inflyttning förväntas ske i juni 2020.



Låghuslägenheter i Växjö

På fastigheten Taket 2 på Vikaholm i Växjö påbörjade K-Fastigheter under december 2019 byggnationen av 36 Låghuslägenheter i samarbete med C4 Hus AB.

Fakta:

De 36 lägenheterna kommer interiört uppföras i enlighet med K-Fastigheters Låghuskoncept. Total uthyrningsbar yta uppgår till 2 862 kvm och hyresvärdet uppgår till 4,8 mkr. Inflyttning förväntas ske under fjärde kvartalet 2021.

PÅBÖRJADE BYGGNATIONER UNDER 2019



Lamellhuslägenheter i Malmö

På fastigheten Höfången 1 på Elinegård i Malmö har K-Fastigheter under september 2019 påbörjat byggnationen av 97 Lamellhuslägenheter på bästa läge intill Kalkbrottet och med utsikt över Öresundsbron.

Fakta:

De 97 lägenheterna kommer att uppföras i enlighet med Lamellhuskonceptet med en total uthyrningsbar yta om 4 840 kvm. Hyresvärdet uppgår till 10,0 mkr och inflyttning förväntas ske i juni 2021.



Lamellhuslägenheter i Göteborg

På fastigheten Sävenäs 131:12 i Göteborg har K-Fastigheter under september 2019 påbörjat byggnationen av 103 Lamellhuslägenheter på bästa läge intill Östra Sjukhuset.

Fakta:

De 103 lägenheterna och en kommersiell lokal kommer att uppföras i enlighet med Lamellhuskonceptet med en total uthyrningsbar yta om 4 871 kvm bostadsyta och 198 kvm kommersiell yta. Hyresvärdet uppgår till 11,5 mkr och inflyttning förväntas ske i december 2021.

PÅBÖRJJADE BYGGNATIONER UNDER 2019



Tre nya Punkthus i Hässleholm

Magasinet 4 byggstartades i mars 2019 och uppförs i en lummig ekbacke i den vackra parkmiljön på det attraktiva T4-området i Hässleholm. Inflyttning under december 2020.

Fakta:

De tre Punkthusen kommer att förse med sex våningar, varav bottenvåningen i sutteräng. Tillsammans kommer Punkthusen på Magasinet 4 att få en total uthyrningsbar yta på 4 293 kvm som fördelas på 66 lägenheter. Beräknat hyresvärde är 7,4 mkr.



Punkthus i Älmhult

Efterfrågan på bostäder i Älmhult är stor och K-Fastigheter vill gärna bidra till att fler kan bo i den småländska tillväxtorten. Vi bygger två Punkthus på Lyckan 1, intill våra 57 befintliga lägenheter på Hagamoområdet (nära IKEA). Inflyttning beräknas till december 2020.

Fakta:

De två Punkthusen kommer att förse med fyra våningar vardera. Tillsammans kommer de två Punkthusen att få en total uthyrningsbar yta på 2 072 kvm som fördelas på 32 lägenheter. Beräknat hyresvärde är 3,6 mkr.

RENOVERINGSPROGRAMMET K-FAST 2.0

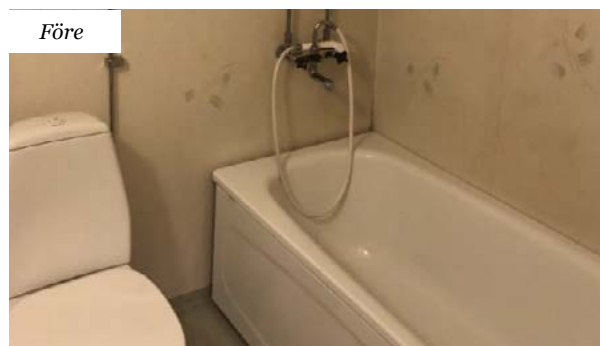


av uppgradering av ytskikt, kök, badrum, ledningar, stammar och tekniska installationer för att motsvara den standard K-Fastigheter erbjuder i nyproducerade bostäder. K-Fast 2.0 har visat sig vara mycket uppskattat bland våra hyresgäster. Kvalitetshöjningarna bidrar till högre standard i fastighetsbeståndets äldre lägenheter och bidrar dessutom till att den tekniska livslängden på koncernens lägenhetsportfölj ökar.

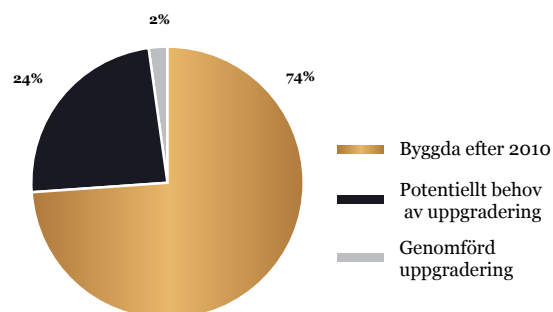
För närvarande genomförs renoveringsarbeten inom ramen för K-Fast 2.0 i samband med att lägenheterna blir vakanta. K-Fastigheter har kapacitet för att renovera cirka åtta lägenheter per månad, men till följd av den låga avflyttningsfrekvensen bland hyresgästerna genomför K-Fastigheter för närvarande renovering av i genomsnitt fyra lägenheter per månad. Uppgradering av en genomsnittslägenhet genomförs på en månad. Efter genomförd renovering erbjuds bostaden i första hand till de hyresgäster som redan bor i koncernens lägenheter.

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.

När äldre fastigheter förvärvas bedöms potential och behov av uppgradering. Den 31 december 2019 ägde koncernen cirka 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.



Fördelning av K-Fastigheters lägenhetsportfölj per statuskategori, %



Kostnadseffektiv renovering och standardhöjning med K-Fast 2.0

För att bli så kostnadseffektiva som möjligt, har vi tagit fram ett eget koncept som vi tillämpar för att lyfta standarden på vårt bestånd av äldre lägenheter. Vi har valt att kalla vårt uppgraderingsprogram för K-Fast 2.0.

K-Fastigheters uppgraderingsprogram innebär att lägenheter renoveras i samband med att de blir vakanta. Programmet består

K-FASTIGHETERS FASTIGHETSBESTÅND

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.

Av fastighetsbeståndet är 77 procent uppfört efter 2010, 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

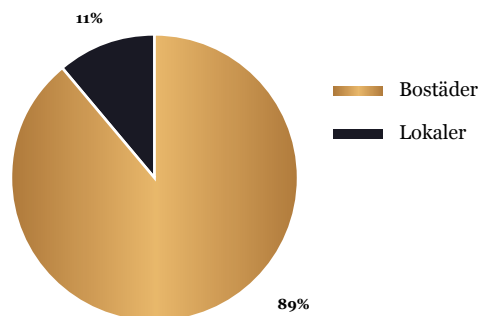
bedömt driftsöverskott om 138,6 mkr, vilket motsvarar en överskottsgrad om 73 procent. För våra nyproducerade koncepthus ligger motsvarande överskottsgrad på cirka 80 procent och för övriga fastigheter i beståndet cirka 60 procent. 85 procent av de kontrakterade hyrorna är relaterade till bostäder eller 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).

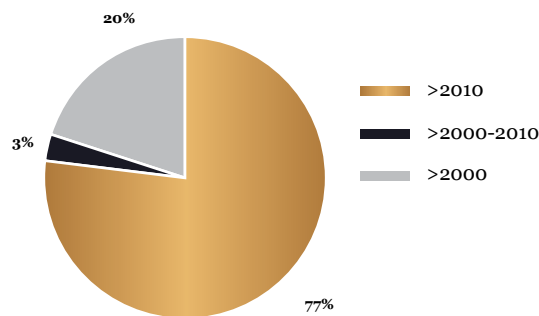
Det bokförda värdet på pågående nybyggnation uppgick till 447,7 mkr (482,2) och obebyggd mark och mark under exploatering till 335,1 mkr (131,1) vid årets utgång. Det bedömda marknadsvärdet vid färdigställande av pågående nybyggnation uppgår till 1 618,5 mkr och drygt 3 400 mkr för fastigheter under pågående projektutveckling.

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

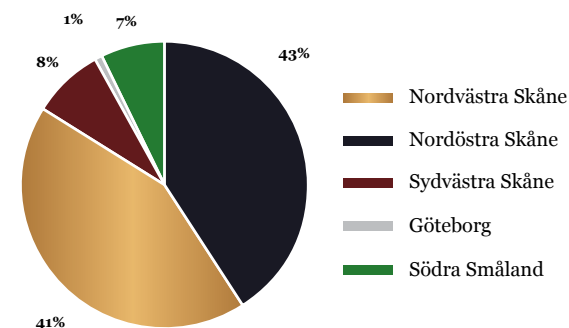
Fastighetsvärde per kategori per 31 december 2019, %



Fastighetsvärde per byggår per 31 december 2019, %



Fastighetsvärde per geografi, per 31 december 2019



Fastighetsvärdet vid årets utgång uppgick till 3 606,9 mkr.

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

FASTIGHETSBESTÅND PER 31 DECEMBER 2019

Färdigställda förvaltningsfastigheter

Fördelning per koncepthus	Antal		Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyrningsgrad	Kontrakterad hyra, mkr	Fastighetskostnader		Driftöverskott	
	Fastigheter	Bostäder	Bostäder	Lokaler	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm			mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm
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 per geografi

Nordvästra Skåne	29	750	42 224	7 057	1 498,1	30 400	79,6	1 614	99,9%	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	100,0%	13,5	1,6	269	11,8	1 970
Göteborg	1	14	990	0	32,2	32 525	1,6	1 654	100,0%	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

Summa efter fastighetsadministration										190,5	15,0	115		
Pågående byggnation projektfastigheter		700	43 897	588	555,5									
Pågående byggnation övrigt					10,5									
Projekt på tillträdda fastigheter		630	41 267	0	178,6									
Projekt på ej tillträdda fastigheter		710	44 709	0										
Obebyggd mark					38,2									
Tomträtter					7,0									
Totalt		3 751	234 495	26 452	4 396,7									

Information om färdigställda förvaltningsfastigheter 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 på denna och nästa sida 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.

FASTIGHETSBESTÅND PER 31 DECEMBER 2019

Pågående byggnation	Kommun	Kategori	Konceptus	Byggstart	Färdigställt	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde		Hyresvärde		Investering (inkl mark), mkr ⁱ		
							Bostäder	Lokaler	mkr	kr/kvm	mkr	kr/Kvm	Bedömd	Upparbetad	Bokfört värde
Hovrätten 20	Kristianstad	Bostäder	Övr. bost. fast.	Jan 2018	Maj 2020	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 2019	Jun 2020	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 2019	Jul 2020	30	2 236	0							
Brigaden 7 & 8	Helsingborg	Bostäder	Lamellhus	Dec 2017	Sep 2020	47	2 731	0	114,4	41 879	5,0	1 816	72,8	30,2	57,0
Pelikanen 27	Växjö	Bostäder	Punkthus	Dec 2018	Nov 2020	54	3 495	0	126,0	36 052	6,3	1 814	108,1	82,1	80,8
Lyckan 1	Älmhult	Bostäder	Punkthus	Mar 2019	Dec 2020	32	2 072	0	60,8	29 344	3,6	1 720	51,3	18,5	12,5
Magasinet 4	Hässleholm	Bostäder	Punkthus	Feb 2019	Dec 2020	66	4 293	0	134,0	31 214	7,4	1 718	110,7	42,8	60,2
Björksäter 5	Hässleholm	Bostäder	Låghus	Sep 2019	Feb 2021	40	2 776	0	85,2	30 692	4,3	1 550	75,4	35,2	30,2
Höfången 1	Malmö	Bostäder	Lamellhus	Sep 2019	Jun 2021	97	4 840	0	230,0	47 521	10,0	2 071	166,0	74,9	79,8
Nyponrosen 4	Helsingborg	Bostäder	Punkthus	Dec 2018	Aug 2021	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 2019	Sep 2021	93	6 745	0	240,0	35 582	10,8	1 601	168,1	15,6	30,2
Taket 2	Växjö	Bostäder	Låghus	Dec 2019	Okt 2021	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 2019	Dec 2021	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 ⁱ		
		Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	Bokfört värde
Per konceptus											
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/bostadsrätter	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
Per 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
Övriga	48	3 720	0	3 720	116,2	31 223	6,0	1 621	93,5	0,0	0,0
Summa	2 040	129 873	588	130 461	5 007,5	38 383	231,6	1 775	3 600,2	616,2	734,1

ⁱ 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. Se även viktig information nederst på föregående sida, sid 27.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen nedan presenteras intjäningsförmågan på tolv månaders-basis per 31 december 2019 för K-Fastigheters förvaltnings-verksamhet. 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.

Aktuell intjäningsförmåga på årsbasis, mkr

	2019 31 december	2018 31 december
Hyresvärde	196,6	133,4
Vakans	-6,1	-0,9
Hyresintäkter	190,5	132,5
Driftskostnader	-27,0	-19,4
Underhåll	-7,3	-5,6
Fastighetsskatt/avgäld	-2,6	-1,6
Fastighetsadministration	-15,0	-12,8
Driftsöverskott	138,6	93,0
Central administration	-9,6	-4,3
Räntenetto	-46,9	-29,0
Förvaltningsresultat	82,1	59,7

Aktuell intjäningsförmåga uppdateras löpande i bolagets kvartalsrapporter.



FINANSIERING OCH VÄRDERING

Finansiering

K-Fastigheters tillgångar utgörs primärt av bostäder belägna på ett flertal större orter i Öresundsregionen och västra Sverige. Verksamheten kännetecknas av långsiktigt stabila kassaflöden då risken är spridd på ett stort antal kunder och relativt diversifierad geografi. Vidare är en hög andel av K-Fastigheters bostäder nyproducerade under de senaste tio åren. Sammantaget gör detta att K-Fastigheters tillgångar kan belånas högre än kommersiella fastigheter, fastigheter i mindre orter eller fastigheter i sämre skick.

Finanspolicy

K-Fastigheters finanspolicy stipulerar hur den finansiella verksamheten ska bedrivas och hur verksamheten regleras och följs upp utifrån tydligt definierade mål och risknivåer med avseende på Valutarisk, Ränterisk, Finansieringsrisk, Likviditetsrisk och Kreditrisk (se not 20 i Förvaltningsberättelsen).

	Utfall 31 dec 2019	Finansiella mål	Finansiell kovenant
Belåningsgrad	40,2%	< 70%	< 70–75%
Soliditet	41,8%	> 25%	> 25%
Räntetäckningsgrad	2,6 ggr	> 1,75 ggr	> 1,50–1,75 ggr

Kredit- och ränteförfallstruktur 31 december 2019 (exklusive bygg, check- och depåkrediter)

Löptid	Ränteförfall		Kreditförfall		Swapförfall		
	Belopp, mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Belopp, mkr	Ränta, %	Värde, mkr
0–1 år	1 124,9	1,62%	322,0	322,0	0,0		
1–2 år	7,0	3,52%	207,8	207,8	7,0	2,01%	-0,3
2–3 år	100,0	2,01%	189,8	189,8	100,0	0,50%	-0,7
3–4 år	100,0	2,20%	1 144,7	1 144,7	100,0	0,69%	-1,5
4–5 år	300,0	1,84%	467,7	467,7	300,0	0,33%	0,3
> 5 år	700,0	2,25%	0,0	0,0	700,0	0,74%	-10,6
Totalt	2 331,9	1,90%	2 331,9	2 331,9	1 207,0		-12,8

Finanspolicyn syftar till att fastlägga enhetliga riktlinjer och ramar för de finansiella aktiviteterna inom koncernen som uppkommer i samband med upplåning, skuldförvaltning och likviditetshandling. Riktlinjerna skall ligga till grund för en god kontroll och kostnadseffektiv hantering av finansiella flöden och risker, samtidigt som en långsiktigt god utveckling av finansnettot och en positiv effekt på koncernens resultat uppnås.

Finansiella mål

Övergripande begränsas koncernens finansiella risk genom en sund kapitalstruktur och ett stabilt positivt kassaflöde, vilket över tiden tryggar koncernens kort- och långsiktiga kapitalförsörjning. För att uppnå en sund kapitalstruktur och ett stabilt positivt kassaflöde har styrelsen fastställt följande finansiella mål:

- Belåningsgrad får uppgå till maximalt 70 procent relativt marknadsvärde av koncernens förvaltningsfastigheter
- Soliditet på koncernnivå ska uppgå till minimum 25 procent
- Räntetäckningsgraden ska som lägst vara 1,75 ggr

Dessa finansiella måltal motsvarar generellt även de så kallade finansiella kovenanter som koncernen är ålagd att följa och redovisa i enlighet med befintliga låneavtal.

Skuld- och derivatportfölj

K-Fastigheter finansierade vid verksamhetsårets utgång sina tillgångar uteslutande med bilaterala lån med nordiska banker som motparter. Koncernens räntebärande skulder uppgick per 31 december 2019 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), leasingsskulder 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).

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 90,0 mkr (20,0) 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).

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).

Fastighetsbestånd och värdering

Fastighetsbestånd

Koncernens fastighetsbestånd bestod den 31 december 2019 av 64 färdigställda förvaltningsfastigheter 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 Advise AB 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 driftöverskott om 138,6 mkr, vilket motsvarar en överskottsgrad om 73 procent. För våra nyproducerade konceptus ligger motsvarande överskottsgrad på cirka 80 procent och för övriga fastigheter i beståndet cirka 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.

Fastighetsrelaterade nyckeltal	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 rörelsefastigheter	-9,3	-7,5
Övriga förändringar	-7,0	4,3
Orealiserade värdeförändringar	339,8	239,6
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 tomrätter	7,0	0,0
varav pågående nybyggnation	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
Driftöversikt, 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	1 711	1 220

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

Värdering

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i koncernens resultaträkning. Samtliga förvaltningsfastigheter har bedömts vara i nivå 3 i värdehierarkin enligt IFRS 13 Värdering till verkligt värde. Fastigheternas verkliga värde baseras på externa och interna värderingar genom en kombination av avkastnings- och ortsprismetoden. Fastigheter under uppförande och projektfastigheter värderas till anskaffningskostnaden med tillägg/avdrag för förväntad orealiserad värdeförändring, beräknat som bedömt verkligt värde enligt avkastningsmetoden reducerat med bedömda anskaffningskostnader, där 20 procent av bedömd värdeförändring tas upp vid lagakraftvunnet bygglov samt undertecknat totalentreprenadavtal och resterande 80 procent tas upp successivt under uppförandet i förhållande till nedlagda anskaffningskostnader. Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle inkasseras i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförts efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Per 31 december var 86 procent av koncernens färdigställda fastigheter värderade av externa oberoende värderare, Newsec Advise AB, i enlighet med RICS och IVSC:s rekommendationer i syfte att resultera i marknadsvärdet enligt den internationellt vedertagna definitionen framtagen av dessa organisationer. De internt värderade fastigheterna återfinns i samtliga fall i marknader där K-Fast Holding AB varit verksam under flera år och jämförbara marknadsuppgifter kunnat hämtas från externa värderingar, Newsec Advise AB och från genomförda transaktioner

i marknaden. Skillnaden i värde mellan internt genomförd värdering och extern värdering uppgick till mindre än en procent av det totala värdet. Underlaget för värderingen utgörs i samtliga fall av information om fastighetens skick, hyreskontrakt, löpande driftskostnader, vakanser och planerade investeringar samt en analys av befintliga hyresgäster. En bedömning sker av läge, hyresutveckling, vakansgrader och direktavkastningskrav för relevanta marknader och med hänsyn tagen till en normaliserad drift- och underhållskostnad. Uppgifter inhämtas från offentliga källor om fastigheternas markareal och detaljplaner för obebyggd mark och exploateringsfastigheter.

Värdet på fastighetsbeståndet uppdateras kvartalsvis genom att befintliga värderingar uppdateras med aktuella hyror, vakanser samt marknadsdata från extern oberoende värderare, Newsec Advise AB, i form av nivåer på direktavkastning och drift- och underhållskostnader.

Besiktningar av fastigheterna genomförs löpande. Samtliga fastigheter har besiktigats under de senaste tre åren. Syftet är att bedöma fastigheternas standard och skick samt lokalernas attraktivitet.

Avkastningsmetoden

Vid värdering med avkastningsmetoden värderas varje fastighet individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida förväntade kassaflöden, det vill säga framtida hyresinbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar samt restvärdet år tio alternativt år femton. Bedömda hyresinbetalningar samt drifts- och underhållsutbetalningar har härletts från faktiska intäkter och kostnader. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer, drifts- och underhållsutbetalningar såväl som marknadsmässiga nivåer på kalkylränta och direktavkastningskrav. Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en inflation om 2 procent (Riksbankens inflationsmål).

Hyresinbetalningar

Framtida hyresnivåer för bostäder är baserade på aktuella nivåer samt potentiella hyresökningar vid investeringar och inflation. Hyresnivåer för kommersiella kontrakt uppskattas utifrån aktuell hyresnivå inklusive indexreglering, vilket innebär att hyran utvecklas i samma takt som inflationsförväntningarna. Vakanser bedöms för varje fastighet utifrån gällande vakanssituation med en successiv anpassning till en marknadsmässig vakans och individuella förutsättningar.

Drifts- och underhållskostnader

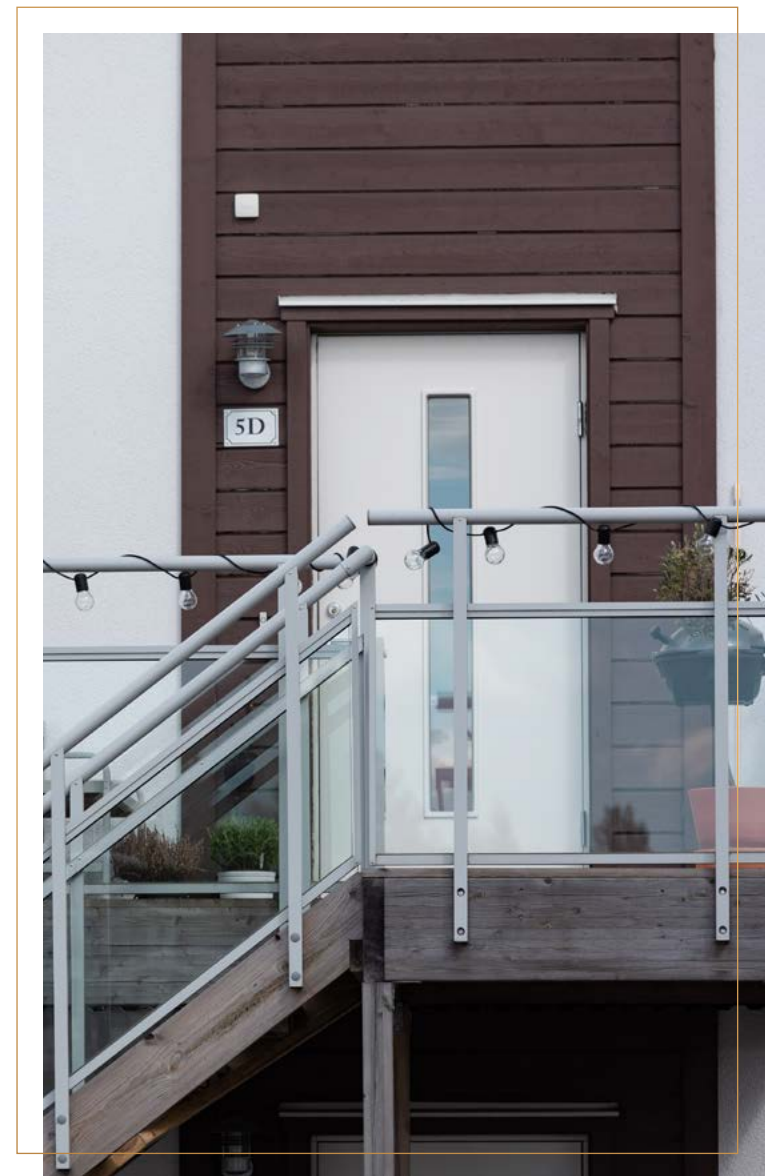
Bedömningen av utbetalningar för normal drift, reparation och underhåll, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och fastighetsadministration, har gjorts med utgångspunkt i faktiskt utfall för aktuell fastighet alternativt fastighet med liknande konstruktion, samt Newsec Advise AB:s statistik och erfarenheter avseende jämförbara objekt. Bedömningen har skett med hänsyn till fastigheternas användning, ålder och underhållsstatus. Utbetalningarna för drift, administration och underhåll bedöms komma att öka i takt med den antagna inflationen.

Investeringsbehov

Fastighetens investeringsbehov bedöms utifrån eventuell underhållsplan, fastighetens skick samt pågående och planerade projekt.

Direktavkastningskrav och kalkylränta

Fastigheternas direktavkastningskrav har bedömts med utgångspunkt från varje fastighets unika risk och kan delas upp i två delar, en generell marknadsrisk och en specifik fastighetsrisk. Marknadsrisken är kopplad till den allmänna ekonomiska utvecklingen och påverkas bland annat av investerarnas prioritering mellan olika tillgångsslag och finansieringsmöjligheter. Den specifika fastighetsrisken påverkas av fastigheternas läge, typ av fastighet, standard på lokalerna, kvaliteten på installationerna, typ av hyresgäst och kontraktens beskaffenhet.



Kalkylräntan är det räntekrav fastighetsägaren har på det i fastigheten knutna kapitalet. Räntekravet är baserat på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade fastigheter, vilket i praktiken härleds genom att inflationsanpassa det bedömda direktavkastningskravet.

Värderingsantaganden, vägt genomsnitt	2019 31 dec	2018 31 dec
Kalkylperiod, antal år	10-15	10-15
Årlig inflation, %	2,00%	2,00%
Hyresutveckling bostäder, % per år	2,00%	2,00%
Kalkylränta, %	6,22%	6,37%
Direktavkastningskrav restvärde, %		
Bostäder, %	4,01%	4,04%
Kommersiella lokaler, %	5,02%	5,75%
Långsiktig vakansgrad, %		
Bostäder, %	0,29%	0,26%
Kommersiella lokaler, %	5,36%	7,12%
Hyresvärde, kr/kvm	1 494	1 410
Drifts- och underhållskostnader år 1, kr/kvm	240	238

Genomsnittligt direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %	
Nordvästra Skåne	3,65 – 5,00 %
Nordöstra Skåne	3,95 – 6,75 %
Sydvästra Skåne	3,67 – 3,76 %
Göteborg	3,84 – 4,35 %
Södra Småland	4,07 – 4,75 %

Avkastningskraven på ingående värderingsenheter varierar för de färdiga förvaltningsfastigheterna från 3,67 procent till 6,75 procent med ett totalt vägt snitt på 4,25 procent (4,46) och för förhandsvärderade projektfastigheter från 3,67 procent till 4,75 procent med ett vägt snitt på 4,02 procent (4,09). Primärt är det fördelning mellan lokalslag (bostäder/lokaler) samt geografiska aspekter som gör att avkastningskravet varier. Den genomsnittliga kalkylräntan som användes för perioden var för färdiga förvaltningsfastigheter 6,28 procent (6,52) och för förhandsvärderade projektfastigheter 6,08 procent (6,14).

Restvärde

Restvärdet utgörs av driftsöverskottet under återstående ekonomisk livslängd, vilket baseras på året efter sista kalkylåret. Restvärdesberäkningen görs för varje fastighet genom evighetskapitalisering av det uppskattade marknadsmässiga driftsöverskottet och det bedömda marknadsmässiga avkastningskravet för respektive fastighet. Avkastningskravet består av den riskfria räntan samt varje fastighets unika risk. Kalkylräntan/diskonteringsräntan används för att diskontera fastigheternas restvärde till nuvärde.

Ortsprismetoden

Ortsprismetoden baseras på marknadsanalyser av överlåtelse av vad som kan anses utgöra jämförbara fastigheter. Metoden innebär att bedömningen görs med ledning av betalda priser för likartade fastigheter på en fri och öppen marknad. Vid jämförelsen ska hänsyn tas till den värdeutveckling som skett mellan fastighetsöverlåtelsen och tidpunkten för värderingen. Ortsprismetoden används primärt som stöd till avkastningsmetoden.



INTRESSEBOLAG



I Falkenberg bygger Novum Samhällsfastigheter ett äldreboende som sålts till Altura, som äger, förvaltar och utvecklar samhällsfastigheter med primärt fokus på äldreboenden i Norden.



Novum Samhällsfastigheter AB

K-Fastigheter äger 50 procent av aktierna och rösterna i Novum Samhällsfastigheter AB, med Novum Fastigheter AB som ägare till resterande aktier. Bolaget utvecklar och förvaltar lokaler för offentligt finansierad verksamhet. Det kan vara äldreboenden, LSS-boenden, skolor, förskolor och andra specialfastigheter. Verksamheten i lokalerna drivs av kommuner, regioner, landsting, stat eller privata aktörer. Projekten skapas oftast utifrån tidiga behovsanalyser som upprättas tillsammans med hyresgäster utifrån verksamhetens framtida lokalbehov.

Läs mer om Novum Samhällsfastigheter:

<http://novumfastigheter.se/>

Pk Property AB

K-Fastigheter och Panghus AB äger 50 procent vardera i bolaget Pk Property AB. Bolagets verksamhet består av utveckling av en byggrätt för cirka 100 lägenheter i Nyköping.

Käglings Holding AB

Det av K-Fastigheter hälftenägda bolaget Käglings Holding AB är vilande.

Tygelsjö Ängar Holding AB

K-Fastigheter och Skåne Värden Holding AB driver projektutveckling och byggnation av 30 bostadsrätter i Tygelsjö, Malmö, enligt K-Fastigheters Låghuskoncept. Bostadsrätterna är sålda och inflyttning sker i juni 2020. K-Fastigheter äger 49 procent av aktierna i bolaget.



HOMEstate AB



Tillsammans med Balder och One Partner Group äger K-Fastigheter till lika delar bolaget HOMEstate AB som startade sin verksamhet 2019. HOMEstate har ambitionen att erbjuda lösningar inom longstaysegmentet, vilket innebär uthyrning av möblerade lägenheter till företag som hemtrevligt och prisvärt alternativ till längre hotellvistelser.

Läs mer om HOMEstate: <https://homestate.se/>



Fosie mark i Skåne AB

Bolaget bedriver genom dotterbolaget Jägersro Företagscentrum AB projektutveckling och exploatering av en industrifastighet på Jägersro industriområde i Malmö. På fastigheten ska två byggnader om totalt 3 456 kvm fördelat på totalt 32 lokaler uppföras, vilka efter färdigställande ska upplåtas med lokalrätt till flera bolag med varierande verksamhet. Vid årsskiftet 2019 var cirka 70 procent av lokalerna sålda. Byggstart förväntas första halvåret 2020 med inflyttning under första halvåret 2021. K-Fastigheter äger 31 procent av aktierna i bolaget.

Läs mer om Jägersro Företagscentrum:

<http://jagersroforetagscentrum.se/>

OMVÄRLD OCH MARKNAD

Den globala spridningen av covid-19 (coronaviruset) som sedan den 11 mars 2020 klassificeras som en global pandemi av Världshälsoorganisationen (WHO), har påverkat den globala och den svenska ekonomin.

De delar i texten som avser rådande marknadsbild och prognoser är därmed förknippade med större osäkerhet än vanligt, och bör följaktligen ses med en högre grad av försiktighet.

Flera faktorer, såväl globala som inhemska, påverkar utvecklingen av den svenska fastighetsmarknaden. I grunden finns så kallade megatrender vilka definieras som omvälvande förändringar som påverkar vårt samhälle och vår framtid. Tre identifierade megatrender var tydliga under 2019.

Urbanisering och demografiska förändringar

Befolkningen i Sverige växer snabbt varvid framförallt antalet äldre och yngre ökar kraftigt. Samtidigt minskar andelen i arbetsför ålder vilket medför att färre personer ska försörja fler framöver. Öresundsregionen är en av de snabbast växande regionerna, vilket innebär att området påverkas kraftigt av de demografiska förändringarna. Det är främst yngre och välutbildade som flyttar för att få tillgång till en större arbetsmarknad och fler alternativ i sina livsval. Den kraftiga urbaniseringen ställer stora krav på städernas infrastruktur, utbildningsväsende, service, bostäder och arbetsplatser. Efterfrågan på attraktiva boenden i goda lägen ökar när fler vill bo i städer. Samtidigt ska det finnas tillräckligt med

Avsnittet är huvudsakligen baserat på en rapport framtagen av Newsec på uppdrag av K-Fastigheter. Övriga uppgifter är huvudsakligen hämtade från Statistiska Centralbyrån (SCB), Riksbanken, Svensk Mäklarstatistik, Arbetsförmedlingen, Boverket, Finans Danmark och Statistikbank.

tillgängliga boenden som är anpassade för såväl den äldre som den yngre generationen.

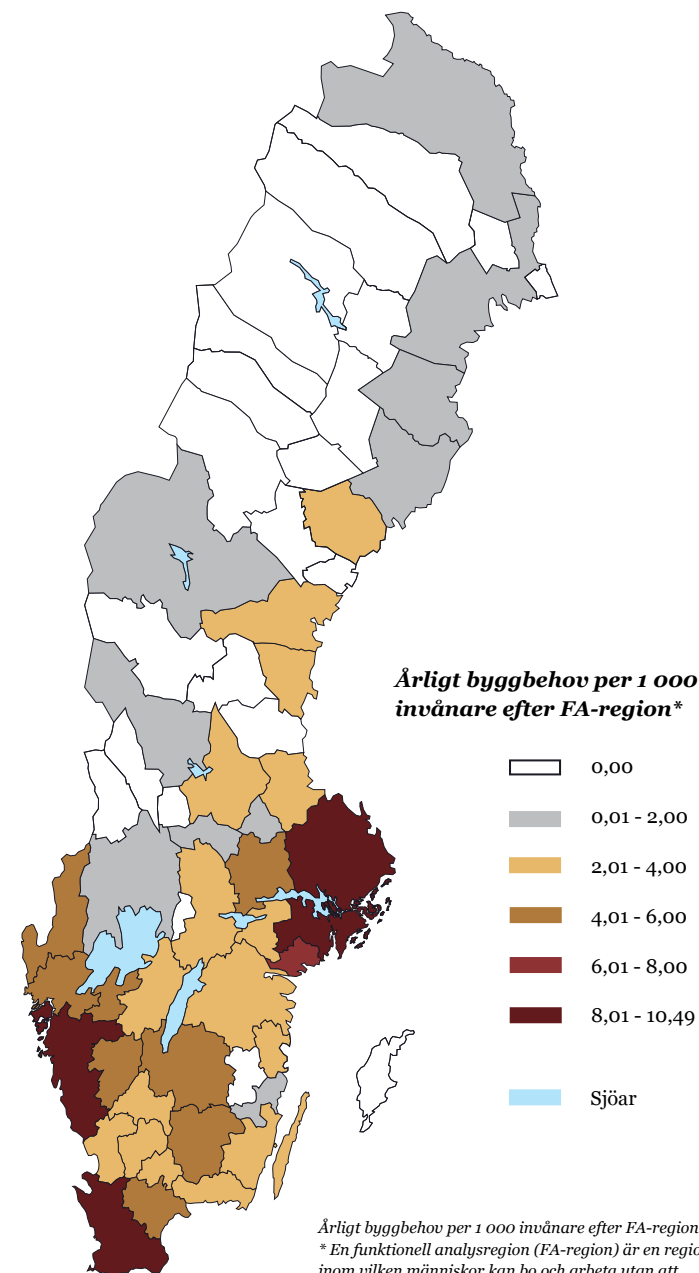
Teknikutveckling och individualisering

Digital teknik förändrar människors beteende, affärsmodeller, kommunikation och tillgång till information. Våra arbetssätt förändras i takt med att nya teknologier och generationer kommer in på arbetsmarknaden, tekniken utvecklas och behoven av nätverk och samverkan ökar. Den ökande användningen av artificiell intelligens (AI) har redan börjat och kommer framöver att förändra vårt sätt att både leva och arbeta, vilket påverkar hur framtidens bostäder och arbetsplatser kommer se ut. Behovet av flexibla lösningar ökar, vilket inkluderar boende och tillhörande tjänster.

Miljö- och uthållighetsfokus

Under de senaste årtiondena har alltmer uppmärksamhet riktats mot frågor om klimatförändring, miljöförstöring, minskad biologisk mångfald och överutnyttjande av naturresurser. Liksom de övriga megatrenderna är utmaningarna globala men effekterna kan se väldigt olika ut på lokal nivå. Detta ställer högre krav på planering i städer runt om i Sverige när det gäller infrastruktur och bebyggelse. Genom bland annat en effektiv förvaltning och en genomtänkt stadsbyggnad kan påverkan på miljö och levnadsstandard minimeras. Cirkularitet – från återvinning till återanvändning och delningstjänster – blir allt mer etablerat och självklart. Cirkulär ekonomi är begreppet som används för att beskriva återanvändning av oanvänt material och avfall. Att spara resurser och minska utsläppen är nu en prioritet.

Fram till år 2035 förväntas Göteborgs kommun växa med cirka 120 000 invånare och Malmö med cirka 90 000 invånare. Motsvarande tillväxt i Helsingborg under samma tidsperiod är cirka 40 000, i Växjö cirka 21 000, i Kristianstad cirka 10 000, i Hässleholm cirka 5 000, i Landskrona cirka 10 000 och i Älmhult cirka 6 000 nya invånare.



Årligt byggbehov per 1 000 invånare efter FA-region.
* En funktionell analysregion (FA-region) är en region, inom vilken människor kan bo och arbeta utan att behöva göra alltför tidsödande resor.
Källa: Boverkets behovsräkning, 2019.

Makroekonomi

Världsekonomin visade en tydlig avmattning under 2019 till följd av bland annat politisk turbulens och stora globala risker. Den svenska ekonomin, som tidigare visat tecken på resistens mot den globala ekonomins avmattning, hade en avtagande tillväxt i jämförelse med tidigare år vilket ger vissa indikationer på en nedgång i den framtida svenska konjunkturen. Den svenska BNP-tillväxten avtog under året och uppgick under 2019 till 1,2 procent¹, vilket kan jämföras med 2,3 procent under 2018 samt 2,4 procent under 2017. Trots en osäker omvärld och avtagande inflation befinner sig Sverige fortsatt i ett lågränteklimat vilket inte väntas förändras under den kommande treårsperioden.

Inflationen i Sverige uppgick till 1,7 procent under 2019 och därmed strax under inflationsmålet om 2,0 procent. I samband med att inflationen under flera års tid varit nära Riksbankens inflationsmål beslutade Riksbanken i december att höja reporäntan med 25 punkter till 0,00 procent. Prognosen för reporäntan är oförändrad och räntan väntas ligga kvar på noll procent under året.

De senaste veckorna råder stora marknadsosäkerheter med anledning av spridningen av coronaviruset (covid-19). Sedan 11 mars 2020 klassificeras coronavirusets utbrott som en global pandemi av Världshälsoorganisationen, WHO. Ökad oro för risken att viruset lamslår den globala ekonomin med konjunkturavmattning och förhöjd recessionsrisk har medfört kraftiga prisfall på världens börser.

Många branscher drabbas kraftigt av de restriktioner som införts för att minska spridningen av viruset. Bland annat restaurang- och hotellbranschen har drabbats hårt av reserestriktioner samt att allt fler människor håller sig hemma i större utsträckning.

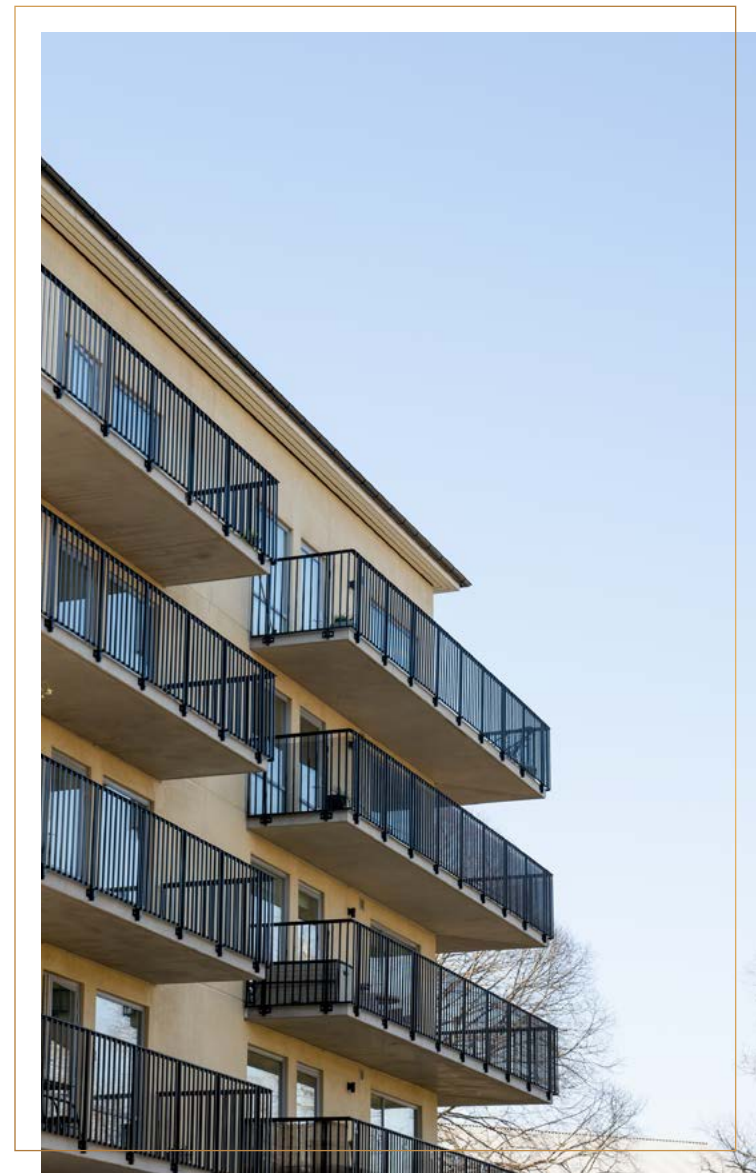
Den globala spridningen av coronaviruset har haft, och prognosticeras fortsätta ha, ekonomiska konsekvenser i Sverige. De makroekonomiska effekterna av viruset är svåra att kvantifiera och det råder stor osäkerhet om hur den ekonomiska situationen kommer att påverkas framöver. Tillväxtsiffrorna bedöms sakta ned ordentligt under år 2020 till följd av en lägre utvecklingstakt i samhället, begränsad tillverkningsindustri och minskad import. Virusets spridning kommer att påverka svensk ekonomi både 2020 och 2021 och därefter.

Makroekonomiska faktorer, Sverige

Sverige	2014	2015	2016	2017	2018	2019
BNP-tillväxt, % (årlig förändring)	2,7	4,4	2,4	2,4	2,3	1,2
Inflation, %	-0,2	0,0	1,0	1,8	2,0	1,7
Arbetslöshet*	7,9	7,4	6,9	6,7	6,3	6,8

* Procent av arbetskraften, 16-64 år

¹ Preliminär siffra



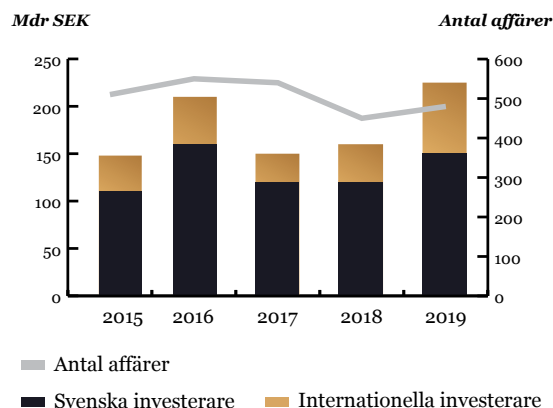
Den svenska fastighetsmarknaden 2019

Trots en avtagande konjunktur utvecklades den svenska fastighetsmarknaden fortsatt väldigt starkt under 2019. Under året uppmättes en historiskt hög transaktionsvolym som ackumulerat uppgick till närmare 218 miljarder kronor².

Bostadsfastigheter var under 2019 det lokalslag som omsattes mest på den svenska transaktionsmarknaden för tredje året i rad, med 32 procent av den totala transaktionsvolymen. Under året gick det att se ett ökat investeringsintresse i tillväxtregioner där det skedde transaktioner av flera hyresbostäder i de orter där K-Fastigheter äger bostäder som Malmö, Helsingborg, Göteborg, Höganäs, Kristianstad, Landskrona, Osby och Växjö.

Även de internationella investerarna var aktiva på den svenska fastighetsmarknaden och stod för 30 procent av den totala transaktionsvolymen under året. Detta är den högsta uppmätta andelen sedan år 2007.

Transaktionsvolym Sverige 2015-2019
Transaktioner >= 40 MSEK



Ökande befolkning

Efterfrågan och utvecklingen av bostadsmarknaden drivs bland annat av tillväxt av befolkning och inkomst. En grundläggande förutsättning för ekonomisk utveckling är den regionala tillväxten.

Regional tillväxt 2019

Sveriges befolkning ökade under 2019 från 10 230 185 till 10 327 589 personer, en ökning motsvarande 0,95 procent. Befolkningen i Sverige bedöms fortsätta öka framöver och år 2029 prognostiseras Sveriges befolkning överstiga 11 miljoner invånare.

K-Fastigheters marknader i Skåne: Malmö, Helsingborg, Höganäs och Landskrona ingår i en av Sveriges största och snabbast växande regionala marknader, Malmö-Lunds arbetsmarknadsregion. Kristianstad och Hässleholm utgör delar av Kristianstads arbetsmarknadsregion och redovisar också en långsiktigt god tillväxt. K-Fastigheters verksamhet i södra Småland är koncentrerad till Växjö och Älmhult som båda är starka tillväxtkommuner bland annat till följd av den urbaniseringstrend som råder i Sverige. K-Fastigheters tredje marknadsregion består av Göteborg med kranskommuner vilka tillsammans utgör en av de största arbetsmarknadsregionerna i Sverige.

Såväl Göteborgs-, Helsingborg-Landskrona, Malmö-Lund samt Växjöregionerna tillhör de storleksgrupper av lokala arbetsmarknader som redovisar den långsiktigt högsta tillväxttakten i Sverige. Göteborg och Malmö-Lund är två av landets tre storstadsregioner och Kristianstad samt Växjö tillhör den näst största regionsgruppen. Älmhult utgör en egen lokal arbetsmarknadsregion (Älmhults och Osby kommuner) med totalt cirka 30 000 invånare men redovisar trots sin begränsade storlek god tillväxt de senaste åren. De olika lokala marknaderna är således väl positionerade utifrån ett tillväxtperspektiv.

I samtliga K-Fastigheters lokala marknader har befolkningen vuxit med nästan 13 procent per år sedan år 2010 vilket kan jämföras med knappa 10 procent i riket. Lägst tillväxt har Hässleholm upplevt, där tillväxten varit cirka 4 procent under perioden. Samtliga kommuner har goda förutsättningar för fortsatt tillväxt där marknaderna gynnas av Öresundsregionens och de andra större regionala arbetsmarknaderna samt av rådande urbaniseringstrend.

Kommun	Befolkning 2019	Befolkningsutveckling 2005-2019/år	Befolkningsutveckling 2010-2019/år	Befolkningsutveckling 2019
Göteborg	579 281	19%	13%	1,3%
Malmö	344 166	27%	15%	1,4%
Helsingborg	147 734	21%	14%	1,6%
Växjö	94 129	22%	13%	1,7%
Kristianstad	85 747	13%	8%	1,0%
Hässleholm	52 145	6%	4%	0,0%
Landskrona	46 090	17%	10%	0,7%
Älmhult	17 651	15%	13%	0,5%
Riket	10 327 589	14%	10%	0,9%

² Avser fastighetstransaktioner med en volym som är större, eller lika med, 40 miljoner kronor

Sysselsättning och löneutveckling 2019

Arbetslösheten i Sverige var i princip oförändrad under 2019, vilket är att betrakta som ett trendbrott jämfört med tidigare år då arbetslösheten har sjunkit. I början av året minskade arbetslösheten i en allt långsammare takt för att sedan plana ut i mitten av året. Det finns stora regionala skillnader, där arbetslösheten minskar i vissa län och ökar i andra. I samtliga av K-Fastigheters marknader sjönk arbetslösheten eller var oförändrad under 2019, bortsett från Älmhult där arbetslösheten ökade något. Landskrona upplevde den största nedgången i arbetslöshet med en procent under året.

Hushållens disponibla inkomster är summan av hushållens olika inkomster minus skatter och avgifter, och mäter således hushållens totala köpkraft. Under de senaste 20 åren har uppgången varit särskilt stark och i paritet med vad Sverige upplevde under rekordåren på 1950- och 60-talen. Den genomsnittliga inkomsten för samtliga hushåll i Sverige sjönk under året med närmare en procent. I K-Fastigheters orter utmärker sig Växjö positivt där utvecklingen av kommunen disponibla inkomst istället ökade med närmare 16 procent. Även Landskrona och Älmhult visade en positiv utveckling, medan övriga delområden följer trenden i riket i stort och utvecklades därmed svagt negativt under året.

Den disponibla inkomsten och sysselsättningen har en stark påverkan på hushållens betalningsvilja. Med en hög sysselsättning och en ökad disponibel inkomst ökar även betalningsviljan för hushållens boende. Detta då hushållen har ökad mängd pengar att lägga på boende förutsatt att den procentuella andelen hushållen är villiga att betala för boende uppgår till samma nivå.

DANMARK, Sjöland

Folkmängd 2019: 16 654
Prognostiserad folkmängd 2025: 18 918
Disponibel inkomst ensamboende: 255 657 dkk/år
Disponibel inkomst sammanboende: 591 683 dkk/år
Bostadspris (Ågarlägenhet) 2019: 22 806 dkk/kvm

Göteborg

Folkmängd 2019: 579 281
Prognostiserad folkmängd 2025: 624 534
Disponibel inkomst ensamboende: 259 700 kr/år
Disponibel inkomst sammanboende: 611 200 kr/år
Bostadsrättspris 2019: 47 695 kr/kvm

Borås

Folkmängd 2019: 113 179
Prognostiserad folkmängd 2025: 120 214
Disponibel inkomst ensamboende: 230 800 kr/år
Disponibel inkomst sammanboende: 542 200 kr/år
Bostadsrättspris 2019: 21 505 kr/kvm

Höganäs

Folkmängd 2019: 26 942
Prognostiserad folkmängd 2025: 30 188
Disponibel inkomst ensamboende: 276 500 kr/år
Disponibel inkomst sammanboende: 623 100 kr/år
Bostadsrättspris 2019: 20 245 kr/kvm

Helsingborg

Folkmängd 2019: 147 734
Prognostiserad folkmängd 2025: 156 921
Disponibel inkomst ensamboende: 284 200 kr/år
Disponibel inkomst sammanboende: 561 300 kr/år
Bostadsrättspris 2019: 24 030 kr/kvm

Landskrona

Folkmängd 2019: 46 090
Prognostiserad folkmängd 2025: 47 219
Disponibel inkomst ensamboende: 230 300 kr/år
Disponibel inkomst sammanboende: 522 100 kr/år
Bostadsrättspris 2019: 20 175 kr/kvm

Malmö

Folkmängd 2019: 343 821
Prognostiserad folkmängd 2025: 362 144
Disponibel inkomst ensamboende: 244 100 kr/år
Disponibel inkomst sammanboende: 537 100 kr/år
Bostadsrättspris 2019: 29 215 kr/kvm



Växjö

Folkmängd 2019: 94 129
Prognostiserad folkmängd 2025: 101 860
Disponibel inkomst ensamboende: 236 000 kr/år
Disponibel inkomst sammanboende: 871 000 kr/år
Bostadsrättspris 2019: 25 290 kr/kvm

Älmhult

Folkmängd 2019: 17 651
Prognostiserad folkmängd 2025: 19 487
Disponibel inkomst ensamboende: 236 800 kr/år
Disponibel inkomst sammanboende: 532 500 kr/år
Bostadsrättspris 2019: 15 450 kr/kvm

Hässleholm

Folkmängd 2019: 52 145
Prognostiserad folkmängd 2025: 55 212
Disponibel inkomst ensamboende: 216 900 kr/år
Disponibel inkomst sammanboende: 518 200 kr/år
Bostadsrättspris 2019: 11 080 kr/kvm

Kristianstad

Folkmängd 2019: 85 747
Prognostiserad folkmängd 2025: 90 119
Disponibel inkomst ensamboende: 227 900 kr/år
Disponibel inkomst sammanboende: 535 000 kr/år
Bostadsrättspris 2019: 17 690 kr/kvm

Kommun	Arbetslöshet 2019	Utveckling arbetslöshet		Disponibel inkomst (medel, samtliga hushåll)	Tillväxt inkomst
		2018–2019	2015–2019		
Malmö	13,6 %	-0,3%	-1,4 %	416 100 kr/år	-0,48 %
Helsingborg	10,1 %	-0,1%	-0,6 %	456 000 kr/år	-1,89 %
Landskrona	11,5 %	-1,0%	-3,7 %	426 800 kr/år	+0,80 %
Hässleholm	9,1 %	-0,5%	-1,6 %	422 700 kr/år	-0,66 %
Kristianstad	9,7 %	0%	-1,5 %	440 100 kr/år	-1,68 %
Älmhult	8,3 %	-0,3%	+3,2 %	470 700 kr/år	+1,07 %
Växjö	7,7 %	-0,2%	-1,2 %	538 200 kr/år	+15,89 %
Göteborg	7,1 %	0%	-1,3 %	478 400 kr/år	-1,10 %
Riket	7,0 %	0%	-0,8%	478 900 kr/år	-0,95 %

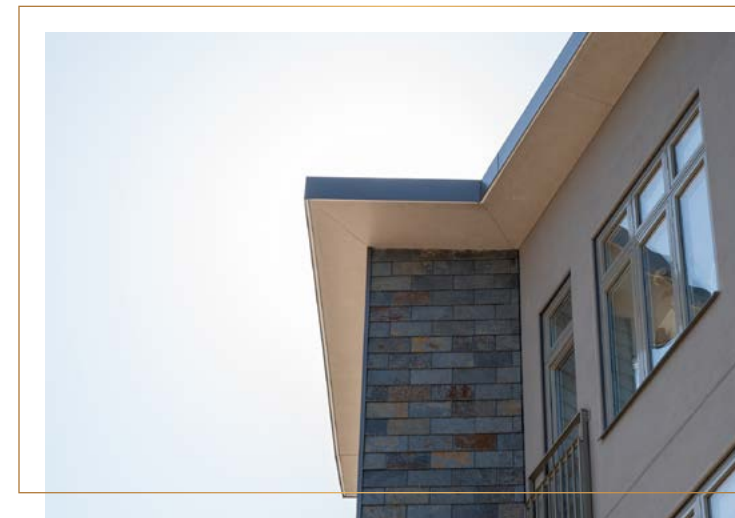
Den svenska bostadsmarknaden – Stor bostadsbrist i hela landet

I Boverkets bostadsenkät rapporterade 240 av Sveriges 290 kommuner att de har ett underskott på bostäder 2019. Den största bristen finns i hyresrätter, framförallt i storleken två och tre rum och kök. Enligt Boverket finns det ett behov av drygt 640 000 nya bostäder i Sverige under den kommande tioårsperioden för att täcka det bostadsbehov Sveriges starka befolkningsökning skapar. Detta kan jämföras med den senaste tioårsperioden då nyproduktionen i Sverige uppgått till ungefär 327 000 bostäder. Samtidigt har befolkningstillväxten i Sverige uppgått till cirka 100 000 personer årligen vilket har resulterat i ett uppdämt bostadsbehov, där nyproduktionen har legat på betydligt lägre nivåer än det demografiska behovet.

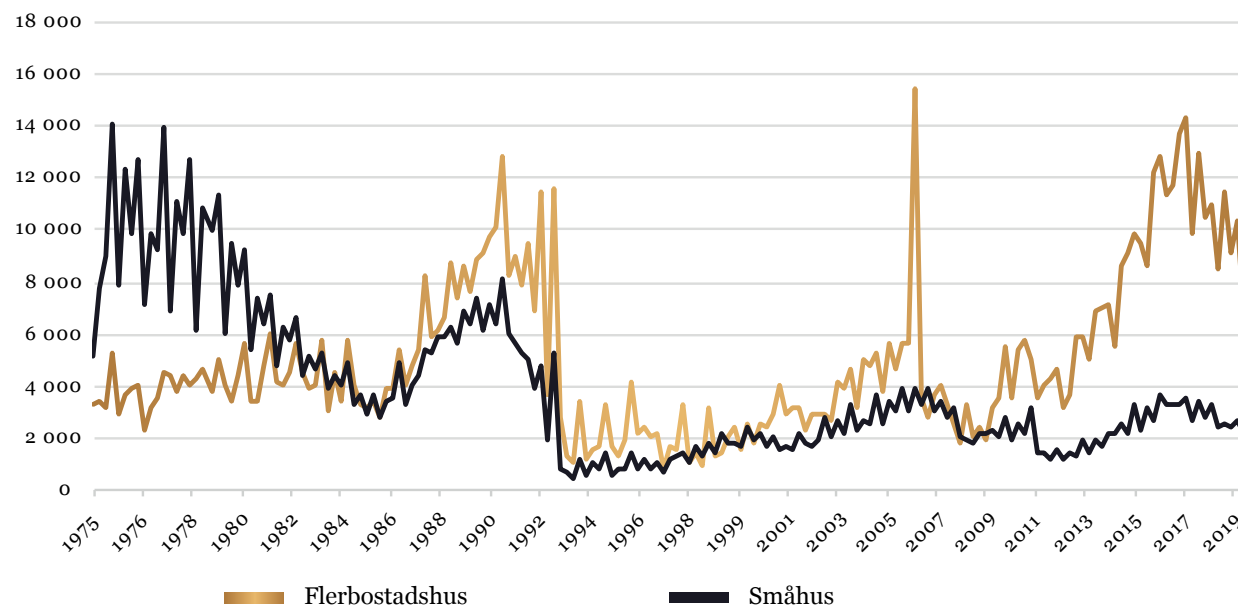
Det årliga byggbehovet i Sverige är som högst i Skåne, Göteborg och Stockholmsområdet. Generellt är behovet av bostäder i södra Sverige större än i norra delarna av landet, vilket innebär att det även är ett högt bostadsbehov i K-Fastigheters övriga tillväxtorter.

Ökad projektaktivitet

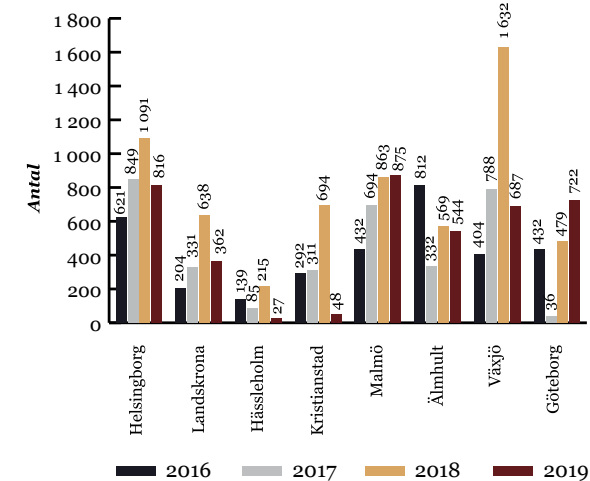
Den goda demografiska utvecklingen, det låga ränteläget och en hög efterfrågan på bostäder i kombination med bland annat goda framtidsutsikter har resulterat i en ökad projektaktivitet i Sverige där de gynnsamma tillväxtvillkoren har resulterat i en snabb ökning av bostadsbyggandet. Under 2019 färdigställdes omkring 53 500 bostäder i Sverige och antalet byggstarter uppgick till 47 500.



Påbörjade bostäder, Sverige - per kvartal 1975-2019



Färdigställda bostäder, 2016-2019



De lokala marknadernas bostadsstruktur

Strukturen på bostadsmarknaden i K-Fastigheters lokala marknader har olika karaktär. I Malmö, tillsammans med Helsingborg, Landskrona och Växjö, har hyresrätten en dominerande ställning. Den största bostadsrättsandelen finns i de tre största kommunerna Göteborg, Malmö och Helsingborg. I Malmö utgör bostadsrätterna 39 procent av hela bostadsutbudet vilket är regionens största bostadsrättsandel. Hässleholm och Älmhult har de största andelarna småhus medan Malmö har den lägsta. I Malmö utgör småhusen endast 15 procent av bostadsbeståndet, medan småhus är den dominerande bostadsformen i Hässleholm, Älmhult och Kristianstad.

Lagstadgad reglering av hyressättning för bostäder

Hyresnivåerna i nyproduktionen av hyresbostäder bestäms inte av mötet mellan efterfrågan och utbud på det sätt som präglar bostadsrätts- och småhusmarknaderna. I Sverige finns regleringar av avtalsfriheten på hyresmarknaden i form av bruksvärdeessystemet, vilket innebär att hyresnivån inte får sättas fritt.

Kommun	Hyresrätter	Bostadsrätter	Äganderätter / Småhus
Göteborg	54%	29%	17%
Malmö	46%	39%	15%
Helsingborg	48%	27%	26%
Växjö	47%	17%	36%
Kristianstad	40%	11%	48%
Hässleholm	33%	11%	56%
Landskrona	51%	19%	30%
Älmhult	35%	8%	57%
Riket	38%	23%	39%

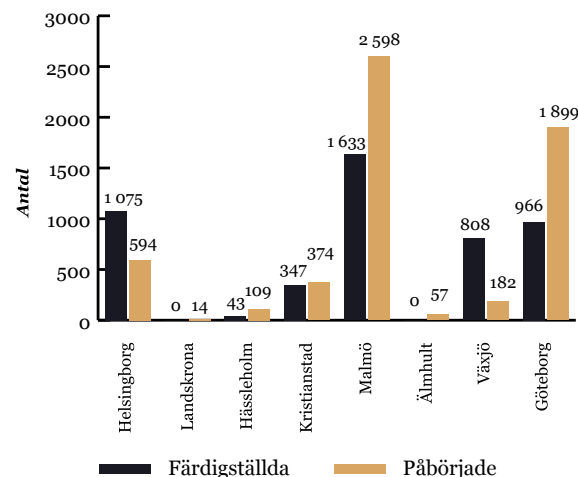
I praktiken bestäms istället hyresnivåerna av produktionskostnader och de avkastningskrav som byggherren och Hyresgästföreningen kommit överens om som acceptabla. I normalfallet innebär det en hyresnivå i nyproduktionen som fortfarande kan innebära att en betydande kötid krävs för att hushållet ska kunna erhålla en ny hyresbostad.

Hyrorna i nyproduktion fortsatte stiga i snabb takt under 2019 och ofta är hyresnivån i en nyproducerad hyresrätt nu 50 procent högre än hyran för en lika stor lägenhet i det äldre beståndet. Det märks även i storstäderna där nyproduktionshyrorna i många fall har börjat nå gränsen för vad hyresgästerna är beredda att betala, om man räknar bort städernas mest attraktiva lägen. Detta har resulterat i högre omflyttning och tillfälliga vakanser bland nyproduktionsobjekt.

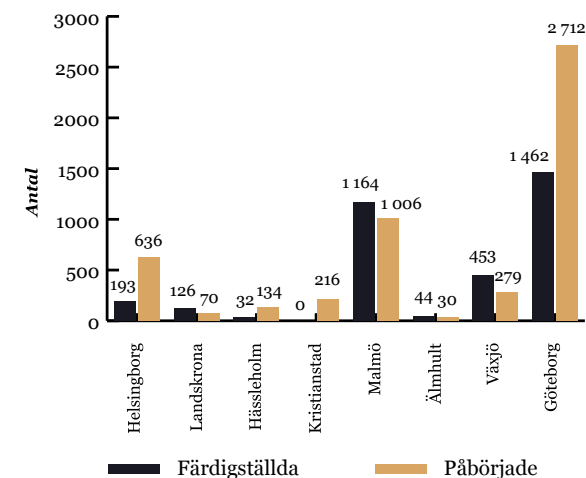
Även bland äldre fastigheter var hyresutvecklingen relativt stark under 2019 och flera större fastighetsägare tillämpar rullande renoveringar och uppgraderingar, vilket ger möjlighet till större hyreshöjningar efter renovering. I genomsnitt höjdes hyrorna för landets hyresbostäder med 2,0 procent under 2019, vilket är högre än under föregående år.

För några av de skånska kommunerna redovisas officiella data om hyresnivåer för förmedlad nyproduktion och kötider. Malmö och Helsingborg redovisar normhyror för förmedlade hyresbostäder i nyproduktion om cirka 1 680 kr/kvm/år, medan data från SCB visar att årshyran per kvadratmeter i nybyggda hyreshus i stor-Malmö till 1 820 kr/kvm/år. I Malmö innebär denna hyresnivå fortsatt långa genomsnittliga kötider medan kötiden i Helsingborg vid denna nivå är kortare. I Kristianstad och Hässleholm är hyresnivån i förmedlad nyproduktion något över 1 500 kr/kvm/år.

**Bostadsbyggande
Hyresrätter, 2016-2019**



**Bostadsbyggande
Bostadsrätter, 2016-2019**



Hyresutveckling i hyresbostäder

Under 2019 höjdes hyresnivån i hyresbostäder i genomsnitt med 1,9 procent, vilket är den högsta procentuella hyreshöjningen sedan 2013. Den genomsnittliga månadskostnaden för en lägenhet på tre rum och kök uppgick under 2019 till 7 147 kronor i månaden. Motsvarande belopp för en tvårumslägenhet uppgick till 5 761 kronor i månaden, men varierar utifrån olika regioner och lägenheternas storlek.

Tabellen nedan visar den genomsnittliga hyresnivån för hyreslägenheter i de orter där K-Fastigheter är verksamt. De förhållandevis låga nivåerna är ett resultat av äldre bostäder med lägre standard. Hyresnivåerna avser inte betalningsviljan för nyproducerade bostäder, där fastighetsägaren bör kunna ta ut högre nivåer.

Betalningsvilja för nya hyresbostäder

Hushållens genomsnittliga boendeutgiftsprocent för hyresrätter uppgick under slutet av 2017 till 28,2 procent, vilket är oförändrat

sedan 2015. Boendeutgiften varierar utifrån hyresgästernas ålder, där yngre och äldre generellt har en lägre boendeutgift. Med en genomsnittlig disponibel inkomst i Sverige som uppgår till 478 900 kr/år medför detta en månatlig boendekostnad om 11 255 kr per lägenhet. I de regioner med högre disponibelinkomst, exempelvis Älmhult, där den disponibla inkomsten uppgår till 470 700 kr/år bör således betalningsviljan för en bostad i hyresform uppgå till 12 650 kr/månad. Med en genomsnittlig bostadslägenhet om 57 kvadratmeter, medför detta en årshyra om 2 665 kr/kvm.

Hushållens betalningsvilja för bostäder i bostadsrättslägenheter framgår av priserna på bostadsrättsmarknaden. Priserna på bostadsrättsmarknaden ger därför även god information om hushållens betalningsvilja för hyresbostäder. Prisspridningen inom K-Fastigheters utvalda regioner är stor. Göteborg redovisar de högsta bostadsrättspriserna med genomsnittspriser på successionsmarknaden på cirka 47 700 kr/kvm under 2019, även

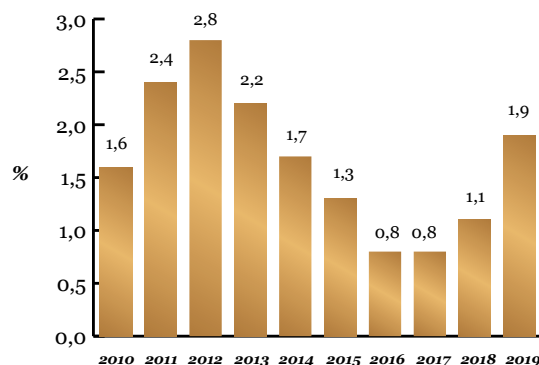
om det finns delområden med högre kvadratmeterpriser. Detta motsvarar en boendeutgift om cirka 2 170 kr/kvm/år³.

För övriga marknader är genomsnittliga prisnivåer och boendeutgifter lägre, men även för dessa marknader är spridningen i prisbilden betydande. I exempelvis Hässleholm är genomsnittspriserna på bostadsrättsmarknaden relativt låga, 11 800 kr/kvm vilket ger en boendeutgift på cirka 1 000 kr/kvm/år. Däremot är betalningsviljan, baserad på en konstant boendeutgiftsprocent av den disponibla inkomsten i kommunen, på avsevärt högre nivåer om 2 100 kr/kvm/år.

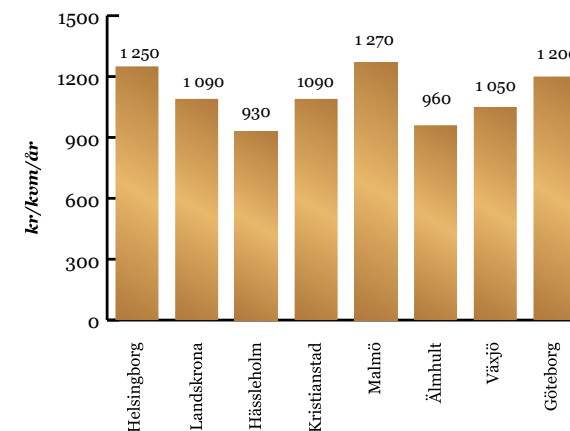
Det kan noteras att hushållen har en högre betalningsvilja för nyproduktionskvaliteter som successionen ofta saknar. Det kan handla om bland annat moderna kök och badrum, stora balkonger samt materialval. Uttryckt som boendeutgift är skillnaden mellan successionsbostäder och nyproduktion i normalfallet 300–500 kr/kvm/år jämfört med marknadshyra för successionsbostäder.

År	Hyresförändring (%)
2010	1,6%
2011	2,4%
2012	2,8%
2013	2,2%
2014	1,7%
2015	1,3%
2016	0,8%
2017	0,8%
2018	1,1%
2019	1,9%

**Hyresförändring
Hyresbostäder 2010-2019**



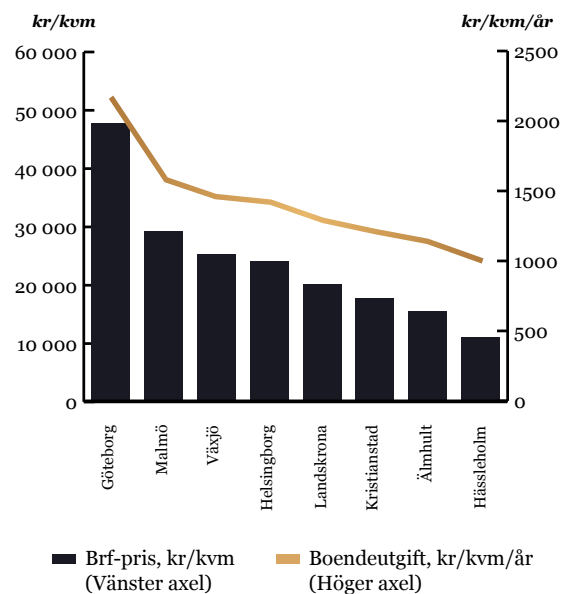
**Medelhyra
Hyresbostäder 2019**



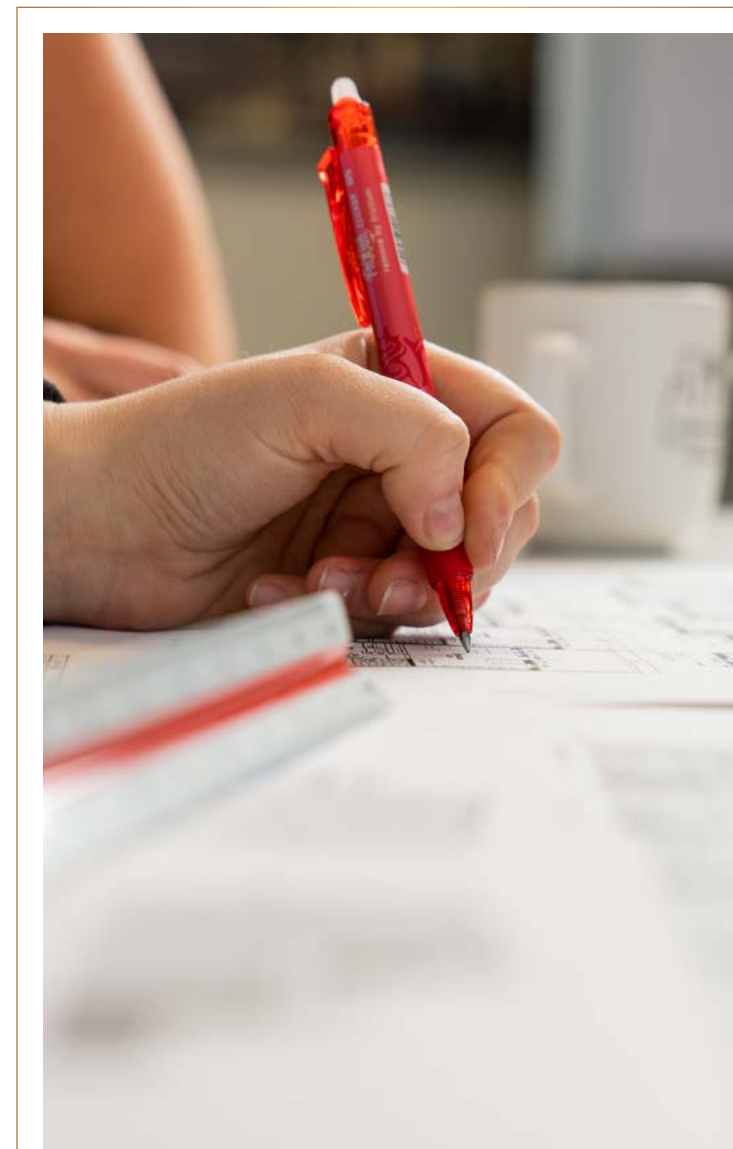
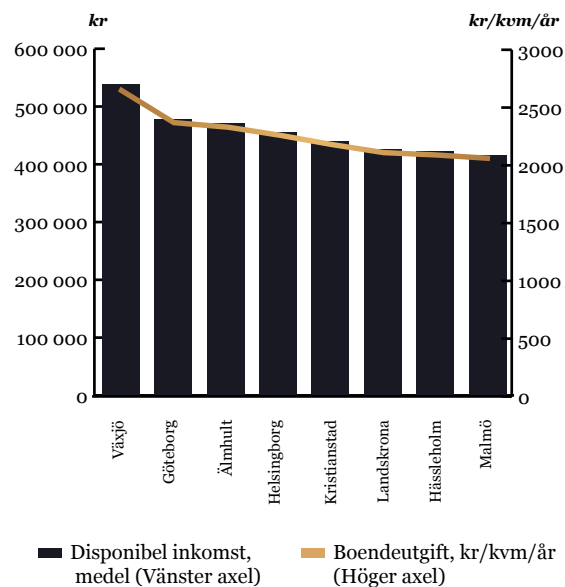
³ Baserat på en antagen belåningsgrad om 85 procent, 2 procent amortering, 1,75 procent bolåneränta och 650 kr/kvm/år i avgift.

Kommun	Bostadrättspriser (kr/kvm)	Boendegift successionbostäder (kr/kvm/år)	Disponibel inkomst (medel kr/kvm/år)	Boendegift nyproduktion (kr/kvm/år)
Göteborg	47 695	2 170	478 400	2 370
Malmö	29 215	1 580	416 100	2 060
Helsingborg	24 030	1 420	456 000	2 260
Växjö	25 290	1 460	538 200	2 660
Kristianstad	17 690	1 210	440 100	2 180
Hässleholm	11 080	1 000	422 700	2 090
Landskrona	20 175	1 290	426 800	2 110
Älmhult	15 450	1 140	470 700	2 330

**Boendegift
Bostadsrätter 2019**



**Boendegift
Hyresrätter 2019**



Utveckling på den svenska bostadsrättsmarknaden

Den goda demografiska utvecklingen, det låga ränteläget samt den starka BNP-tillväxten och utvecklingen på arbetsmarknaden de senaste åren har inneburit att bostadsefterfrågan i Sverige ökat. Detta har en stark påverkan på bostadsrättspriserna i Sverige som har ökat kraftigt de senaste årtiondet. Mellan åren 2010 och 2017 ökade det genomsnittliga kvadratmeterpriset för bostadsrätter i Sverige från 22 990 kr/kvm till 40 000 kr/kvm. Under 2018 var prisutvecklingen för bostadsrätter för riket som helhet negativ, -1,9 procent, jämfört med 2017. Under 2019 har marknaden återigen sett en prisuppgång på bostadsrätter i riket om 4,7 procent vilket indikerar att bostadsefterfrågan fortfarande kvarstår i landet.

Låga räntor har stärkt köpkraften och ökat investeringsviljan för konsumenter och investerare samtidigt som nya amorteringskrav och lånevillkor har försvårat finansieringen av bostäder. På många håll i landet har det utvecklats för få bostäder och bostäder inom ett allt för dyrt segment, vilket i kombination med urbanisering och befolkningstillväxt skapat en stark efterfrågan på bostäder.

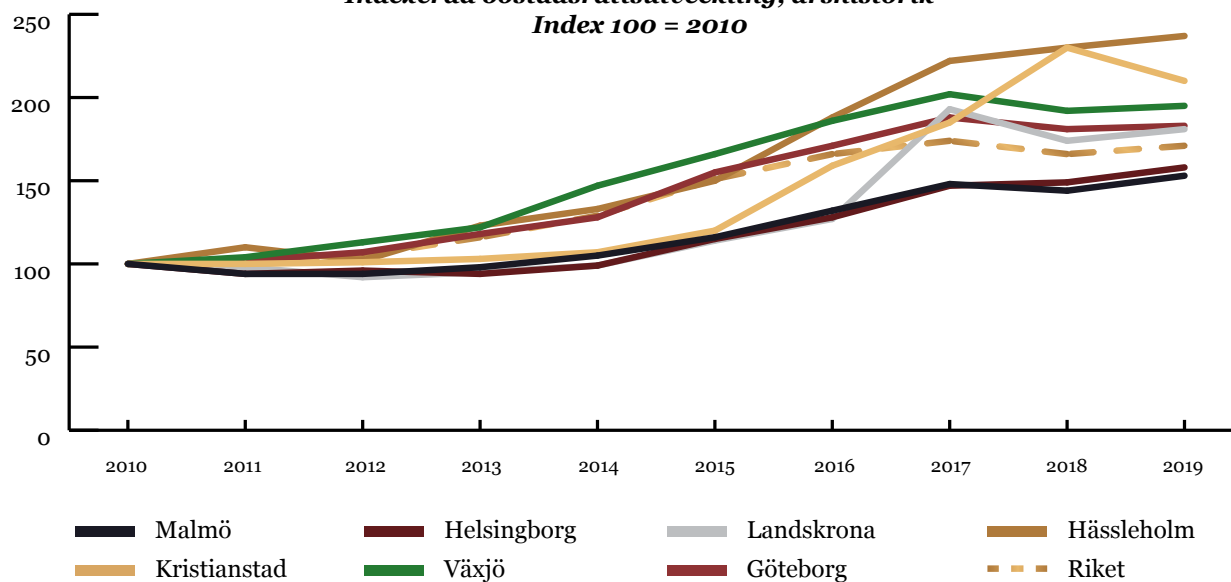
Samtliga K-Fastigheters marknader har haft en positiv utveckling i bostadsrättspriser de senaste åren. Endast Malmö och Helsingborg har haft en sämre utveckling än riket i stort, men har hanterat nedgången i bostadspriser 2017 bättre än övriga Sverige. Hässleholm har haft kraftigast utveckling i bostadspriser sedan 2010, där prisnivån har mer än dubblats under perioden.

Konkurrenter

Konkurrensen för K-Fastigheter utgörs av övrigt utbud av bostäder på de lokala bostadsmarknaderna, både i form av nyproduktion av hyresrätter, bostadsrätter och småhus med äganderätt, men också i form av successionsmarknaden, det vill säga begagnade bostäder med olika upplåtelseformer.

Genomgående på K-Fastigheters marknader är det kommunägda bostadsföretaget den största konkurrenten vad avser utbudet av hyresbostäder. När det gäller nyproduktion är kommunerna också aktiva genom sina allmännyttiga bostadsföretag. Samtidigt innebär förekomsten av ett flertal mindre aktörer att den samlade nyproduktionsvolymen bland privata företag på flera av K-Fastigheters marknader har uppgått till mellan 40 och 100 procent av nyproduktionen mellan åren 2014 till 2019.

Indexerad bostadsrättsutveckling, årshistorik
Index 100 = 2010



Data för Älmhult saknas, då det har skett för få försäljningar av bostadsrätter.

AKTIEN OCH ÄGARE

K-Fast Holding AB:s B-aktie (kortnamn: KFAST B) är noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap, inom sektorn Real Estate sedan den 29 november 2019. K-Fastigheters börsvärde uppgick den 31 december 2019 till cirka 4,85 miljarder kronor. Antal aktieägare vid årets utgång var cirka 3 700.

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.

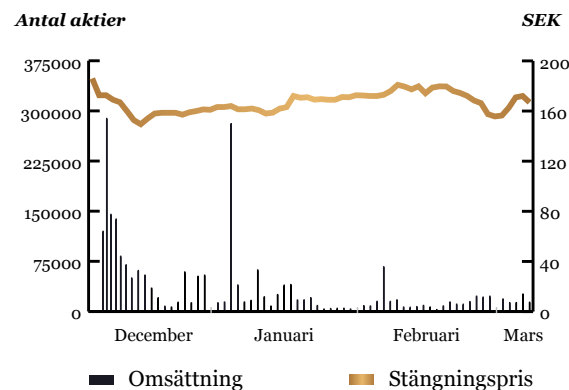
Varje A-aktie berättigar till fem röster per aktie och varje B-aktie berättigar till en röst per aktie. Samtliga aktier medför lika rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst samt till eventuellt överskott vid likvidation. Varken aktier av serie A eller serie B är föremål för några överlåtelsebegränsningar.

Handelsplats	Nasdaq Stockholm
Aktienamn	K-FAST Holding B
Kortnamn (ticker)	KFAST B
ISIN-kod	SE0013382355
Segment	Nasdaq, Mid Cap
Sektor	Real Estate
Valuta	SEK
Totalt antal utestående aktier	33 888 528
Totalt antal B-aktier noterade på Nasdaq Stockholm	30 138 528
Stängningskurs, 30 dec 2019	161 kr
Marknadsvärde 30 dec 2019	5 456,1 mkr

Kursutveckling och handel

Under perioden 29 november–30 december 2019 omsattes på Nasdaq Stockholm cirka 2,4 miljoner KFAST B-aktier, motsvarande ett värde om cirka 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 2019 till 31 december 2019 var 189,94 kr den 2 december och lägst betalkurs var 136,02 kr på noteringsdagen den 29 november 2019. Aktiekursen den 30 december 2019 uppgick till 161,00 kr (senast betalt). Börsvärdet, dvs värdet på bolagets aktier av serie B, uppgick den 31 december 2019 till 4 852,3 mkr. Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget, baserat på senast betalt pris för B-aktien 31 december 2019, uppgick till 5 456,1 mkr den 31 december 2019.

**Aktiekurs,
2 december 2019–6 mars 2020**



Källa: Nasdaq



Aktiekapital och kapitalstruktur

K-Fast Holding AB:s aktiekapital den 31 december 2019 uppgick till 54 221 644,80 kr (50 000). Det totala antalet aktier var 33 888 528 (500). Kvotvärdet per aktie är 1,6 kr (100). Alla aktier har lika rätt till K-Fast Holding AB:s tillgångar och resultat. Bolaget äger inga egna aktier.

K-Fast Holding AB genomförde den 19 augusti 2019 en fondemission och uppdelning av aktier, varvid 1 aktie blev 50 000. Den 19 augusti 2019 och den 16 september 2019 genomfördes företrädesemission om 260 587 respektive 2 941 aktier av serie B till ledande nyckelpersoner i bolaget. I samband med noteringen på Nasdaq Stockholm den 29 november 2019 emitterades sammanlagt 8 625 000 nya B-aktier. Sammanlagt har emissionerna tillfört bolaget 54 ,2 mkr i eget kapital.

Analytiker som regelbundet följer K-Fastigheter*

Firma	Namn
Carnegie	Fredric Cyon och Erik Granström
Danske Bank	Philip Hallberg

* Carnegie och Danske Bank agerade joint bookrunners vid noteringen av K-Fast Holding AB:s B-aktier i november 2019.

Förändring av aktiekapital och antal aktier	Händelse	Förändring i aktiekapital, kr	Förändring antal aktier	Varav A-aktier	Varav B-aktier	Totalt antal aktier	Varav A-aktier	Varav B-aktier	Kvotvärde, kr	Totalt aktiekapital, kr
23 november 2010	Nybildning	50 000	500	-	-	500	-	-	100	50 000
19 augusti 2019	Fondemission och uppdelning av aktier 1:50 000	39 950 000	24 999 500	3 750 000	21 250 000	25 000 000	3 750 000	21 250 000	1,6	40 000 000
19 augusti 2019	Nyemission till nyckelpersoner	416 939,20	260 587	0	260 587	25 260 587	3 750 000	21 510 587	1,6	40 416 939,20
16 september 2019	Nyemission till nyckelperson	4 705,60	2 941	0	2 941	25 263 528	3 750 000	21 513 528	1,6	40 421 644,80
29 november 2019	Nyemission i samband med notering	12 000 000	7 500 000	0	7 500 000	32 763 528	3 750 000	29 013 528	1,6	52 421 644,80
5 december 2019	Utnyttjande av övertilldelningsoption	1 800 000	1 125 000	0	1 125 000	33 888 528	3 750 000	30 138 528	1,6	54 221 644,80

Information om aktiekapitalets utveckling och om analytiker som regelbundet följer K-Fastigheter publiceras på <https://www.k-fastigheter.se/for-investerare/aktien/>

Aktieägare

Huvuddelen av det totala aktiekapitalet per 31 december 2019 ägdes av svenska institutioner, fonder och privata investerare.

Per 31 december 2019 hade K-Fast Holding AB cirka 3 700 aktieägare. De tio största aktieägarna svarade för 90,8 procent av rösterna och 86,8 procent av aktiekapitalet. Ledamöter i K-Fast Holding AB:s styrelse och koncernledning ägde totalt 3 750 000 A-aktier respektive 21 880 810 B-aktier, motsvarande totalt 40 630 810 röster i bolaget. Respektive befattningshavares aktieinnehav återfinns på sidorna 60 och 61.

Utdelningspolicy

K-Fastigheters övergripande mål är att skapa den långsiktigt bästa totalavkastningen för aktieägarna. Det görs genom att återinvestera i verksamheten för att skapa ytterligare tillväxt genom investeringar i nybyggnation, förvärv av fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter. Utdelningen kommer därför bli låg eller utebli under de närmaste åren.

Aktiemarknadsinformation och insiderregler

I samband med notering på Nasdaq Stockholm har bolaget säkerställt rutiner som ger alla intressenter på aktiemarknaden och allmänheten samtidig tillgång till insiderinformation rörande bolaget. Styrelsen har även fastställt insiderregler i syfte att förhindra marknadsmissbruk.

De tio största aktieägarna (röstsorterat) per 31 december 2019

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

* A-aktier berättigar till fem röster per aktie och B-aktier berättigar till en röst per aktie.

** Genom Mjöbäck's Entreprenad Holding AB och Västskustugan AB.

Aktieägarstruktur per 31 december 2019 är baserad på uppgifter från Euroclear Sweden samt K-Fastigheter.

Ägarlistan uppdateras varje kvartal och återfinns på <https://www.k-fastigheter.se/for-investerare/aktien>
Insynspersoners och närståendes transaktioner rapporteras till Finansinspektionen (<https://marknadssok.fi.se/publiceringsklint>)

Bolagets styrelse har bland annat antagit en kommunikations- respektive insiderpolicy i syfte att säkerställa en korrekt och god kvalitet på bolagets information och hantering av insiderinformation såväl externt som internt. Bolagets styrelseordförande hanterar övergripande ägarrelaterade frågeställningar medan verkställande direktören har det övergripande ansvaret för bolagets externa kommunikation. Policyer och riktlinjer avseende informationsgivning och insiderregler samt uppdateringar och ändringar görs tillgängliga och kända för berörd personal och bolagsledningen går igenom regelverket med anställda. Bolagets regelverk är utformat efter svensk lagstiftning, Nasdaq Stockholms regelverk och Svensk kod för bolagsstyrning samt EU:s marknadsmissbruksförordning. Samtliga finansiella rapporter och pressmeddelanden publiceras på bolagets webbplats i direkt anslutning till offentliggörandet.

Personer med insynsställning

De personer som ingår i styrelsen, koncernledningen och den koncernredovisningsansvarige samt den auktoriserade revisorn har en befattning som bedöms medföra tillgång till ej offentliggjord kurspåverkande information och är registrerade som personer i ledande befattning i K-Fastigheter. Dessa personer är skyldiga att anmäla förändringar i sina innehav av aktierelaterade finansiella instrument i K-Fastigheter enligt lagen om anmälningsskyldighet för vissa innehav av finansiella instrument. K-Fastigheter för loggbok för varje finansiell rapport eller pressmeddelande där informationen kan vara kurspåverkande.

*Händelser efter årets utgång, se sid 74.
Bolagsstyrningsrapport, se sid 49.*

Investerarrelationer

K-Fastigheter strävar efter att vara tillgängligt och ge aktieägare och andra intressenter rätt information i rätt tid. Finansiella resultat och andra viktiga meddelanden offentliggörs regelbundet. K-Fastigheters webbplats, www.k-fastigheter.se, innehåller en mängd material för aktieägare, inklusive aktuellt aktiepris, pressmeddelanden och information om bolagets finansiella utveckling.

K-Fastigheter upprätthåller en tyst period om minst 30 dagar före offentliggörandet av koncernens kvartalsrapporter. Under denna

period träffar inte koncernens representanter finansiell media, analytiker eller investerare.

IR-kontakt

Martin Larsson, vice VD och finanschef, tel: 0703 533 160.
E-post: martin.larsson@k-fastigheter.se.

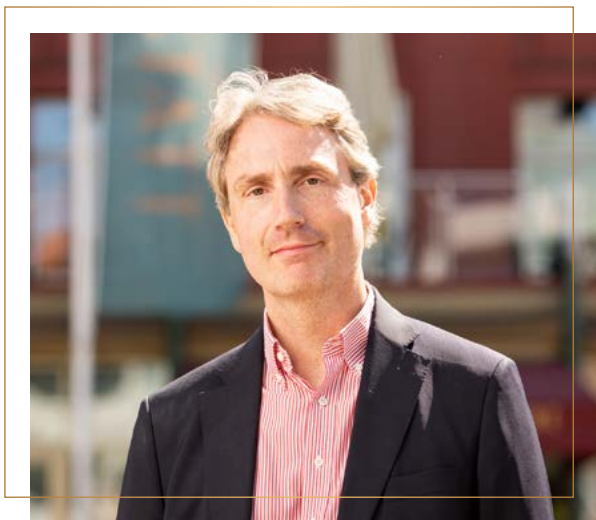
Anders Antonsson, IR-ansvarig, tel: 0709 994 970.
E-post: anders.antonsson@k-fastigheter.se.

K-FASTIGHETER SOM INVESTERING

1. Ett attraktivt fastighetsbestånd med exponering mot hyresrättsmarknaden i svenska tillväxtregioner.
2. Beprövad affärsmodell som ger god avkastning. Värdeskapandet baseras på egen projektutveckling, byggnation av egenutvecklade konceptus och förvaltning med ett evighetsperspektiv.
3. En tydlig och stabil positiv resultatutveckling som byggt upp ett långsiktigt hållbart substansvärde.
4. Koncernens konceptus svarar på den ökande efterfrågan av hyresrätter med hög kvalitet.
5. Hållbarhet är integrerat i alla delar av K-Fastigheters verksamhet. Resurseffektivitet och kostnads- optimering i kombination med medvetenhet om verksamhetens miljöavtryck är grunden för koncernens kontinuerliga framsteg.

ORDFÖRANDE HAR ORDET

Styrelseordförande Erik Selin



K-Fast Holding AB:s ("K-Fastigheter") affärsidé är i korthet att utveckla, bygga och förvalta fastigheter med hyresrätter med ett evighetsperspektiv. Bolagets grundare och duktiga medarbetare har med stort engagemang utvecklat bolaget till en framgångsrik och kompetent aktör som erbjuder boende med hög kvalitet. Det är nu ett decennium sedan Jacob Karlsson grundade bolaget och med 2020 inleds en ny period med goda förutsättning för fortsatt långsiktig tillväxt med hållbara lösningar för bättre boende. Evighetsperspektivet är centralt och ägarnas uppdrag till K-Fastigheters styrelse och ledning är att ständigt skapa värde genom att förvärva, utveckla och förvalta bostadsfastigheter.

Den 29 november 2019 noterades K-Fast Holding AB:s B-aktie på Nasdaq Stockholm. Bakom noteringen ligger mycket arbete för att säkra och dokumentera centrala processer i bolaget. En noterad miljö ställer bland annat höga krav på styrelsens sammansättning och arbetssätt. Som ett led i arbetet med att börsnotera K-Fastigheter har styrelsen kompletterats med ledamöter med stor erfarenhet från områden som kapitalmarknaden, transaktioner och organisationsutveckling. Samtliga ledamöter är eller har varit personer i företagsledande ställning med god insikt i och förståelse för ledningens utmaningar. Styrelsens uppgift är att inom gällande lagar, regler och praxis arbeta med bolagets långsiktiga utveckling, följa upp ledningens operativa verksamhet och försäkra sig om att det är ordning och reda i bolaget samt att K-Fastigheter uppfyller kraven på transparens och informationsgivning.

Finansiell redovisning och riskbedömning är en återkommande diskussionspunkt inom styrelsen. Dit hör frågor om konjunkturläget och dess påverkan på olika delar av bygg- och fastighetsbranschen, ränteutvecklingen, personalförsörjningen och arbetet med att bidra till en socialt och miljömässigt hållbar samhällsutveckling. Dessa frågor blir än viktigare i en tid av oro i stora delar av samhället.

Under 2019 har styrelsen även fokuserat på bolagets tillväxtplaner, vilka inkluderar frågor som hur vi ska genomföra expansion till flera orter och länder, säkra bolagets kultur, relationer med kommuner och andra markägare. K-Fastigheters planerade tillväxt ställer ökade krav på bolaget som arbetsgivare. Det handlar om att kunna behålla kompetenta och erfarna medarbetare men också att attrahera välutbildade kvinnor och män.

Som ordförande har jag nöjet att leda en styrelse som inte bara är djupt engagerad utan som också bidrar med kunskap och erfarenheter i K-Fastigheters fortsatta utveckling. Min främsta uppgift i styrelsen är att förvalta och vidareutveckla det entreprenörskap som så tydligt präglar K-Fastigheter och bidra till att skapa förutsättningar för att bolaget kan nå sina mål genom att leda utvecklingen så att K-Fastigheter alltid kan erbjuda attraktiva hyresrätter.

Utbrottet av det nya coronaviruset har fått en oerhört stark påverkan på samhället och världens börser den senaste tiden. Sverige och omvärlden har under en tid vidtagit ett antal åtgärder för att fördröja spridningen av viruset. Det är i dag omöjligt att säga när spridningen har nått sin kulmen eller när det här är över. Coronaviruset påverkar all affärsverksamhet men olika branscher drabbas i varierande grad. K-Fastigheter har vidtagit åtgärder för att hantera situationen med coronaviruset, men utvecklingen sker snabbt och med genomgripande förändringar som kräver stor flexibilitet och beredskap under en tid framöver. Min bedömning är att K-Fastigheter har en stabil finansiell grund och rätt ledarskap för att navigera rätt även i dessa allvariga tider.

Sammanfattningsvis är min bedömning att bolaget står väl rustat för att ta tillvara de möjligheter som vi ser idag och de kommande åren. Men i linje med evighetsperspektivet måste vi även planera för det vi inte ser tydligt idag. För att klara denna utmaning krävs fortsatt engagemang av såväl medarbetare och ledning som styrelse. Jag är helt övertygad om att denna kraft finns och att K-Fastigheter kommer bidra till att många människor hittar ett boende som de kallar sitt hem.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

K-Fast Holding AB är ett svenskt publikt aktiebolag vars B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm sedan den 29 november 2019.

Denna bolagsstyrningsrapport ingår inte i den formella årsredovisningen, utan utgör en egen rapport. Bolagsstyrningsrapporten har granskats av bolagets revisor. K-Fast Holding AB:s styrelse och ledning strävar efter att genom stor öppenhet underlätta för den enskilde aktieägaren att följa bolagets beslutsvägar samt att tydliggöra var i organisationen ansvar och befogenheter ligger. Detta omfattar upprätthållande av en effektiv organisationsstruktur, system för intern kontroll och riskhantering samt transparent intern och extern rapportering.

Bolagsstyrningsrapporten har upprättats i enlighet med reglerna i årsredovisningslagen och Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Koden gäller för alla svenska bolag vars aktier är noterade på en reglerad marknad. Koden anger en norm för god bolagsstyrning på en högre ambitionsnivå än aktiebolagslagen och andra reglers minimikrav. Koden bygger på principen "följ eller förklara". Det innebär att K-Fastigheter inte vid varje tillfälle måste följa varje regel i Koden utan kan välja andra lösningar som bedöms bättre svara mot omständigheterna i det enskilda fallet, förutsatt att bolaget öppet redovisar varje sådan avvikelse, beskriver den lösning som bolaget har valt i stället samt anger skälen för detta. Bolaget följer Koden, Nasdaq Stockholms Regelverk för emittenter och god sed på aktiemarknaden sedan noteringen vid Nasdaq Stockholm i november 2019.

Födelseår för styrelse och ledning redovisas inte då dessa uppgifter saknar betydelse för bedömning av kompetens och erfarenhet. Utbildning, styrelseuppdrag och arbetslivserfarenhet redovisas då de har betydelse för att bedöma kompetens och erfarenhet.

*K-Fast Holding AB:s bolagsordning finns på www.k-fastigheter.se/bolagsstyrning
Gällande Kod finns på www.bolagsstyrning.se*

Bolagsordning

Bolagets firma är K-Fast Holding AB och bolaget är publikt (publ) med organisationsnummer 556827-0390. Bolagets styrelse har sitt säte i Hässleholms kommun.

Bolaget ska ha till föremål för sin verksamhet att direkt eller indirekt via dotterbolag äga och förvalta fastigheter och värdepapper, bedriva byggnadsrörelse samt därmed förenlig verksamhet. Ändring av bolagsordning sker enligt aktiebolagslagens bestämmelser.

Struktur för bolagsstyrning

Bolagsstyrningens mål är att säkerställa att bolaget sköts på ett för aktieägarna så effektivt sätt som möjligt, men också att K-Fastigheter följer de regler som finns. Bolagsstyrningen syftar även till att skapa ordning och systematik för såväl styrelse som koncernledning. Genom att ha en tydlig struktur samt klara regler och processer kan styrelsen säkerställa att ledningens och medarbetarnas fokus ligger på att utveckla verksamheten för att därigenom skapa aktieägarvärde.

Styrelse och ledning strävar efter att företaget ska leva upp till de krav som myndigheter, Nasdaq Stockholm, aktieägare och andra intressentgrupper ställer på bolaget. Styrelsen följer också den debatt som förs i ämnet och de rekommendationer som olika aktörer, såsom Aktiemarknadsnämnden eller revisorer, utfärdar.

Bolagsstyrning inom K-Fastigheter utövas främst genom bolagsstämman och styrelsen. I ett vidare perspektiv omfattar frågorna även bolagsledningen, dess uppgifter samt kontroll- och rapporteringsfunktionerna inom koncernen.

Det är aktieägarna i K-Fast Holding AB som ytterst fattar beslut om koncernens styrning. På årsstämman utser aktieägarna styrelse, styrelsens ordförande och revisorer, och beslutar om ersättning till dessa, samt beslutar om hur valberedning ska utses. Styrelsen ansvarar inför ägarna för koncernens organisation och

förvaltning av koncernens angelägenheter. Aktieägarna utövar sitt inflytande genom årsstämman och extra bolagsstämmor. Ledning och ansvar är fördelat mellan styrelsen och verkställande direktören enligt svensk lagstiftning, främst aktiebolagslagen och årsredovisningslagen, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, bolagsordningen samt interna instruktioner och policydokument. K-Fastigheter följer Koden.

Revisorerna rapporterar om sin granskning på årsstämman.

Aktieägars beslutsföra

Enligt aktiebolagslagen är bolagsstämman bolagets högsta beslutsfattande organ. På bolagsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt i frågor som fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av bolagets resultat, beviljande av ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och verkställande direktören, val av styrelseledamöter och revisorer samt fastställande av arvode till styrelseledamöter och revisorer. Styrelseledamöter tillsätts och entledigas enligt aktiebolagslagen och bolagsordningen innehåller inga särskilda regler för detta.

Bolagsstämmor

Årsstämma ska hållas inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår. Utöver årsstämma kan extra bolagsstämma sammankallas om bolagets styrelse, revisorer eller ägare till minst 10 procent av samtliga aktier i K-Fast Holding begär det.

Enligt K-Fast Holdings bolagsordning sker kallelse till bolagsstämma genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats, www.k-fastigheter.se. Att kallelse har skett ska annonseras i Dagens industri.

Beslut vid bolagsstämma fattas normalt med enkel majoritet. I vissa frågor föreskriver den svenska aktiebolagslagen att förslag ska godkännas av en större andel av på stämman företrädde aktier och avgivna röster.

Rätt att delta i bolagsstämma

Den som önskar delta i bolagsstämma ska dels vara införd som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken fem vardagar före bolagsstämman, dels anmäla sin avsikt att delta till K-Fastigheter senast den dag som anges i kallelsen till bolagsstämman. Vanligtvis är det möjligt för aktieägare att anmäla sig till bolagsstämman på flera olika sätt, vilka anges i kallelsen till bolagsstämman. För att få delta i stämman måste den som låtit förvaltarregistrera sina aktier, utöver att anmäla sin avsikt att delta, låta registrera aktierna i eget namn så att vederbörande är registrerad som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken på avstämningsdagen. Aktieägare som inte är personligen närvarande vid bolagsstämma får utöva sin rätt vid stämman genom ombud. Aktieägare som är personligen närvarande vid bolagsstämma, alternativt ombud för frånvarande aktieägare, får ha med sig högst två biträden.

Aktieägares initiativrätt

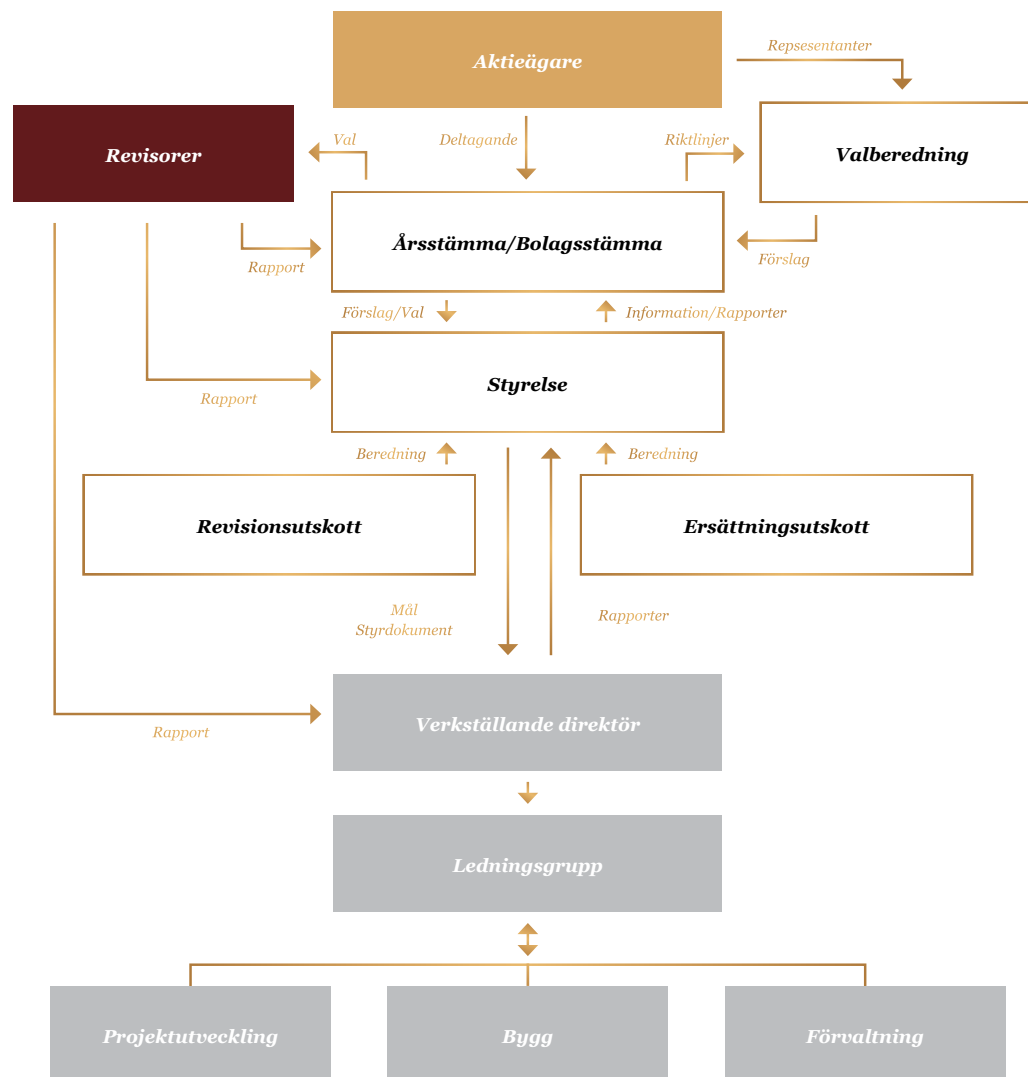
En aktieägare som vill få ett ärende behandlat vid en bolagsstämma ska begära detta skriftligen hos K-Fastigheters styrelse. Ärendet tas upp vid bolagsstämman om begäran har kommit in till styrelsen senast en vecka före den tidpunkt då kallelse enligt aktiebolagslagen tidigast får utfärdas eller efter denna tidpunkt men i sådan tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till bolagsstämman.

Rösträtt

I K-Fast Holding AB finns aktier av två serier: A-aktier respektive B-aktier. En A-aktie berättigar ägaren till fem röster och en B-aktie till en röst. Såväl A-aktier som B-aktier berättigar ägarna till lika stor andel av bolagets tillgångar och vinst.

Den 31 december 2019 uppgick det totala antalet aktier till 33 888 528, varav 3 750 000 A-aktier och 30 138 528 B-aktier. Det totala antalet röster uppgick till 48 888 528. B-aktierna representerade 16,4 procent av rösterna och 88,9 procent av aktiekapitalet.

Ytterligare information om aktien och aktieägare finns på sid 44.



Externa regelverk

Det externa ramverket för bolagsstyrning omfattar bland annat:

- Den svenska aktiebolagslagen
- Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter
- Svensk kod för bolagsstyrning (Koden)
- IFRS
- EU:s revisionsförordning
- Global Compact
- EU:s marknadsmissbruksförordning (MAR)

Viktiga interna regelverk

- Bolagsordningen
- Styrelsens arbetsordning
- Besluts- och attestordning. Policy avseende firmateckning, fullmakt och attest
- Kommunikationspolicy, finanspolicy, insiderpolicy och uppförandekod
- Handböcker och riktlinjer för väsentliga delar i verksamheten
- Processer för intern kontroll och riskhantering

Årsstämma 2019

Årsstämma hölls den 2 april 2019 i Hässleholm. Vid stämman närvarade samtliga ägare, 100 procent av antalet aktier och röster. Vid stämman var styrelsens ordförande Jesper Mårtensson samt ledamöterna Jacob Karlsson, Åsa Fredin och Erik Selin närvarande. På stämman fattade aktieägarna beslut om bland annat följande:

- att inte lämna utdelning för verksamhetsåret 2018
- antal styrelseledamöter. Styrelsen ska bestå av sex ledamöter utan suppleanter
- omval av Jesper Mårtensson, Jacob Karlsson och Erik Selin
- nyval av Ulf Johansson, Christian Karlsson och Sara Mindus
- utse Erik Selin till styrelsens ordförande
- omval av Ernst & Young Aktiebolag som revisor intill tiden slutet av nästa årsstämma med ansvarig auktoriserad revisor Stefan Svensson
- styrelsearvode om 200 000 kr för påföljande mandatperiod för de styrelseledamöter som inte är anställda av K-Fastigheter. Erik Selin erhåller inte något styrelsearvode.

Extra bolagsstämmor 2019

Extra bolagsstämma hölls den 19 augusti 2019 i Hässleholm. Stämman fattade bland annat beslut om:

- ändring av bolagsordning, byte av bolagskategori från privat till publikt aktiebolag, ändring av gränserna för aktiekapital och antal aktier, ändring av bestämmelse om styrelsesammansättning
- uppdelning av aktier, ökning av aktiekapital samt bemyndigande för styrelsen att ge ut aktier i samband med börsnotering
- riktlinjer för tillsättande av valberedning och instruktioner avseende dess arbete att gälla intill dess att beslut om ändring fattas av bolagsstämman
- riktlinjer för ersättning till den verkställande direktören samt övriga medlemmar av koncernledningen
- riktad nyemission till fyra ledande befattningshavare i bolaget
- vid ett eller flera tillfällen och med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt fatta beslut om nyemission av

sammanlagt högst 3 700 000 aktier av serie B. Betalning för tecknade aktier ska kunna ske kontant, med apportegendom eller genom kvittning.

Extra bolagsstämma hölls den 16 september 2019 i Hässleholm. Stämman fattade bland annat beslut om:

- riktad nyemission till en ledande befattningshavare i bolaget.

Årsstämma 2020

Aktieägare i K-Fast Holding AB kallas till årsstämma 2020 som äger rum den 19 maj klockan 17:00 på Hotell Statt, Frykholmsgatan 13 i Hässleholm. Information om årsstämman publiceras på www.k-fastigheter.se.

Inför årsstämman 2020 föreslår styrelsen att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2019.

Valberedning

Vid extra bolagsstämma den 19 augusti 2019 fattades beslut om principer för tillsättande av en valberedning. K-Fastigheters valberedning utsågs enligt dessa principer efter den 1 november 2019 genomförda börsnoteringen. Då valberedningen utsågs i december 2019 offentliggjordes namnen på valberedningens ledamöter efter den tidpunkt som anges i Kodex (senast sex månader före årsstämman) vilket därmed var avvikelse från Kodex. Skälet till avvikelsen var att Kodex inte var tillämplig vid sexmånaderstidpunkten samt att valberedningen utsågs med beaktande av ägarförhållandena efter att K-Fastigheters aktier tagits upp till handel på Nasdaq Stockholm.

Den extra bolagsstämman beslutade att valberedningen inför årsstämman 2020 ska utses enligt följande. Styrelsens ordförande ska årligen kontakta de tre till röstetalet största aktieägarna, inklusive kända aktieägargrupperingar, vilken äger rätt att utse var sin ledamot. Om någon av aktieägarna väljer att avstå från sin rätt att utse en ledamot till valberedningen, övergår rätten till den närmast därefter till röstetalet största aktieägaren, och så vidare.

Valberedningen utser inom sig en ordförande. Styrelsens ordförande ska inte vara valberedningens ordförande. Om ledamot lämnar valberedningen innan dess arbete är slutfört, och valberedningen anser att det finns behov av att ersätta denna ledamot, ska ersättare utses av samme aktieägare som utsett den avgångne ledamoten eller, om denna aktieägare inte längre tillhör de röstmässigt tre största aktieägarna, av den aktieägare som tillhör denna grupp och som inte har utsett ledamot i valberedningen. Om aktieägare som utsett viss ledamot väsentligen minskat sitt innehav i bolaget, och valberedningen inte anser att det är olämpligt mot bakgrund av eventuellt behov av kontinuitet inför nära förestående bolagsstämma, ska ledamot utsedd av sådan aktieägare lämna valberedningen och valberedningen erbjuda den största aktieägaren som inte har utsett ledamot i valberedningen att utse ny ledamot. Majoriteten av valberedningens ledamöter ska vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Verkställande direktören eller annan person från bolagsledningen ska inte vara ledamot av valberedningen. Minst en av valberedningens ledamöter ska vara oberoende i förhållande till den i K-Fast Holding AB röstmässigt största aktieägaren eller grupp av aktieägare som samverkar om bolagets förvaltning.

Styrelseledamöter ska inte utgöra en majoritet av valberedningens ledamöter. Om mer än en styrelseledamot ingår i valberedningen får högst en av dem vara beroende i förhållande till K-Fast Holding AB:s större aktieägare.

Läs instruktionerna till valberedningen på
www.k-fastigheter.se/bolagsstyrning/valberedning

Valberedningen ska i övrigt ha den sammansättning och fullgöra de uppgifter som från tid till annan följer av Koden. Valberedningens ledamöter ska inte uppbära arvode från bolaget. Eventuella omkostnader som uppstår i samband med valberedningens arbete ska erläggas av bolaget under förutsättning att dessa godkänts av styrelsens ordförande.

Sammansättningen av valberedningen har offentliggjorts genom separat pressmeddelande den 23 december 2019 samt på K-Fastigheters webbplats, där det även anges hur aktieägare har möjlighet att lämna förslag till valberedningen.

Valberedningens uppgift är att bereda och lämna förslag till nästa årsstämma på ordförande och övriga ledamöter i styrelsen samt om arvode till ordföranden och övriga ledamöter. I valberedningens uppdrag ingår att utvärdera styrelsens arbete, i första hand utifrån den rapport som styrelsens ordförande lämnar till valberedningen. Valberedningen föreslår även val av revisorer och arvode till dessa.

Styrelsen ska ha en, för sitt arbete i K-Fast Holding AB:s styrelse, ändamålsenlig erfarenhet och kompetens för den verksamhet som bedrivs för att kunna identifiera och förstå de risker som kan uppstå i verksamheten och de regelverk som reglerar den verksamhet som bedrivs. Valberedningen ska beakta K-Fastigheters mångfaldspolicy, vilken följer punk 4.1 i Koden, i sitt förslag gällande val av styrelseledamöter till styrelsen.

Det åligger valberedningen att beakta policyn, med målsättning att åstadkomma en ändamålsenlig sammansättning av styrelsen. Vid inval av nya styrelseledamöter ska den enskilda ledamotens lämplighet prövas i syfte att uppnå en styrelse med en samlad kompetens som är tillräcklig för en ändamålsenlig styrning av bolaget.

Utöver Jacob Karlsson AB och Erik Selin Fastigheter Aktiebolag, som vardera representerar 40,9 procent av rösterna finns inga ytterligare aktieägare som representerar mer än 10 procent av rösterna.

Valberedningen inför årsstämman 2020

Namn / representerande	Andel av röster, 31 december 19
Stefan Alvarsson / Jacob Karlsson AB	40,9%
Shahram Rahi / Erik Selin Fastigheter AB	40,9%
Jonas Eixmann / Andra AP-fonden	1,8%
Erik Selin, styrelseordförande i K-Fast Holding AB	

Externa revisorer

Enligt bolagets bolagsordning antagen den 19 augusti 2019 ska bolagets årsstämma utse en eller två revisorer med eller utan revisorssuppleanter eller ett eller två registrerade revisionsbolag. Bolagets revisorer utses för en period intill slutet av nästa årsstämma.

Revisorn ska granska K-Fastigheters årsredovisning och bokföring samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning. Eftersom K-Fast Holding AB är moderbolag i en koncern ska K-Fastigheters revisor även granska koncernredovisningen samt koncernbolagens inbördes förhållanden. Revisorn ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman.

Det senaste revisorsvalet skedde på årsstämman den 2 april 2019 då Ernst & Young AB omvaldes, med Stefan Svensson som huvudansvarig revisor.



Stefan Svensson

Revisor i K-Fastigheter och huvudansvarig sedan 2016.

Auktoriserad revisor och medlem i FAR.

Övriga större uppdrag: Bergendahl & Son, Fitness24seven och Executive Property.

Tidigare större uppdrag: IKEA Centres.

Styrelsens sammansättning

Styrelseledamöterna utses normalt av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Enligt K-Fast Holding AB:s bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter utan suppleanter. I enlighet med Kodens ska styrelsens ordförande utses av årsstämman. Högst en bolagsstämmovald styrelseledamot får arbeta i K-Fastigheters ledning eller i ledningen av dotterbolag. Majoriteten av de bolagsstämmovalda styrelseledamöterna ska vara oberoende i förhållande till K-Fastigheter och bolagsledningen. Minst två av de styrelseledamöter som är oberoende i förhållande till K-Fastigheter och bolagsledningen ska även vara oberoende i förhållande till K-Fastigheters större aktieägare. Mer information om bolagets styrelse finns på sid 60.

Styrelsens arbete och ansvar

Styrelsen är bolagets näst högsta beslutsfattande organ efter bolagsstämman. Enligt aktiebolagslagen svarar styrelsen för K-Fastigheters organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter.

Styrelsen ska fortlöpande bedöma K-Fastigheters ekonomiska situation. Styrelsen ska se till att bokföringen, medelsförvaltningen och K-Fastigheters ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Enligt Kodens ingår det i styrelsens uppgifter att bland annat fastställa bolagets övergripande mål och strategi, tillsätta, utvärdera och vid behov entlediga verkställande direktör, identifiera hur hållbarhetsfrågor påverkar bolagets risker och affärsmöjligheter, fastställa erforderliga riktlinjer för bolagets uppträdande i samhället i syfte att säkerställa dess långsiktigt värdeskapande förmåga, se till att det finns ändamålsenliga system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och de risker för bolaget som dess verksamhet är förknippad med, se till att det finns en tillfredsställande kontroll av bolagets efterlevnad av lagar och andra regler som gäller för bolagets verksamhet samt bolagets efterlevnad av interna riktlinjer samt säkerställa att bolagets informationsgivning präglas av öppenhet samt är korrekt, relevant och tillförlitlig.

Styrelsen 2019

Styrelsen har, sedan årsstämma 2 april 2019, bestått av sex ledamöter. Styrelsen är beslutsför om fler än hälften av antalet styrelseledamöter är närvarande. Styrelseordföranden har utslagsröst vid lika röstetal.

Styrelsen i K-Fast Holding AB består av personer som har en bred erfarenhet och kompetens från fastighetsbranschen, affärsutveckling, hållbarhetsfrågor och finansiering. Ett antal av ledamöterna har erfarenhet från styrelsearbete i andra börsnoterade bolag.

Samtliga styrelseledamöter har genomgått Nasdaq Stockholms utbildning för styrelse och ledande befattningshavare. Därefter erhåller styrelsen löpande information om bland annat regeländringar och sådana frågor som rör verksamheten och styrelsens ansvar i ett noterat bolag.

K-Fastigheters firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening samt en styrelseledamot och bolagets vice VD och finanschef i förening.

Läs mer om bolagets styrelse och revisor på sid 60 samt på www.k-fastigheter.se/bolagsstyrning

Styrelsens sammansättning, närvaro och ersättning 2019

Namn	Oberoende i förhållande till:		Närvaro			Arvode
	Bolaget och ledande befattningshavare	Större aktieägare	Styrelsemöten	Revisionsutskott	Ersättningsutskott	Styrelse- och utskottsmöten
Erik Selin, ordförande	Ja	Nej	16 av 16	3 av 3	2 av 2	-
Åsa Fredin, ledamot (avgick 2 april 2019)	Nej	Ja	2 av 2	-	-	-
Ulf Johansson, ledamot (invald 2 april 2019)	Ja	Ja	14 av 14	3 av 3	2 av 2	200 000 kr
Christian Karlsson, ledamot (invald 2 april 2019)	Nej	Nej	13 av 14	-	-	200 000 kr
Sara Mindus, ledamot (invald 2 april 2019)	Ja	Ja	14 av 14	3 av 3	2 av 2	200 000 kr
Jesper Mårtensson, ledamot	Ja	Nej	16 av 16	-	-	200 000 kr
Jacob Karlsson, ledamot	Nej	Nej	16 av 16	-	-	-

Om vissa uppgifter delegeras till en eller flera av styrelsens ledamöter eller till andra ska styrelsen handla med omsorg och fortlöpande kontrollera om delegationen kan upprätthållas. Styrelseordföranden ska se till att styrelsens arbete bedrivs effektivt och att styrelsen fullgör sina åligganden.

Styrelsens arbetsordning

I sitt arbete följer styrelsen en skriftlig arbetsordning. Arbetsordningen fastställs årligen och reglerar bland annat funktioner och fördelning av arbete mellan styrelseledamöterna och verkställande direktören samt mellan styrelsen och dess olika utskott samt vissa procedurfrågor rörande sammankallande av styrelsesammanträden. Arbetsordningen föreskriver också att styrelsen ska ha ett revisionsutskott och ett ersättningsutskott. Styrelsens ordförande är ordförande i utskotten.

Styrelsen sammanträder enligt ett årligen fastställt schema. Utöver dessa ordinarie sammanträden ska styrelsen sammankallas om styrelseordföranden anser att det behövs eller om en styrelseledamot eller den verkställande direktören begär det. I enlighet med aktiebolagslagen har styrelsen även fastställt en instruktion för den verkställande direktören, vilken innefattar en instruktion om såväl intern rapportering till styrelsen som bolagets externa rapportering till marknaden.

Styrelseåret 2019

Kvartal 1

Möte 1 – februari

Kommande och potentiella affärer, börsnoteringsprocessen, fastställande av ett flertal policyer, fastställande av VD-instruktion.

Möte 2 – mars

Genomförda affärer och affärer under förhandling, status i börsnoteringsprocessen.

Kvartal 2

Möte 3 – april

Konstituerande styrelsesammanträde.

Möte 4 – maj

Börsnoteringsprocessen, delårsrapport, genomförda affärer och affärer under förhandling, prognos för räkenskapsåret, marknads- och konkurrenssituation.

Kvartal 3

Möte 5 och 6 – augusti

Börsnoteringsprocessen, delårsrapport, genomförda affärer och affärer under förhandling. Byte av bolagskategori, uppdelning av aktier, fondemission, ny bolagsordning; förslag till beslut om emissionsbemyndiganden, beslut om principer för val av och instruktioner

avseende valberedning samt till beslut avseende riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

Möte 7, 8 och 9 – september

Börsnoteringsprocessen, fastställande av affärsplan, intern kontroll och riskhantering, förslag till beslut om emissionsbemyndiganden avseende riktade emissioner till nyckelpersoner

Kvartal 4

Möte 10 – oktober

Börsnoteringsprocessen, genomförda affärer och planerade affärer, delårsrapport, beslut om närståendepolicy

Möte 11, 12, 13, 14 – november

Beslut om fullföljande av börsnotering, avtal med ankarinvestorare, godkännande och publicering av prospekt, fullföljande av notering, placeringsavtal, emission av aktier (notering) samt tilldelning

Möte 15 och 16 – december

Nyemission av aktier och tilldelning, budget, utvärdering av styrelsens och VD:s arbete, utvärdering av bonusgrunder och lönerevision.

Revisionsutskott

Styrelsen har inrättat ett revisionsutskott bestående av tre ledamöter: Erik Selin (styrelseordförande), Sara Mindus och Ulf Johansson. Erik Selin är ordförande och Sara Mindus är vice ordförande för utskottet.

Revisionsutskottet ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering, övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll, internrevision (om sådan funktion inrättas framöver) och riskhantering, hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen samt om slutsatserna av Revisorsinspektionens kvalitetskontroll. Utskottet ska även granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och då särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revision. I den mån valberedningen inte ges denna uppgift ska utskottet därtill biträda vid upprättandet av förslag till bolagsstämans beslut om revisorsval.

Ersättningsutskott

Styrelsen har inrättat ett ersättningsutskott bestående av tre ledamöter: Erik Selin (styrelseordförande), Sara Mindus och Ulf Johansson. Erik Selin är ordförande för utskottet.

Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgifter är att bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen följa, och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för bolagsledningen, samt följa och utvärdera tillämpningen av eventuella riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare fastställda av bolagsstämman samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer.

Styrelsens ordförande

Av styrelsens arbetsordning framgår bland annat att ordföranden ska se till att styrelsens arbete bedrivs effektivt och att styrelsen fullgör sina skyldigheter. I detta ligger att organisera och leda

styrelsens arbete samt skapa bästa möjliga förutsättningar för dess arbete. Dessutom ska ordföranden se till att styrelsens ledamöter löpande uppdaterar och fördjupar sina kunskaper om bolaget och att nya ledamöter får lämplig introduktion och utbildning. Ordföranden ska stå till förfogande som rådgivare och diskussionspartner till verkställande direktören men också utvärdera dennes arbete samt redogöra för sin bedömning i styrelsen. Därutöver ankommer det på ordförande att se till att styrelsens arbete utvärderas årligen och att informera valberedningen om utvärderingen.

Vid årsstämman den 2 april 2019 valdes Erik Selin till styrelsens ordförande. Styrelseordföranden deltar ej i den operativa ledningen av bolaget.

Styrelsens arbete

Styrelsen har sedan årsstämman 2 april 2019 genomfört 14 protokollförda sammanträden fram till och med fastställandet av denna bolagsstyrningsrapport. Bolagets VD och/eller vVD och finanschef ska som huvudregel vara föredragande i styrelsen. Bolagets medarbetare, revisor eller annan extern konsult ska adjungeras till styrelsemöten för att delta och föredra ärenden vid behov. Styrelseledamoten Christian Karlsson är styrelsens sekreterare.

Styrelsen behandlade vid sina möten de fasta punkter som, i enlighet med styrelsens arbetsordning, förelåg vid respektive styrelsemöte. Hit hör affärsläge, budget, delårsrapporter och årsbokslut. I övrigt fokuserades arbetet på att vidareutveckla sedan tidigare framtagna dokument som affärsplan och marknadsstrategi.

Utöver de schemalagda mötena består styrelsens arbete av löpande ekonomisk uppföljning, utvärdering av strategi, rekommendationer kring ersättningsnivåer, förvärvsfrågor samt frågor kring redovisning och revision.

Styrelsen har under hösten 2019 utvärderat sitt arbete. Utvärderingen visade på ett öppet och konstruktivt styrelseklimat och en väl fungerande beslutsprocess. I utvärderingen granskades bland annat arbetsklimat, arbetsformer gällande införande av nya rutiner, affärsprocess, strategiska frågor, uppföljning- och kontrollsystem, tillgång till och behov av särskild styrelsekompetens, successionsordning, moral, etik och kommunikation.

Utvärderingen och efterföljande styrelsediskussion tjänar som underlag för en fortlöpande utveckling av styrelsens arbetssätt och säkerställer att styrelsen kan fatta så välgrundade beslut som möjligt. Styrelseutvärderingen följer riktlinjerna för styrelseutvärderingen i Kodan.

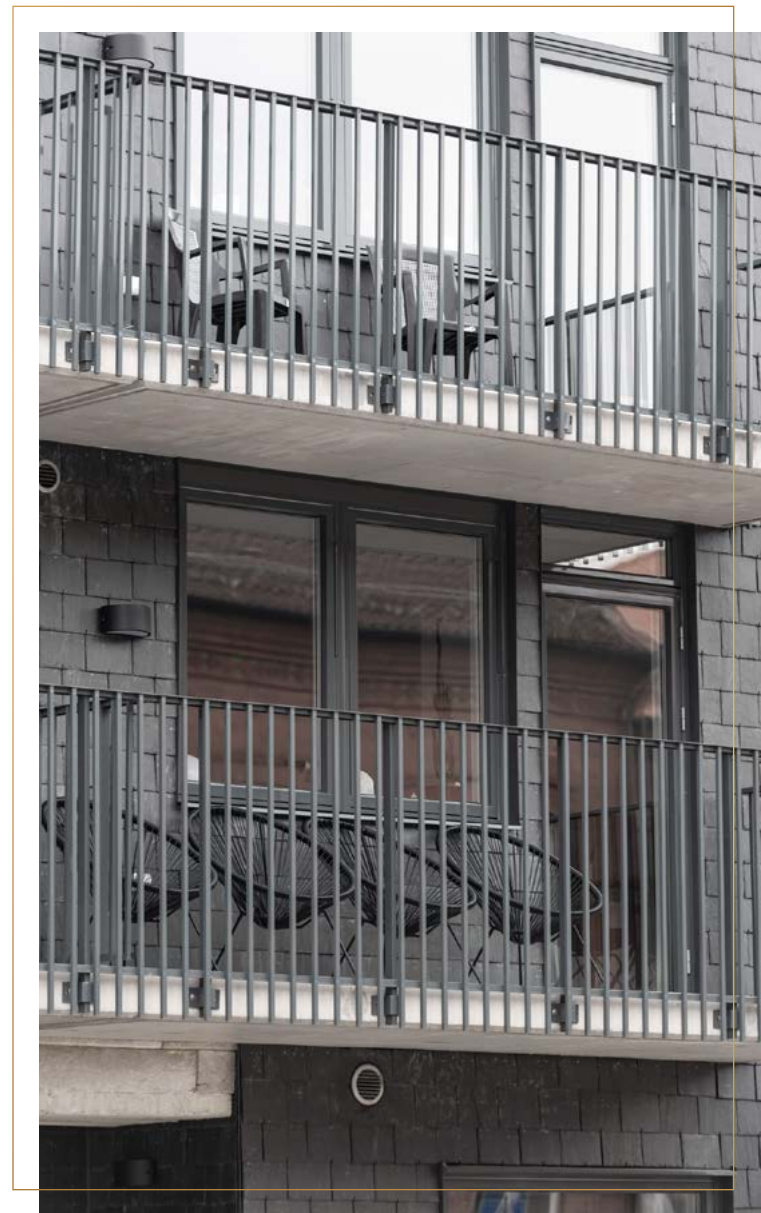
Närvaro styrelsemöte

Se information på sid 53.

Verkställande direktör

Bolagets verkställande direktör sköter, i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, den löpande förvaltningen i K-Fastigheter enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar. Åtgärder som med hänsyn till omfattningen och arten av bolagets verksamhet är av osedvanligt slag eller stor betydelse faller utanför den löpande förvaltningen och ska därför som huvudregel beredas och föredras styrelsen för beslut. Den verkställande direktören ska också vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Den verkställande direktören är ett i förhållande till styrelsen underordnat bolagsorgan, och styrelsen kan också själv avgöra ärenden som ingår i den löpande förvaltningen. Den verkställande direktörens arbete och roll samt arbetsfördelningen mellan styrelsen och den verkställande direktören framgår av en av styrelsen fastställd skriftlig VD-instruktion och styrelsen utvärderar löpande den verkställande direktörens arbete.



ERSÄTTNINGAR

Ersättning till styrelsen

Vid ordinarie bolagsstämma den 2 april 2019, beslutades att styrelsearvode för tiden intill slutet av nästa ordinarie bolagsstämma ska utgå med 200 000 kr till vardera av de av bolagsstämman utsedda ledamöterna, med undantag för styrelseordföranden Erik Selin samt Jacob Karlsson, till vilka något arvode inte ska utgå. Arvudet inkluderar ersättning för eventuellt arbete i utskotten.

Ersättning till externa revisorer

Vid årsstämman 2019 valdes Ernst & Young AB (EY) till bolagets externa revisorer för en ettårsperiod fram till årsstämman 2020. Valet av EY hade föregåtts av en utförlig upphandlingsprocess. EY avger revisionsberättelse för K-Fast Holding AB, årsredovisningar för bolagets dotterbolag, koncernredovisning och förvaltningen av K-Fast Holding AB.

Revisorerna genomför även en översiktlig granskning av bolagets finansiella rapport för det tredje kvartalet. Revisionen sker i enlighet med aktiebolagslagen, International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Under räkenskapsåret 2019 uppgick den totala ersättningen till bolagets revisor till 8,0 mkr (varav 6,6 mkr var hänförligt till moderbolaget). 4,2 mkr var hänförligt till arbete inför notering av K-Fast Holding vid Nasdaq Stockholm och 3,8 mkr avsåg tjänster relaterade till revision. Se även not 9 Ersättning till revisorerna.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Med ledande befattningshavare avses i dessa riktlinjer den verkställande direktören samt övriga medlemmar av

koncernledningen. Vid extra bolagsstämma den 19 augusti 2019 beslutades att anta riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare för tiden intill slutet av årsstämman 2020.

Enligt riktlinjerna ska löner och övriga anställningsvillkor vara marknadsanpassade och konkurrenskraftiga, men inte löneledande i förhållande till jämförbara bolag.

Ersättning till den verkställande direktören utgår enbart i form av fast grundlön. Ersättning till övriga medlemmar av koncernledningen utgår primärt i form av fast grundlön, men kan även utgå som rörlig lön eller prestationsbaserad ersättning motsvarande högst 50 procent av den fasta lönen per kalenderår. Pensionsåldern för den verkställande direktören och övriga medlemmar av koncernledningen är 65 år. Pensionsåtaganden är premiebaserade och innebär att bolaget inte har några ytterligare åtagande efter erläggande av de årliga premierna.

Verkställande direktören

För den verkställande direktören ska gälla en ömsesidig uppsägningstid om tolv månader. Vid uppsägning från Bolagets sida har den verkställande direktören därutöver rätt till avgångsvederlag uppgående till sex månadslöner. För övriga medlemmar av koncernledningen ska marknadsmässiga och sedvanliga uppsägningsvillkor eftersträvas och avgångsvederlag ska ej utgå. Vid uppsägning från bolagets sida ska uppsägningstiden vara högst tolv månader och vid uppsägning från den anställdes sida högst sex månader. För bolagsledningen tillämpas i övrigt de villkor som bolaget tillämpar för övriga anställda i koncernen, antingen enligt kollektivavtal eller enligt ensidiga utfästelser från bolagets sida till de anställda.

Riktlinjerna får frångås om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det.

Arvode till styrelsen 2018-2019 (gällande från respektive årsstämma)

SEK	2019	2018
Styrelsens ordförande	-	-
Ledamot	200 000	-
Ordförande i revisionsutskottet	-	-
Ledamot i revisionsutskottet	-	-
Ordförande i ersättningsutskottet	-	-
Ledamot i ersättningsutskottet	-	-

Läs om styrelsens förslag till beslut på årsstämman 2020 om riktlinjer för ersättning till verkställande direktör och ledande befattningshavare på sid 62.

Aktierelaterade incitamentsprogram

Vid extra bolagsstämma den 19 augusti 2019 fattades beslut om riktad nyemission till de fyra ledande befattningshavarna Martin Larsson, Åsa Fredin, Niklas Larsson och Eric Johansson, eller av dem ägda bolag, om högst 73 529 B-aktier vardera. Vid extra bolagsstämma den 16 september 2019 fattades beslut om ytterligare en riktad nyemission av högst 2 941 B-aktier till den ledande befattningshavaren Tonnie Karlsson.

Inom ramen för ovan nämnda nyemissioner har sammanlagt fem nyckelpersoner i bolaget, personligen eller genom ägda bolag, tecknat sammanlagt 263 528 B-aktier till teckningskursen 68 kr per aktie.

I övrigt finns för närvarande inga särskilda program för personalens förvärv av aktier eller liknande instrument och inga utestående aktierelaterade incitamentsprogram. Det finns för närvarande inga bonusprogram eller någon motsvarande rätt till rörliga ersättningar för ledande befattningshavare, utöver nedanstående.

Andra förmåner

Bolaget erbjuder andra förmåner till ledande befattningshavare. Sådana förmåner kan exempelvis innefatta friskvårdsbidrag, mobiltelefon, tjänstebil och reseersättning.

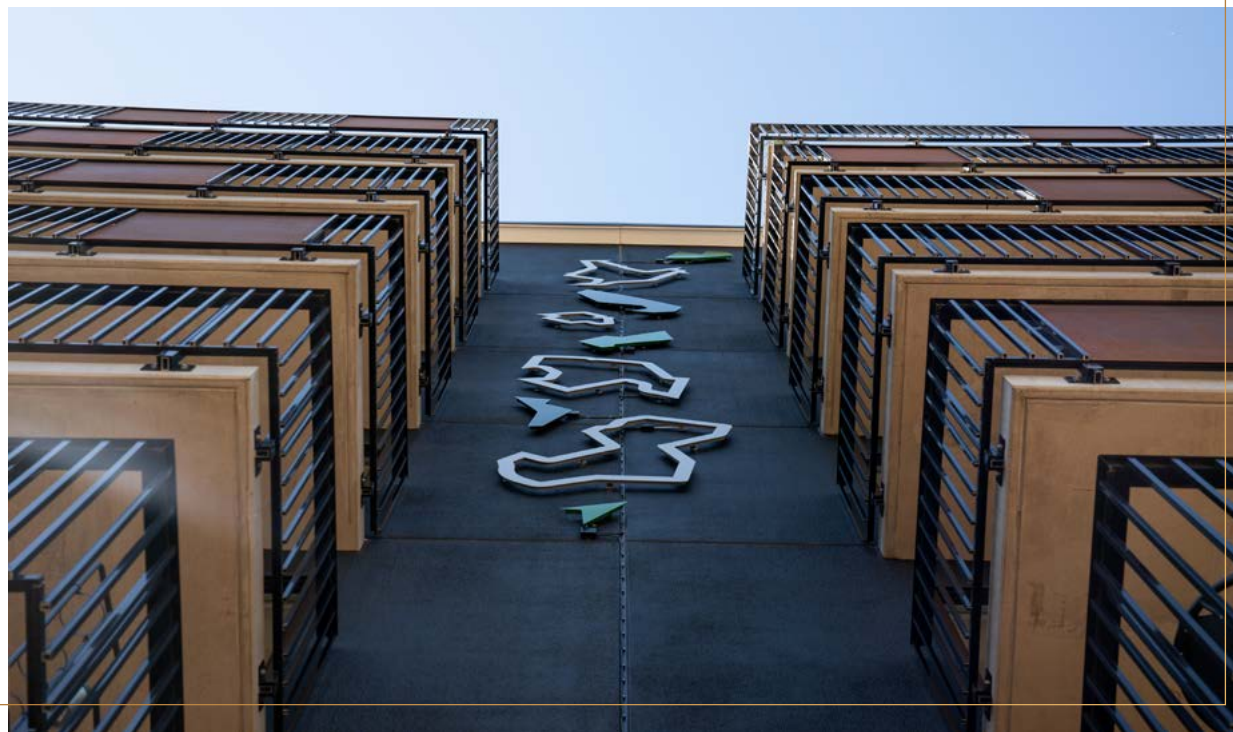
Avtal om ersättning efter avslutat uppdrag

Bolaget tillhandahåller ersättningar efter avslutat anställning genom både avgiftsbestämda och förmånsbestämda pensionsplaner. Avgiftsbestämda pensionsplaner innebär att K-Fastigheter betalar fastställda avgifter till tredjepartsleverantörer avseende flera försäkringar för enskilda anställda. Bolaget har inga förpliktelser att betala ytterligare avgifter utöver betalningar av den fastställda avgiften som redovisas som en kostnad i den period då den relevanta tjänsten utförs. Förmånsbestämda pensionsplaner följer den så kallade ITP-planen och avgifter betalas till tredjepartsleverantörer.

Utöver vad som anges ovan i detta avsnitt har bolaget inte slutit något avtal med medlem av förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan som ger sådan medlem rätt till pension eller liknande förmåner efter avslutat tjänst. Bolaget har inga avsatta eller upplupna belopp för pensioner och liknande förmåner efter avslutad anställning eller uppdrag.

Mer information om K-Fastigheters ersättningsstruktur finns i not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader samt på bolagets webbplats.

mkr	Fast lön och annan ersättning (inklusive förmåner)		Pension		Totalt	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
VD och koncernchef	1,3	0,7	0,0	0,0	1,3	0,7
Övriga ledamöter i koncernledningen	4,1	2,1	0,7	0,2	4,8	2,3
Totalt	5,4	2,8	0,7	0,2	6,1	3,0



INTERN KONTROLL OCH RISKHANTERING

Styrelsens rapport om intern kontroll

Styrelsens ansvar för den interna kontrollen regleras i aktiebolagslagen, årsredovisningslagen – som innehåller krav på att information om de viktigaste inslagen i K-Fastigheters system för intern kontroll och riskhantering i samband med den finansiella rapporteringen varje år ska ingå i bolagsstyrningsrapporten – samt Kodan. Styrelsen ska bland annat tillse att K-Fastigheter har god intern kontroll och formaliserade rutiner som säkerställer att fastlagda principer för finansiell rapportering och intern kontroll efterlevs samt att det finns ändamålsenliga system för uppföljning och kontroll av K-Fastigheters verksamhet och de risker som bolaget och dess verksamhet är förknippad med.

Den interna kontrollens övergripande syfte är att i rimlig grad säkerställa att K-Fastigheters operativa strategier och mål följs upp och att ägarnas investering skyddas. Den interna kontrollen ska vidare säkerställa att den externa finansiella rapporteringen med rimlig säkerhet är tillförlitlig och upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed, att tillämpliga lagar och förordningar följs samt att krav på börsnoterade bolag efterlevs. Kontrollmiljön utgör basen för den interna kontrollen som även omfattar riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Kontrollmiljö

Styrelsen har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. I syfte att skapa och vidmakthålla en fungerande kontrollmiljö har styrelsen antagit ett antal policyer och styrdokument som reglerar den finansiella rapporteringen. Dessa utgörs huvudsakligen av styrelsens arbetsordning, instruktioner för den verkställande direktören, instruktioner för av styrelsen inrättade utskott och instruktioner för finansiell rapportering.

Styrelsen har också antagit en särskild attestordning samt en finanspolicy. K-Fastigheter har även en ekonomihandbok som innehåller principer, riktlinjer och processbeskrivningar för redovisning och finansiell rapportering. Styrelsen har vidare inrättat ett revisionsutskott som har som huvudsaklig uppgift att övervaka bolagets finansiella rapportering, att övervaka effektiviteten i K-Fastigheters interna kontroll, internrevision (i den mån sådan funktion inrättas) och riskhantering, samt att granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet.

Ansvaret för det dagliga arbetet med att upprätthålla kontrollmiljön åvilar primärt K-Fastigheters finanschef, tillika vice verkställande direktör, som via verkställande direktören rapporterar löpande till styrelsen i enlighet med fastställda instruktioner. Koncernens ekonomiavdelning spelar en betydelsefull roll vad gäller tillförlitlig finansiell information. Den är ansvarig för en fullständig, korrekt och i tid lämnad finansiell rapportering. Ekonomichefen rapporterar till bolagets finanschef, tillika vice verkställande direktör, som i sin tur rapporterar till den verkställande direktören och styrelsen.

Förutom den interna uppföljningen och rapporteringen, rapporterar K-Fastigheters externa revisorer under verksamhetsåret till verkställande direktören och styrelsen. Revisorerens rapportering ger styrelsen en god uppfattning och ett tillförlitligt underlag avseende den finansiella rapporteringen i årsredovisningen.

Behov av internrevision

Effektiviteten vid internrevision är till stor del beroende av bolagets organisationsstruktur och organisationens storlek. K-Fastigheter har en relativt liten organisation där administrationen sköts från bolagets kontor i Hässleholm. Bolagsledningen följer månadsvis upp resultat- och balansräkning. Sammantaget medför detta att det inte anses motiverat att ha en särskild enhet för internrevision.

Riskbedömning och kontrollaktiviteter

I riskbedömningen ingår att identifiera och utvärdera risken för väsentliga fel i K-Fastigheters verksamhetsprocesser, vilket bland annat omfattar redovisningen och rapporteringen på koncern- och dotterbolagsnivå. Riskbedömning görs löpande och enligt fastställda riktlinjer med fokus på bolagets väsentliga verksamhetsprocesser. Inom styrelsen ansvarar primärt revisionsutskottet för att löpande utvärdera bolagets risksituation varefter styrelsen gör en årlig genomgång av risksituationen.

Kontrollaktiviteter syftar till att identifiera och begränsa risker. Styrelsen ansvarar för den interna kontrollen och uppföljning av bolagsledningen. Detta sker genom både interna och externa kontrollaktiviteter samt genom granskning och uppföljning av bolagets policyer och styrdokument. Kontrollaktiviteter följs upp och dokumenteras på process- och rollnivå genom en av bolaget utvecklad webb-applikation, benämnd IKV (Internt Kontroll Verktyg). IKV säkerställer att K-Fastigheters medarbetare i sin specifika roll får tillgång till relevant information (och kunskap) vid rätt tidpunkt för att kunna genomföra stipulerad kontrollaktivitet, samt att uppföljning kan ske på ett systematiskt sätt för att säkerställa att kontrollsystemet upprätthålls. De koncernövergripande riktlinjerna för intern kontroll följs upp under året inom samtliga affärsområden och centrala enheter, dels genom löpande översyn av väsentliga processer, dels genom IKV för intern kontroll, varefter avrapportering sker till styrelsen.

Enhetliga redovisnings- och rapportinstruktioner tillämpas av samtliga enheter inom K-Fastigheter.

Information och kommunikation

K-Fastigheter har informations- och kommunikationsvägar som syftar till att främja riktigheten av den finansiella rapporteringen och möjliggöra rapportering och återkoppling från verksamheten till styrelse och ledning, exempelvis genom att styrande dokument i form av interna policyer, riktlinjer och instruktioner avseende den ekonomiska rapporteringen gjorts tillgängliga och är kända

för berörda medarbetare. Finansiell rapportering sker i ett koncerngemensamt system med fördefinierade rapportmallar.

Intern kommunikation till K-Fastigheters medarbetare sker bland annat genom formella dokument, som olika policyer och instruktioner samt genom mejl och gemensamma resurser. K-Fastigheter säkerställer att alla medarbetare tar del av de policyer och instruktioner som är relevanta för deras arbete i bolaget. Sådana policyer innefattar bland annat lagar och regler som är tillämpliga avseende bolagets informationsspridning och de särskilda krav som ställs på personer som är aktiva i ett börsnoterat bolag rörande exempelvis insiderinformation och -handel. För att förhindra marknadsmissbruk har K-Fastigheter etablerat rutiner för ändamålsenlig hantering och begränsning av spridning av information som ännu inte har offentliggjorts till allmänheten.

K-Fastigheters verkställande direktör har på uppdrag av styrelsen det övergripande ansvaret för att hantera frågor rörande insiderinformation och styrelsen har utsett bolagets vice VD och finanschef som ansvarig för förandet av insiderförteckningar. För att koordinera och besluta i frågor rörande bedömning av eventuell insiderinformation har bolaget en insiderkommitté bestående av VD, vice VD och finanschef, IR-ansvarig samt styrelseledamot Christian Karlsson.

K-Fastigheters IR-funktion leds och övervakas av bolagets vice VD och finanschef och bolagets kommunikations- och IR-ansvarige. De huvudsakliga uppgifterna för IR-funktionen är att stödja den verkställande direktören och de ledande befattningshavarna i förhållande till olika intressenter, främst kapitalmarknadens aktörer. IR-funktionen arbetar även, tillsammans med den verkställande direktören, med att förbereda K-Fastigheters finansiella rapporter, bolagsstämmor, kapitalmarknadspresentationer och övrig regelbunden rapportering.

Styrelsen har fastställt en kommunikationspolicy som anger vad som ska kommuniceras, av vem samt på vilket sätt informationen

ska utges för att säkerställa att den externa informationen blir korrekt och fullständig. Dessutom finns instruktioner för hur den finansiella informationen ska kommuniceras mellan ledning och övriga medarbetare. En förutsättning för korrekt informationsspridning är även goda rutiner kring informationssäkerhet.

Finansiell information lämnas i form av:

- delårsrapporter och bokslutskommuniké, vilka publiceras som pressmeddelanden
- årsredovisning
- pressmeddelanden som K-Fastigheter är skyldigt att offentliggöra enligt tillämplig lag eller Nasdaq Stockholms regelverk
- presentationer och telefonkonferenser för finansanalytiker, investerare och media i anslutning till att bokslutskommuniké och delårsrapporter publiceras
- möten med analytiker och investerare.

Samtliga finansiella rapporter, presentationer och pressmeddelanden publiceras på bolagets webbplats i direkt anslutning till offentliggörandet.

Uppföljning

Efterlevnaden och effektiviteten i de interna kontrollerna följs upp löpande genom K-Fastigheters IKV för intern kontroll. Verkställande direktören tillser att styrelsen löpande erhåller rapportering om utvecklingen av bolagets verksamhet, däribland utvecklingen av dess resultat och ställning samt information om viktiga händelser, såsom utvecklingen i enskilda projekt. Verkställande direktören avrapporterar också dessa frågor på varje styrelsemöte.

Styrelsen och revisionsutskottet går igenom årsredovisning och kvartalsrapporter och genomför finansiella utvärderingar i enlighet med fastställd plan. Revisionsutskottet följer upp den finansiella rapporteringen samt andra närliggande frågor och diskuterar regelbundet dessa frågor med de externa revisorerna.

REVISORNS YTTRANDE ÖVER BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

Till årsstämman i K-Fast Holding AB (publ)

Org nr 556827-0390

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2019 på sidorna 49-61 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande RevU 16. Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6§ andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31§ andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Malmö den 2 april 2020

Ernst & Young AB

Stefan Svensson

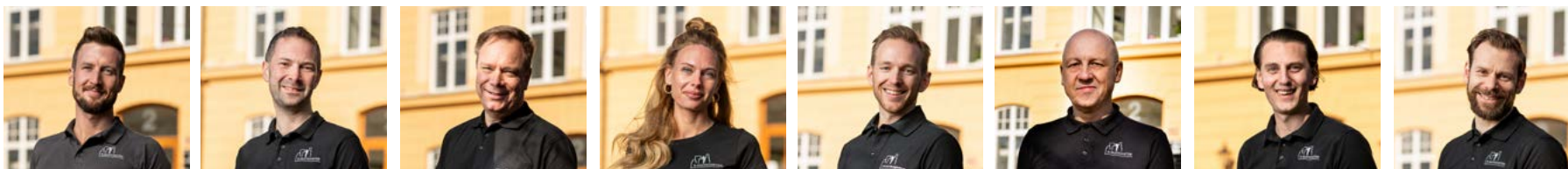
Auktoriserad revisor

STYRELSE

						
Namn	Erik Selin	Ulf Johansson	Christian Karlsson	Sara Mindus	Jesper Mårtensson	Jacob Karlsson
Befattning	Styrelseordförande sedan 2019. Ledamot i styrelsen sedan 2018. Ordförande i revisions- respektive ersättningsutskottet.	Styrelseledamot sedan 2019. Ledamot i revisions- respektive ersättningsutskottet.	Styrelseledamot sedan 2019.	Styrelseledamot sedan 2019. Ledamot i revisions- respektive ersättningsutskottet.	Styrelseledamot sedan 2018.	Styrelseledamot sedan 2010.
Nationalitet	Svensk.	Svensk.	Svensk.	Svensk.	Svensk.	Svensk.
Övriga pågående uppdrag i urval	Styrelseledamot och VD i Fastighets AB Balder. Styrelseordförande i Brinova Fastigheter AB, styrelseledamot och vice ordförande i Collector Bank AB, styrelseledamot i Västsvenska Handelskammaren, Hexatronic Scandinavia AB, Hedin Bil och Ernström & Co.	Styrelseledamot i Stensborg Konsult AB och GUL Förvaltning AB.	Advokat, delägare och styrelseordförande i Advokatfirman VICI AB. Styrelsesuppleant i Betongteknik i Västervik AB.	Styrelseledamot och verkställande direktör i Sara Mindus AB. Styrelseledamot i Besqab AB (publ), Dreams Nordic AB, Colibri Ventures AB och Faboss Invest AB. Styrelsesuppleant i ett flertal bolag i koncernen Mindustri AB.	Affärsutvecklare i Erik Selin Fastigheter AB. Styrelseordförande i Alnova Balkongsystem AB, BOBO Fastigheter AB och Tommy Byggare AB. Styrelseledamot i ett flertal bolag inom Erik Selin Fastigheter AB, Swedish Logistic Property AB m fl.	VD och koncernchef i K-Fast Holding AB. Styrelseordförande i Käglinge Projekt AB, Käglinge Holding AB och Pk Property AB. Styrelseledamot i Jacob Karlsson AB, Jacob Karlsson Fastigheter AB, Beatus Projekt AB, Öllsjö Projekt AB, Invest By KÅ AB, Monlux Intl AB, Novum Samhällsfastigheter AB, HOMEstate AB, Fosie mark skåne AB och Jacob Karlsson Real Estate S.L.
Utbildning	Gymnasieutbildning med ekonomisk inriktning.	Civilekonomexamen vid Uppsala Universitet.	Juris kandidatexamen vid Lunds Universitet.	Juris kandidatexamen samt civilekonomexamen vid Stockholms Universitet.	Ekonomie magisterexamen vid Göteborgs Universitet.	Kurser med ekonomisk inriktning vid Mittuniversitetet, Högskolan Kristianstad och Lunds Universitet.
Beroendestatus	Oberoende i förhållande till bolaget och dess ledning. Inte oberoende i förhållande till större aktieägare.	Oberoende i förhållande till bolaget, dess ledning och större aktieägare.	Inte oberoende i förhållande till bolaget, dess ledning eller större aktieägare.	Oberoende i förhållande till bolaget, dess ledning och större aktieägare.	Oberoende i förhållande till bolaget och dess ledning. Inte oberoende i förhållande till större aktieägare.	Inte oberoende i förhållande till bolaget, dess ledning eller större aktieägare.
Aktieinnehav i K-Fast Holding AB*	1 875 000 A-aktier och 10 625 000 B-aktier genom Erik Selin Fastigheter Aktiebolag.	9 500 B-aktier.	4 672 B-aktier.	275 000 B-aktier.	63 500 B-aktier.	1 875 000 A-aktier och 10 625 000 B-aktier genom Jacob Karlsson AB.

* Egna och närståendes aktier. Ovanstående styrelseuppdrag och aktieinnehav i K-Fast Holding AB redovisar situationen per 31 december 2019. Informationen uppdateras på www.k-fastigheter.se.

KONCERNLEDNING



Namn	Jacob Karlsson	Martin Larsson	Anders Antonsson	Åsa Fredin	Eric Johansson	Tonnie Karlsson	Niklas Larsson	Ola Richard
Befattning	Verkställande direktör och koncernchef. Styrelseledamot.	Vice VD och finanschef.	IR-ansvarig.	Affärsområdeschef, Projektutveckling.	Affärsområdeschef, Bygg.	Ekonomichef.	Affärsområdeschef, Fastighetsförvaltning.	HR-ansvarig.
Anställd sedan	2010.	2018.	Konsult sedan 2019.	2016.	2017.	2015.	2014.	2019.
Nationalitet	Svensk.	Svensk.	Svensk.	Svensk.	Svensk.	Svensk.	Svensk.	Svensk.
Utbildning	Kurser med ekonomisk inriktning vid Mittuniversitetet, Högskolan Kristianstad och Lunds Universitet.	Kandidatexamen i internationell makroekonomi och magisterexamen i internationell finansiell ekonomi vid Lunds Universitet.	Filosofie kandidatexamen vid Lunds Universitet.	Gymnasieutbildning inom företagsekonomi vid Linnés skolan i Hässleholm.	Gymnasieutbildning inom teknik & företag vid Tycho Brahes skolan i Helsingborg.	Ekonom vid Växjö Högskola.	Examen i Fastighetsföretagande vid Malmö Högskola.	Officersutbildning och vidareutbildning vid kaptensprogrammet vid Militärhögskolan.
Andra pågående uppdrag	Styrelseordförande i Käglinge Projekt AB, Käglinge Holding AB och Pk Property AB. Styrelseledamot i Jacob Karlsson AB, Jacob Karlsson Fastigheter AB, Beatus Projekt AB, Öllsjö Projekt AB, Invest By KÅ AB, Monlux Intl AB, Novum Samhällsfastigheter AB, HOMEstate AB, Fosie mark skåne AB och Jacob Karlsson Real Estate S.L.	Ägare och styrelseledamot i Martin Larsson Holding AB.	Ägare och VD i circle360 communication AB.	Ägare och styrelseledamot i Åsa Fredin AB. Delägare och styrelsemedlem i Invest by KÅ AB.	Ägare, styrelseledamot och VD i AALTO Holding AB. Styrelseledamot i Senipar Entré Laröd AB.	-	Ägare och styrelseledamot i Niklas Larsson Invest AB.	Ägare och VD i Effektuera i Hässleholm AB.
Tidigare befattningar i urval	Placeringsrådgivare på Länsförsäkringar.	Chef för Danske Banks Finanscenter Malmö.	IR-ansvarig för Cherry AB och Railcare Group AB.	Handläggare av bygglovsfrågor i Hässleholm.	Kalkylingenjör och projektutvecklare, Peab PGS AB.	Ekonomichef på G. Larsson Starch Technology AB, LB-Hus AB och ESAB Perstorp AB.	Förvaltare på K-Fastigheter.	VD i Mårtenssons Bil i Hörby AB, MMKS Fastighet AB och Hässleholm Teknik AB.
Aktieinnehav i K-Fast Holding AB*	1 875 000 A-aktier och 10 625 000 B-aktier.	78 529 B-aktier.	3 000 B-aktier.	73 529 B-aktier.	40 000 B-aktier.	4 941 B-aktier.	73 629 B-aktier.	2 860 B-aktier.

* Egna och närstående aktier. Ovanstående styrelseuppdrag och aktieinnehav i K-Fast Holding AB redovisar situationen per 31 december 2019. Informationen uppdateras på www.k-fastigheter.se.

FÖRSLAG TILL ÅRSSTÄMMAN 2020

Styrelsen i K-Fast Holding AB:s, org.nr. 556827-0390, förslag till beslut om riktlinjer för ersättning till verkställande direktören och ledande befattningshavare.

Styrelsen föreslår att årsstämman 2020 fastställer följande riktlinjer för bestämmande av ersättning och anställningsvillkor till verkställande direktören, styrelseledamöter och de personer som ingår i bolagets koncernledning ("ledande befattningshavare"). Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2020. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman.

Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

Bolagets övergripande målsättning med verksamheten är att skapa en långsiktigt god värdetillväxt för aktieägarna. Värdeskapande mäts över en konjunkturykel som tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie. Detta ska ske genom att projektutveckla, bygga och förvalta hyresbostäder belägna på utvalda orter och att verka lokalt nära sina samarbetspartners och hyresgäster genom egen närvaro på de orter där bolaget är etablerat, samt genom att samverka med aktörer inom samhällssektorn. Hållbarhet är en central del i bolagets affär där de prioriterade områdena är att bidra till en bättre miljö genom energieffektiva lösningar i fastigheterna och att vara en ansvarstagande arbetsgivare som attraherar och utvecklar sina medarbetare. För ytterligare information om bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet hänvisas till bolagets webbplats www.k-fastigheter.se. För att främja bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet, och på så sätt skapa en långsiktigt god värdetillväxt för aktieägarna, ska bolaget erbjuda marknadsanpassad och konkurrenskraftig ersättning, men inte vara löneledande i förhållande till jämförbara företag.

Formerna av ersättning m.m.

Marknadsmässiga ersättningsnivåer och anställningsvillkor är en förutsättning för att behålla och, vid behov, rekrytera personer till ledande befattningar med den kompetens och erfarenhet som krävs. Den totala ersättningen ska baseras på faktorer så som befattning, prestation och individuell kvalifikation. Ersättningen får bestå av följande komponenter: fast lön, rörlig eller prestationsbaserad lön, pensionsförmåner och andra förmåner. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar.

Fast lön

Ersättningen ska baseras på arbetsuppgifternas betydelse, krav på kompetens, erfarenhet och prestation. Den fasta grundlönen ska anses motsvara en marknadsmässig kompensation för ett fullgott arbete. Den fasta grundlönen ska ses över årligen för att säkerställa att lönen är marknadsmässig och konkurrenskraftig.

Rörlig lön

Rörlig eller prestationsbaserad ersättning kan för ledande befattningshavare utgå med motsvarande högst 50 procent av den fasta lönen per kalenderår. Ingen rörlig eller prestationsbaserad ersättning utgår till verkställande direktör.

Kriterier utdelning av rörlig kontantersättning m.m.

Den rörliga kontantersättningen ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier som kan vara finansiella eller icke-finansiella. De kan också utgöras av individanpassade kvantitativa eller kvalitativa mål. Kriterierna ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, genom att exempelvis ha en tydlig koppling till affärsstrategin eller främja befattningshavarens långsiktiga utveckling.

När mätperioden för uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning avslutats ska bedömas/fastställas i vilken utsträckning kriterierna har uppfyllts. Verkställande direktören ansvarar för bedömningen såvitt avser rörlig kontantersättning till övriga befattningshavare. Såvitt avser finansiella mål ska bedömningen baseras på den av bolaget senast offentliggjorda finansiella informationen.

Pensionsförmåner

Pensionsavsättningar kan göras för verkställande direktör och ledande befattningshavare. Pensionsåldern för den verkställande direktören och övriga medlemmar av företagsledningen ska vara 65 år. Pensionsåtaganden ska vara premiebaserade och innebära att bolaget inte har några ytterligare åtaganden efter erläggande av årliga premier.

Andra förmåner

Andra förmåner ska vara marknadsmässiga och bidra till att underlätta den ledande befattningshavarens möjligheter att fullgöra sina arbetsuppgifter. Sådana förmåner kan utgå i form av exempelvis sjukvårdsförsäkring och bilförmån.

Upphörande av anställning

För verkställande direktören gäller en ömsesidig uppsägningstid om tolv månader. Vid uppsägning från bolagets sida har den verkställande direktören därutöver rätt till avgångsvederlag uppgående till sex månadslöner. För övriga ledande befattningshavare ska marknadsmässiga och sedvanliga uppsägningsvillkor eftersträvas och avgångsvederlag ska ej utgå. Vid uppsägning från bolagets sida ska uppsägningstiden vara högst tolv månader och vid uppsägning från den anställdes sida högst sex månader. För ledande befattningshavare tillämpas i övrigt de villkor som bolaget tillämpar för övriga anställda i koncernen, antingen enligt kollektivavtal eller enligt ensidiga utfästelser från bolagets sida till de anställda.

Lön och anställningsvillkor för anställda

Vid framtagande av förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningskomponenter samt ersättningsökning och ökningstakt över tid har utgjort en del av ersättningsutskottets och styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa.

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

Styrelsen har inrättat ett ersättningsutskott med huvudsakliga uppgifter att bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättning och andra anställningsvillkor för verkställande direktör och ledande befattningshavare. Ersättningsutskottet ska således utarbeta förslag avseende riktlinjer för ersättning till styrelseledamöter, verkställande direktör och ledande befattningshavare, som styrelsen ska underställa årsstämman för beslut åtminstone vart fjärde år.

Ersättningsutskottet ska vidare följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar till ledande befattningshavare, samt följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till styrelseledamöter, verkställande direktör och ledande befattningshavare som bolagsstämman beslutat om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. Styrelsens ordförande kan vara ordförande i utskottet. Övriga ledamöter ska vara oberoende i förhållande till bolaget, verkställande direktör och ledande befattningshavare. Om ersättningsutskottet anlitar extern uppdragstagare för sitt arbete ska utskottet försäkra sig om att ingen intressekonflikt föreligger i förhållande till andra uppdrag som denne kan ha för bolaget, verkställande direktör eller ledande befattningshavare. Verkställande direktörens ersättning bereds av ersättningsutskottet och fastställs av styrelsen vid ordinarie styrelsemöte. Verkställande direktören deltar inte i detta beslut. Styrelsen uppdrar åt verkställande direktören att förhandla med ledande befattningshavare i enlighet med dessa riktlinjer. Ersättningsutskottet bereder ett förslag till styrelsen avseende

ersättningsnivåer för ledande befattningshavare efter förslag från verkställande direktören. Om styrelseledamot utför arbete för bolagets räkning, utöver styrelsearbetet, ska konsultarvode och annan ersättning för sådant arbete kunna utgå efter särskilt beslut av styrelsen. För styrelsearbete utgår ingen ersättning utöver det styrelsearvode som bolagsstämman beslutar om.

Frångående av riktlinjerna

Styrelsen har rätt att frånga ovanstående riktlinjer helt eller delvis om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl som motiverar det. Som angivits ovan ingår det i ersättningsutskottets uppgifter att bereda styrelsens beslut i ersättningsfrågor, vilket innefattar beslut om avsteg från riktlinjerna. Avsteg får endast göras om det bedöms vara nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen och hållbarhet eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft. Om styrelsen gör avsteg från riktlinjerna för ersättning till styrelseledamöter, verkställande direktör och ledande befattningshavare ska detta redovisas vid nästkommande årsstämma.

Hässleholm i april 2020

Styrelsen i K-Fast Holding AB

RISKER OCH RISKHANTERING

Den globala spridningen av covid-19 (coronaviruset) som sedan den 11 mars 2020 klassificeras som en global pandemi av Världshälsoorganisationen (WHO), har påverkat den globala och den svenska ekonomin.

Riskbeskrivningen är därmed förknippad med större osäkerhet än vanligt, och bör följaktligen ses med en högre grad av försiktighet. Se kompletterande information i Förvaltningsberättelsen sidorna 72 och 73.

K-Fastigheters verksamhet kan påverkas, direkt eller indirekt, av ett antal risker och omvärldsfaktorer, vilka enskilt eller i kombination kan ha negativ inverkan på koncernens nuvarande och framtida resultatutveckling och finansiella ställning.

Under 2018 och 2019 har K-Fastigheters ledningsgrupp utfört en risk-workshop, där koncernens väsentliga risker identifierats, utvärderats, hanterats och rapporterats till styrelsen. Koncernens väsentliga risker har kategoriserats som strategiska, operationella, regelefterlevnads- och finansiella risker och hanteras genom reducerande, exporterande och eliminerande åtgärder. För risker som bedömts ha relativt hög sannolikhet att inträffa kombinerat med relativt stor inverkan på koncernen har ansvarig inom koncernen utsetts och handlingsplan upprättats. Dessa handlingsplaner följs upp minst på kvartalsbasis av koncernens ledningsgrupp och rapporteras till styrelsen via styrelsens revisionsutskott.

Vidare har ett antal styrdokument och policyer upprättats av styrelse och ledningsgrupp och en webb-baserad kontrollapplikation baserat på COSO-ramverket¹ utvecklats, för att skapa ett regelverk, för att informera och kommunicera med koncernens medarbetare och för att kunna följa att regelverket följs, i syfte att reducera, exportera eller i möjligaste mån eliminera potentiella risker i verksamheten.

Regelefterlevnad

Omfattar bland annat koncernens efterlevnad av etiska och legala regler och krav på bokföring och rapportering.

Inom detta område hanterar koncernen riskerna bland annat genom att:

- aktivt arbeta med koncernens uppförandekod, den etiska kompassen
- vara en aktiv part i arbetsmiljöarbetet, för att attrahera de mest kompetenta medarbetarna och för att kunna pensionera friska medarbetare
- aktivt samarbeta med och konsultera specialister och rådgivare inom juridik, IT och finansiell regelefterlevnad.

Strategiska risker

Omfattar bland annat operationella risker i koncernens projektutvecklings-, bygg- och förvaltningsverksamhet, samt inom HR och IT.

Inom detta område hanterar koncernen riskerna bland annat genom att:

- föra en aktiv dialog inom ledningsgruppen och mellan ledningsgrupp och styrelse
- kontinuerligt komplettera, bredda och utveckla medarbetarnas kompetens
- föra en aktiv dialog med koncernens intressenter, vilka inkluderar kunder, leverantörer, banker, revisor och myndigheter, för att upprätthålla en god relation och för att förstå olika trender och strömningar i vår omvärld
- fokusera verksamheten på projektutveckling, byggnation och förvaltning av bostadsfastigheter i tillväxtorter med en befolkning över 50 000 invånare i kommunen
- aktivt bredda koncernens geografiska marknad
- aktivt bredda koncernens utbud av boenden genom nya typhus och uppgradering av befintligt bestånd för att fortsatt attrahera kunder och för att bredda kundbasen.

Operationella risker

Omfattar bland annat operationella risker i koncernens projektutvecklings-, bygg- och förvaltningsverksamhet, samt inom HR och IT.

Inom detta område hanterar koncernen riskerna bland annat genom att:

- ha nära samarbete mellan de tre affärsområdena för att aktivt anpassa K-Fastigheters produkt efter kunders önskemål för att därigenom minska hyres- och vakansrisken, samt för att genom aktiva val i projektutvecklings- och byggnationsfasen bidra till att göra den framtida förvaltningen kostnadseffektiv både avseende löpande drift och framtida underhåll
- arbeta proaktivt och brett med flera parallella pågående projekt för att minska risken i enskilda projekt
- primärt arbeta med koncernens egenutvecklade koncepthus, vilket minskar risken för konstruktionsfel och risk för fördröjningar under projektering och byggnation
- arbeta proaktivt i uthyrningsprocessen och i nära samarbete mellan affärsområdena Bygg och Förvaltning för att göra inflyttning smidig för våra nya kunder
- arbeta aktivt med att skapa stöd och förutsättningar för att K-Fastigheters medarbetare ska kunna fokusera på det väsentliga – skapa nöjda kunder (internt och externt) och därigenom lönsamhet
- arbeta aktivt med att upprätthålla K-Fastigheters företagskultur, vilken är motorn i koncernens tillväxt.

Finansiella risker

Omfattar bland annat risker avseende koncernens värdering av fastigheter, marknadsrisker, likviditetsrisker, bokföring och rapportering, kapitalstruktur och skattefrågor.

Inom detta område hanterar koncernen riskerna bland annat genom att:

- arbeta aktivt med den av styrelsen antagna finanspolicyen,

som stipulerar finansiella mål och måltal för valuta-, ränte-, finansierings-, likviditets- och kreditrisker

- identifiera, utvärdera och hantera väsentliga processer inom bokföring och rapportering, vilka dokumenteras i koncernens ekonomihandbok
- aktivt samarbeta med och konsultera specialister och rådgivare inom bank, juridik, värdering och finansiell sektor.

Några specifika risker

Nyckelpersoner och företagskultur

K-Fastigheters affärsverksamhet bedrivs som en relativt liten organisation med ett begränsat antal nyckelpersoner, där den mest centrala individen är grundaren och verkställande direktören Jacob Karlsson. En stark drivkraft för medarbetarna i K-Fastigheter har hittills varit att K-Fastigheter lyckats bygga en stark företagskultur baserat på högt engagemang, framåtanda, lojalitet mot varandra och långsiktigt tänkande.

Koncernen har dock vuxit snabbt under de senaste åren och det finns en risk att K-Fastigheters företagskultur utsätts för påfrestningar och som en följd urholkas, vilket på sikt skulle kunna få konsekvenser för koncernens framtida tillväxt.

K-Fastigheter arbetar aktivt med denna risk genom att ständigt främja företagskulturen både i vardagen och att även lyfta den som en strategisk fråga i ledningsgrupp och styrelse där frågan alltid har en särställning.

Tillgång till byggbar mark

En förutsättning för att K-Fastigheter ska kunna uppföra de egenutvecklade koncepthusen är att lämpliga byggrätter finns tillgängliga på villkor som koncernen bedömer är acceptabla. Konkurrenterna har under senare år varit påtaglig både från aktörer som utvecklar hyres- och bostadsrätter. Brist på lämpliga byggrätter skulle inte påverka koncernens nuvarande resultatutveckling eller finansiella ställning. Däremot skulle den framtida potentiella tillväxten allvarligt kunna påverkas.

Enligt K-Fastigheters bedömning är möjligheten att förvärva lämpliga byggrätter på en fortsatt hög nivå. Dels är K-Fastigheter idag etablerat på fler geografiska marknader, dels är K-Fastigheter idag en mer känd och erkänd aktör genom den börsintroduktion som genomfördes i november 2019. Vidare har koncernen goda ekonomiska och organisatoriska möjligheter att hantera både större och mindre färdigutvecklade byggrätter, vilket minskar riskerna ytterligare.

Nyproduktion

Nyproduktion av en fastighet är en komplicerad process, vilken ofta sträcker sig över flera år. Under processen kan flera händelser/ risker uppstå som kan medföra att projektet delvis eller helt måste omvärderas. Dessa händelser omfattar bland annat politiska beslut, beslut i plan- och bygglovsprocess, förutsättningar på byggsplatsen, tillgång till material och personal.

K-Fastigheter arbetar aktivt med ovan risker genom att hantera flera parallella projekt samtidigt (per 31 december 2019: 13 projekt under byggnation och 17 pågående projekt i projektutvecklingsfas på tolv orter), långsiktigt och ömsesidigt samarbete med myndigheter och leverantörer och genom att primärt uppföra koncernens egenutvecklade koncepthus, vilket innebär att K-Fastigheter bygger repetitivt och därmed tids- och kostnadseffektivt. Vidare är finansiering av byggprojekten alltid säkrad innan byggnationen påbörjas antingen genom beviljad kredit eller genom att tillräckliga likvida medel har bedömts föreligga.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna påverkas av hyresgästernas betalningsförmåga, fastigheternas uthyrningsgrad samt möjligheten att ta ut marknadsmässiga hyror. En minskning av betalningsförmågan eller ökning i vakanser skulle innebära en risk för minskade intäkter och resultat för koncernen.

K-Fastigheter arbetar aktivt med denna risk genom att projektutveckla, bygga och aktivt äga och förvalta attraktiva och yteffektiva

bostadslägenheter som attraherar en bred kundbas, i marknader med ekonomisk och demografisk tillväxt. Med befintlig efterfrågan på nyproducerade bostäder baserad på befintlig betalningsförmåga i de marknader koncernen verkar finns goda möjligheter att även framöver utveckla fastighetsportföljen genom nybyggnation och upprätthålla de för befintliga fastigheter ingångna hyresnivåerna.

Vakansnivåerna har i den löpande förvaltningen historiskt varit mycket låga och med hänvisning till rådande konjunktur och koncernens bostäders relativa attraktionskraft finns inga tecken på att vakanserna framöver skulle öka markant.

Drifts- och underhållskostnader

Kostnader som är taxebundna, såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme, utgör de huvudsakliga driftskostnaderna. Av K-Fastigheters fastighetsbestånd är 77 procent byggt efter år 2010 och resterande fastigheter är väl underhållna eller kommer framöver genomgå renovering enligt K-Fast 2.0-programmet, vilket borgar för fortsatt låga drifts- och underhållskostnader.

Fastigheternas marknadsvärde

En fastighets värde påverkas primärt av utvecklingen i hyresintäkter, drift- och underhållskostnader, investeringsbehov och marknadens krav på avkastning för jämförbara objekt.

K-Fastigheters bestånd består primärt av nybyggda och attraktiva bostäder belägna i bra mikrolägen i tillväxtorter och på flera geografiska marknader, vilket sammantaget minskar risken för samtliga parametrar relaterade till värdering av en fastighet.

Räntor

Räntekostnaden är den enskilt största löpande utgiften i K-Fastigheters verksamhet.

K-Fastigheter arbetar med ränterisken dels genom att hålla en god dialog med samtliga svenska affärsbanker för att därigenom säkra marknadsmässiga lånevillkor, dels genom att minska ränterisken med hjälp av räntederivat. Se ovan under Räntebärande skulder.

Finansiering

K-Fastigheter är beroende av finansiering av befintliga förvaltningsfastigheter och kommande nyproduktion. Risken att framöver inte erhålla adekvat finansiering hanteras genom en god dialog med samtliga svenska affärsbanker samt genom att teckna längre kreditavtal med diversifierad förfallostruktur. Vidare har börsnoteringen av bolagets aktie på Nasdaq Stockholm inneburit att kapitalbasen breddats ytterligare.

Likviditet

Risken att inte ha tillräcklig likviditet för att fullfölja nuvarande och framtida betalningsåtaganden hanteras genom upprättandet av en månatlig likviditetsprognos, vilken följs upp kontinuerligt, samt kontrakterande av erforderliga limitutrymmen och krediter för den löpande driften. Vidare påbörjas inga nya projekt utan att finansiering har säkrats.

Kredit

Kreditrisk uppstår i K-Fastigheters verksamhet primärt i form av koncernens hyresgästers och leverantörers betalningsförmåga. Avseende hyresgäster så prövas dessas kreditvärdighet efter

fastställda kriterier i samband med nytecknande av hyresavtal. Väsentliga leverantörer kreditbedöms när nytt samarbete etableras. För både väsentliga kommersiella hyresgäster och leverantörer följs kreditvärdigheten kontinuerligt genom erforderliga kreditbevakningstjänster.

Politiska risker

Bedrivande av fastighetsverksamhet påverkas i hög utsträckning av lagar och andra regleringar samt myndighetsbeslut avseende exempelvis skatt, subventioner och stöd, plan- och byggåtgärder, miljö, säkerhet, tillåtna byggmaterial och byggnormer, uthyrning och den reglerade hyressättningen för hyresrätter.

Dessa risker får dels stor inverkan på K-Fastigheters sätt att bedriva sin verksamhet, dels är de svåra att hantera då de inte sällan förändras med kort varsel. K-Fastigheter bemöter de politiska riskerna primärt genom att hålla organisationen à jour med pågående politiska strömningar och att anlita specialister och rådgivare för att hantera effekten av förändrade lagar och regleringar.

KÄNSLIGHETSANALYS

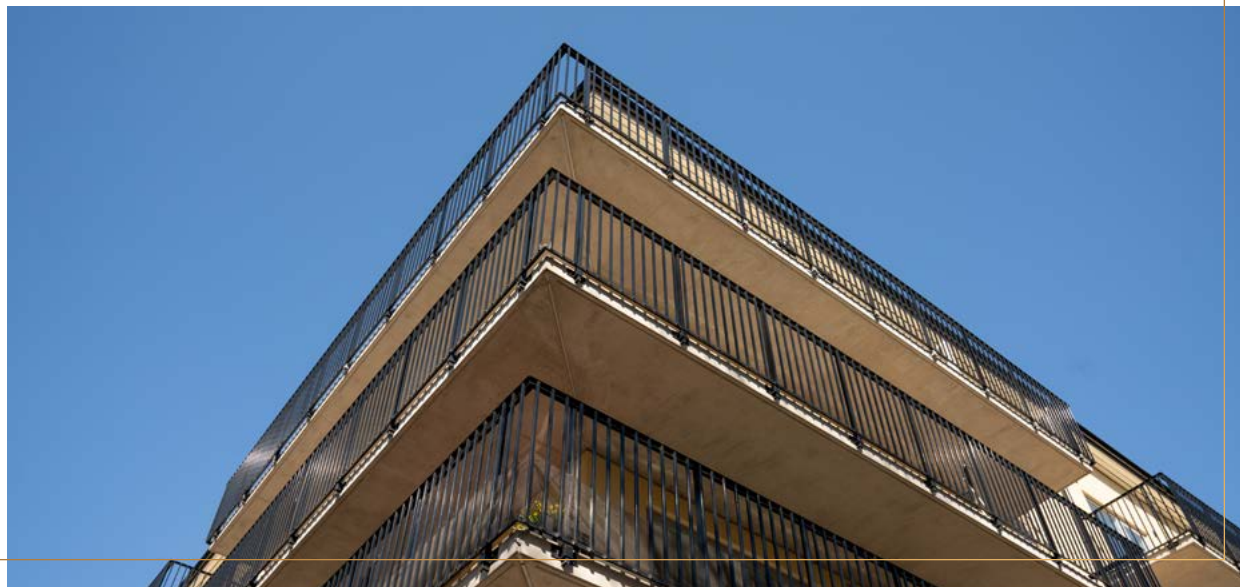
K-Fastigheters resultat påverkas av ett antal faktorer. I tabellen nedan framgår en teoretisk effekt på kassaflöde och verkligt värde med utgångspunkt i K-Fastigheters aktuella intjäningsförmåga per 31 december 2019 givet en förändring utifrån fyra parametrar. Varje variabel i tabellen har behandlats var för sig och under förutsättning att övriga variabler förblir oförändrade. Känslighetsanalysen bör läsas tillsammans med informationen om aktuell intjäningsförmåga på sid 29.

	Kassaflöde, mkr	Verkligt värde, mkr
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

K-Fastigheter redovisar sina fastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Det medför att framför allt resultat, men även finansiell ställning, kan påverkas positivt och negativt över tid. I tabellen nedan framgår den teoretiska värdeförändringen vid ökning respektive minskning av fastighetsvärdet utifrån fastighetsvärdet den 31 december 2019 och dess effekter på belåningsgrad vid samma tidpunkt.

Värdeförändring färdigställda förvaltningsfastigheter, mkr

	-10%	10%
Fastighetsvärde +/- 10%	-394,2	394,2
Belåningsgrad +/- 10 %	65%	54%



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för K-Fast Holding AB, 556827-0390, med säte i Hässleholms kommun, Sverige, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2019. Årsredovisningen är upprättad i miljoner kronor. Numeriska uppgifter inom parentes avser motsvarande värde föregående räkenskapsår.

Verksamhet

K-Fastigheter är ett svenskt projektutvecklings-, bygg- och fastighetsbolag som grundades 2010. Affärsidén är att med engagemang i alla led skapa 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 konceptus, Låghus, Lamellhus och Punkthus, vilka enbart uppförs för långsiktigt eget ägande och aktiv förvaltning.

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 konceptus 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.

K-Fastigheters huvudsakliga fastighetssegment är bostäder, vilka vid utgången av 2019 utgjorde 80 procent av den förvaltade ytan och 85 procent av de kontrakterade hyrorna.

Under verksamhetsåret har K-Fastigheter byggstartat 518 lägenheter och färdigställt 332 lägenheter. Vidare har koncernen förvärvat 84 lägenheter och erhållit 74 lägenheter genom utdelning av intressebolaget Balder Skåne AB:s tillgångar i april 2019. Vid verksamhetsårets utgång förvaltade koncernen 1 711 lägenheter (1 221). Vidare var koncernen verksam i 13 byggnationer om

totalt 700 lägenheter, varav 670 för egen räkning. Resterande 30 lägenheter avser bostadsrättsprojekt. Nuvarande bygg- och projektportfölj omfattar ca 2 040 lägenheter och garanterar sysselsättning för koncernens byggverksamhet in i 2022.

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 lägenheter före 2023 års utgång.
- 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 förvaltningsresultatstillväxten ska skapas med en fortsatt stabil och god finansiell ställning och med ett balanserat finansiellt risktagande innebärande att:

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

Moderbolaget och organisation

Moderbolaget i koncernen är K-Fast Holding AB. Koncernen består vid verksamhetsårets utgång av 45 helägda dotterbolag och 6 intressebolagskoncerner. Antalet anställda uppgick till 68 (53), varav 19 kvinnor (12) respektive 49 män (41).

Verksamheten är organiserad i tre affärsområden – Projektutveckling, Bygg och Förvaltning, vars affärsområdeschefer rapporterar till och ingår i koncernens ledningsgrupp.

Därutöver finns koncerngemensamma funktioner omfattande ekonomi och finans, IT, kommunikation och marknad, juridik och HR, där koncernens finans-, ekonomi-, IR/kommunikation- och HR-chefer ingår i koncernens ledningsgrupp.

Huvudkontoret finns i Hässleholm. Därutöver finns kontor i Helsingborg, Kristianstad och Landskrona samt en produktionsanläggning i Osby. Under våren 2020 kommer ytterligare en produktionsanläggning stå klar i anslutning till koncernens huvudkontor i Hässleholm.

Sedan den 29 november 2019 är bolagets B-aktie noterad på Nasdaq Stockholms Midcap-lista.

Flerårsjämförelse

mkr	2019	2018	2017	2016	2015
Koncernen					
Nettoomsättning	187,3	124,8	130,9	135,0	130,5
Årets resultat	365,3	244,8	372,6	175,6	96,7
Balansomslutning	5 352,3	3 347,1	2 213,6	1 383,9	858,9
Soliditet, %	41,8%	29,3%	34,4%	28,6%	27,1%
Antal anställda	68	53	34	26	10

Moderbolaget

Årets resultat	107,6	10,2	38,1	2,5	5,1
Balansomslutning	2 490,7	992,8	301,3	177,7	78,4
Soliditet, %	42,2%	5,1%	16,0%	8,0%	14,9%
Antal anställda	13	6	3	1	1

Koncernens totalresultat**Intäkter**

Nettoomsättningen för helåret 2019 uppgick till 187,3 mkr (124,8). Hyresintäkterna för helåret uppgick till 156,8 mkr (96,6), en ökning med 62 procent. 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 med hyresintäkterna om 156,8 mkr 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 året 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.

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 upparbetsgraden 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.

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.

I rörelsekostnader ingår under året kostnadsförda leasingavgifter hänförliga till lågvärdesleasing om 0,1 mkr. Övriga leasingavgifter har aktiverats i enlighet med IFRS 16 Leasing. Koncernen har inga korttidsleasingavtal eller variabla leasingavgifter.

Bruttoresultat

Koncernens bruttoresultat uppgick för helåret 2019 till 111,0 mkr (54,7) fördelat på bruttoresultat fastighetsförvaltning om 107,3 mkr (62,2) respektive bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet om 3,7 mkr (-7,6). Bruttoresultat fastighetsförvaltning påverkades positivt av ökade hyresintäkter och ökad överskottsgrad, vilken för helåret uppgick till 68,4 procent (64,4). Överskottsgraden påverkades i sin tur positivt av ökad effektivitet i förvaltningsorganisationen och hög färdigställandegrad av koncernens egenproducerade koncepthus, vilka har en överskottsgrad om drygt 80 procent, att jämföra med det förvärvade beståndet som har en överskottsgrad om cirka 60 procent.

Bruttoresultatet projekt- och byggverksamhet påverkades positivt av avtalad ökad bruttomarginal i respektive projekt och att verksamheten under 2019 inte erfarit några väsentliga reklamationer, vilket påverkade resultatet för helåret 2018.

Central administration

Central administration, vilken omfattar bolagsledning, projektutveckling, HR, IT, IR/kommunikation och ekonomi-funktion, uppgick för året till 42,1 mkr (11,6). I administrations-kostnader ingår kostnader för genomförd börsintroduktion om 13,3 mkr (3,4). Exklusive 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

Av- och nedskrivningar uppgick för året till 15,2 mkr (1,3 mkr) och utgörs av 2,7 mkr (1,3) i avskrivningar på maskiner, inventarier och rörelsefastigheter och 12,5 mkr (0,0) av nedskrivningar på goodwill och förvaltningsfastigheter.

I nedskrivningar ingår engångsnedskrivning av goodwill, som efter bedömt nedskrivningsbehov haft påverkan om 2,3 mkr (0,0). Nedskrivning av goodwill härrör från goodwill som uppstod dels i samband med förvärvet av E.N. Byggarna i Göinge AB (numera K-Fast Produktion AB) 2015, dels i samband med förvärvet av K-Fast Uven AB 2014. Vidare omfattar nedskrivningar 4,3 mkr avseende utranering/rivning av äldre byggnader på T4-området i Hässleholm för att förbereda för framtida byggnation, 2,4 mkr avseende utranering av byggnadskomponenter i samband med bolagets renoveringsprogram K-Fast 2.0 samt 3,5 mkr i nedskrivning för ett pågående projekt i Ödåkra, Helsingborg, där bygglovet överklagats och det projekterade byggsystemet har ändrats.

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

Resultat från andelar i koncern- och intressebolag uppgick till 61,0 mkr (27,7), varav 38,0 mkr utgjordes av K-Fastigheters andel (50 procent) 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 bolagets tillgångar delades ut 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. Samtliga räntor relaterade till pågående nybyggnation aktiveras och inkluderas i fastighetens anskaffningsvärde.

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 kostnader för börsintroduktion uppgick räntetäckningsgraden till 2,8 ggr (3,5).

Resultat före värdeförändringar och förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar uppgick för helåret 2019 till 79,3 mkr (52,7), en ökning med 50 procent jämfört med 2018. Ökningen berodde dels på förbättrat bruttoreultat, dels på förbättrat resultat från andelar i koncern-, intresse- och gemensamt styrda bolag. Ökade kostnader för central administration, nedskrivningar och försämrat räntenetto har påverkat resultatet negativt.

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

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).

Av realiserade värdeförändringar för pågående nybyggnation utgjorde under helåret 2019 färdigställda fastigheter 49,6 mkr (20,1). Resterande 136,8 mkr (104,0) var 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 fastigheter utdelade från Balder Skåne AB, vilka påverkar realiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheter för helåret med 46,3 mkr. Av resterande realiserade värdeförändringar 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). Koncernens derivat utgörs av räntederivat som syftar till att minska koncernens ränterisk. Orealiserad 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 bestått av innehav i svenska börsnoterade fastighetsbolag, har under andra och tredje kvartalet 2019 avvecklats och det redovisade värdet vid årets slut uppgick till 0,0 mkr (91,6).

Skatt

Årets aktuella skatt uppgick till 3,8 mkr (2,0). Uppskjutna skatt uppgick till 62,7 mkr (40,9), påverkat av realiserade 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 tidigast kommer att regleras år 2021. Skattereglerna innebär även vissa begränsningar gällande den skattemässiga avdragsrätten för räntekostnader, vilket beräknas 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 räntederivaten om 12,8 mkr (6,6) och ovan nämnda avdrag för räntekostnader utgör underlag för koncernens uppskjutna skattefordran, vilken totalt uppgick till 21,4 mkr (2,2). Uppskjutna skatteskuld avser främst temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter. Den 31 december 2019 översteg fastigheternas verkliga värde fastigheternas skattemässiga värde med 1 864,5 mkr (1 237,9), varav 544,7 mkr (302,4) är hänförligt till förvärvstillfället. Uppskjutna skatteskuld uppgick till 310,2 mkr (228,2) vid årets slut.

Årets resultat

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

Koncernens finansiella ställning

Förvaltnings- och rörelsefastigheter

Förvaltningsfastigheter omfattar fastigheter där hyresgäster kan flytta in (färdigställda förvaltningsfastigheter), obebyggd mark och mark under exploatering, tomträtter (värderade till verkligt värde i enlighet med IFRS 16) och pågående nybyggnation.

Koncernens fastighetsbestånd bestod per 31 december 2019 av 64 färdigställda förvaltningsfastigheter och tre av fyra inflyttade deletapper i Helsingborg Brigaden 7 & 8, fördelat på 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. Vidare innehar koncernen 22 fastigheter med obebyggd mark och mark under exploatering, varav det för närvarande finns pågående byggnation på tio fastigheter.

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 helåret har 505,6 mkr (441,9) investerats i ny-, till- och ombyggnation. Totalt har sex projekt samt tre av fyra etapper i byggnationen av Helsingborg / Brigaden 7 & 8 färdigställts och omklassificerats från pågående nybyggnation till färdigställda förvaltningsfastigheter motsvarande ett värde om 718,9 mkr (492,3). Därutöver har åtta koncerninterna projekt och ett bostadsrättsprojekt byggstartats.

Förvärv har under helåret 2019 genomförts för 557,7 mkr (406,7) inkluderat utdelningar av tillgångar i Balder Skåne AB om 224,2 mkr. Utöver utdelningen från Balder Skåne AB utgörs förvärven primärt av förvärv av obebyggd mark och mark för exploatering som ökat från 131,1 mkr vid 2018 års utgång till 335,1 mkr (inkluderat värdeförändring) vid 2019 års utgång. Övriga förvärv

utgörs av Hässleholm/Spinnaren 1 och Växjö/Nocken 2, vilka förvärvats för totalt 135,0 mkr. Inga väsentliga försäljningar har genomförts under året.

Vidare har totalt värde av förvaltningsfastigheter påverkats positivt av orealiserade värdeförändringar om totalt 339,8 mkr (243,6) fördelat på fastigheter under förvaltning med 153,4 mkr (119,5) och pågående nybyggnation om 186,4 mkr (124,1).

I samband med verksamhetsårets slut har fastigheten Osby/Osby 186:1, vilken inrymmer koncernens produktionsanläggning i Osby, omklassificerats till en rörelsefastighet, då en betydande del av verksamheten i fastigheten är relaterad till K-Fastigheters egen verksamhet. Fastigheten var vid omklassificeringstillfället värderad till 9,4 mkr och består av 6 774 kvadratmeter blandade kontors-, lokal- och industriytor med ett hyresvärde om 1,5 mkr inkluderat koncernintern hyra. Utöver Osby/Osby 186:1 utgörs koncernens rörelsefastigheter av koncernens huvudkontor i Hässleholm.

Andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag och andra långfristiga fordringar

Andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag har under 2019 minskat från 116,7 mkr till 38,3 mkr, vilket primärt härrör från utdelningen av Balder Skåne AB. Vid årets utgång utgjorde ägandet i Novum Samhällsfastigheter AB 38,3 mkr (0,0) av det totala innehavet av andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag. Övriga ägda intresse- och gemensamt styrda bolag är primärt markägande bolag där mark har, eller kommer att, exploateras.

Långfristiga fordringar om 5,4 mkr (0,1) består till 5,3 mkr av en fordran på Höganäs Kommun för inbetald likvid för kommande markexploatering.

Rörelsefordringar

Koncernens rörelsefordringar består primärt av kundfordringar om 43,6 mkr (30,0) fördelat på hyresfordringar på koncernens hyresgäster om 34,5 mkr (25,0) och fordringar på externa kunder i byggverksamheten om 9,1 mkr (5,1).

Vidare utgörs rörelsefordringar av fordringar på intresse- och gemensamt styrda bolag om 16,5 mkr (7,9), vilket primärt utgör delfinansiering av pågående projekt, samt övriga fordringar om 9,0 mkr (3,8), aktuella skattefordringar om 4,1 mkr (3,6) och förutbetalda kostnader och upplupna intäkter om 25,5 mkr (5,2).

Likvida medel

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

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 riktad nyemission om 17,9 mkr till fem ledande befattningshavare under tredje kvartalet 2019 och nyemission om 905,6 mkr i samband med börsintroduktion på Nasdaq Stockholm under fjärde kvartalet, med nettolikvid om totalt 874,1 mkr (0,0) efter transaktionskostnader om 31,5 mkr.

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, inkluderat genomförda nyemissioner under året och 36 procent exkluderat desamma.

Per 31 december 2019 uppgick antalet utestående aktier till 33 889 528 fördelat på 3 750 000 A-aktier och 30 138 528 B-aktier. Justerat för under 2019 genomförd fondemission uppgick antalet utestående aktier per 31 december 2018 till 25 000 000 aktier. Det genomsnittliga antalet utestående aktier under 2019 uppgick till 25 829 751 aktier (25 000 000).

Uppskjuten skatt

Koncernens uppskjutna skatt uppgick vid årets slut till 288,9 mkr (226,0) och består av uppskjuten skattefordran om 21,4 mkr (3,9) och uppskjuten skatteskuld om 310,3 mkr (229,9), vilka nettoredovisas i koncernens balansräkning. Uppskjuten skatteskuld härrör primärt från temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde för färdigställda fastigheter och fastigheter under byggnation. Uppskjuten skattefordran härrör primärt från underskottsavdrag och outnyttjade räntenettoavdrag, vilka förväntas kunna nyttjas under kommande år.

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), leasingkulder 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 skulder förklaras primärt av finansiering av investeringar i ny-, till- och ombyggnationer under helåret, 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 90,0 mkr (20,0) 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).

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).

Rörelseskulder

Rörelseskulder består primärt av i rörelsen verksamhetsrelaterade leverantörsskulder om 57,6 mkr (31,9), aktuella skatteskulder om 5,7 mkr (3,2), övriga skulder om 23,2 mkr (37,6) och upplupna kostnader och förutbetalda intäkter om 63,3 mkr (47,0). I övriga skulder ingår kortfristig del om 6,4 mkr av långfristig skuld till

Brinova Fastigheter AB om totalt 19,2 mkr (25,6), vilken härrör från förvärvet av K-Fast T4 AB 2015.

Koncernens kassaflöde

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick för helåret 2019 till 49,5 mkr (40,5) och påverkades positivt av det förbättrade bruttoresultatet i förvaltnings- och byggverksamheterna och negativt av ökade kostnader för central administration, försämrat räntenetto och ökad rörelsekapitalbindning. I kassaflödet från den löpande verksamheten inkluderas kontant utdelning om 37,1 mkr i samband med utdelningen av tillgångarna i Balder Skåne AB.

Investeringsverksamheten har primärt påverkats av investeringar i fastigheter om 450,9 mkr (395,0), vilket även omfattar den icke kontanta delen av utdelningen av tillgångar i Balder Skåne AB, och investeringar i pågående nyanläggning om 513,6 mkr (453,6). Avvecklingen av koncernens värdepappersportfölj bidrog positivt till koncernens kassaflöde med 110,9 mkr (0,0). Totalt uppgick kassaflödet från investeringsverksamhet till -863,5 mkr (-881,5).

Koncernens investeringsverksamhet har utöver kassaflödet från den löpande verksamheten under 2019 primärt finansierats av ökade räntebärande skulder om 648,2 mkr (891,1) efter amorteringar om 41,1 mkr (6,4). Vidare tillkommer nettolikviden från de under året genomförda nyemissionerna om totalt 892,1 mkr (0,0). Totalt uppgick kassaflödet från investeringsverksamheten till 1 540,3 mkr (883,5), vilket innebär att koncernens likvida medel för året ökade med 726,3 mkr (42,5) till 779,0 mkr (52,8) vid årets slut.

Investeringar

Utöver vad som redogjorts för under förvaltnings- och rörelsefastigheter samt under koncernens kassaflöde, har inga väsentliga investeringar i anläggningstillgångar gjorts under året.

Utöver investeringar i anläggningstillgångar har koncernen under 2019 primärt investerat i utveckling av organisationen, processer, system och funktioner inom ekonomi, HR, IT och projektutveckling.

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 bruttoresultat uppgick för helåret 2019 till -43,3 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 löpande 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 realiserade 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 med nettolikvid om totalt 874,1 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).

Effekter av covid-19-epidemin

Sedan början av mars 2020 råder stor osäkerhet och osäkerhet i samhället både nationellt och internationellt på grund av spridningen av det så kallade coronaviruset.

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS kräver att koncernledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciper och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande förhållanden förefaller rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Vid avgivande av denna årsredovisning och givet att den avser perioden 1 januari till 31 december 2019, var den faktiska påverkan av coronavirusets spridning begränsad avseende K-Fastigheters och koncernens verksamhet. Upprättande av årsredovisningen omfattar emellertid även att bedöma händelser som inträffat efter rapportperiodens utgång och som kan ha effekt på de bedömningar som förelåg i samband med bokslutsdatumet.

Hur coronaviruset kommer påverka K-Fastigheters på kort och lång sikt är i dagsläget osäkert. Bolaget kommer att bedöma situationen löpande och redovisar sådana bedömningar i kommande delårsrapporter och vid behov kompletterat med löpande information genom pressmeddelanden.

Nedan redovisas de ställningstagande som enligt nuvarande bedömning gjorts avseende de effekter som framöver skulle kunna ha väsentlig effekt på K-Fastigheters resultat och finansiella ställning.

K-Fastigheter har en stabil affärsmodell som bygger på tvärfunktionellt arbete inom projektutveckling, bygg och fastighetsförvaltning, vilket genererar lönsamhet i varje led. Koncernen har en stark position i marknaden för hyresrätter i Öresundsregionen och i utvalda städer i södra och västra Sverige. K-Fastigheter har ett attraktivt fastighetsbestånd där 85 procent av kontrakterade hyresintäkter kommer från bostäder och där de kommersiella intäkterna är spridda på ett stort antal enskilda kontrakt.

K-Fastigheters finansiella ställning per 31 december 2019 var stabil, med soliditet om 41,8 procent och belåningsgrad om 40,2 procent samt god likviditet med likvida medel om 779,0 mkr.

De områden som K-Fastigheter i dagsläget primärt bedömer kan påverkas framöver av coronaviruset är hyresintäkter, fastighetsvärde, tillgång på kapital och finansiella kostnader.

Hyresintäkter

Flera av K-Fastigheters kommersiella hyresgäster står inför ansträngda ekonomiska förutsättningar framöver på grund av bristande efterfrågan. Hyreskostnaden är ofta en betydande kostnad för dessa aktörer. Det går inte att utesluta en ökad frekvens av konkurser i svensk ekonomi, vilket för fastighetsägare kommer att leda till ökade vakanser och hyresförluster. Vidare är det sannolikt att diskussioner uppkommer kring tillfälliga eller permanenta hyreslättnader. Sammantaget kan det inte uteslutas att detta kommer påverka K-Fastigheter framöver både i form av ökade vakanser och minskade hyresintäkter samt högre krav på reservering för förväntade kreditförluster.

Vid avgivande av denna årsredovisning bedöms inte tillräcklig information föreligga för att revidera gjorda ställningstaganden. K-Fastigheter kommer att bedöma situationen löpande. En viktig del i bedömningen är att K-Fastigheters fastighetsbestånd är geografiskt diversifierat och att 85 procent av intäkterna är relaterade till bostäder, vilket får anses minska risken för större effekter på koncernens hyresintäkter.

För närmare information om hur K-Fastigheter per 31 december 2019 redovisat kund- och hyresfordringar och nedskrivning av förväntade kreditförluster se not 22 och 23.

Fastighetsvärde

Hysesintäkter (vakans) och direktavkastningskravet är två viktiga parametrar i fastställande av verkligt värde för förvaltningsfastigheter. Effekten på hyresintäkter av coronavirusets spridning har kommenterats ovan.

Direktavkastningskravet fastställs normalt utifrån två delar, en generell marknadsrisk och en specifik fastighetsrisk. Marknadsrisken är kopplad till den allmänna ekonomiska utvecklingen och påverkas bland annat av investerarnas prioriteringar mellan olika tillgångsslag och finansieringsmöjligheter. Den specifika fastighetsrisken påverkas bland annat av fastigheternas läge, typ av fastighet, standard och typ av hyresgäster. Man kan inte utesluta att coronavirusets spridning kan ha effekter på framförallt marknadsrisken framöver, med ökade avkastningskrav från investerarna, vilket får till följd att verkligt värde på fastigheter sjunker. Förutom de direkta resultateffekter en sådan förändring skulle kunna få kan det även innebära att fastighetsbolagens finansiella ställning försämras och därmed möjligheten att till exempel finansiera sina åtaganden.

Vid avgivande av denna årsredovisning har information inhämtats från bland annat oberoende värderingsexperten för att styrka de ställningstaganden bolaget har gjort avseende verkligt värde per 31 december 2019. Inga uppgifter föreligger vid avgivande av denna årsredovisning om att ställningstagandet bör revideras, men osäkerheten är stor om effekterna på sikt, varför bolaget löpande kommer att bedöma situationen.

För närmare information om hur K-Fastigheter värderar koncernens fastigheter se sid 30 Finansiering och värdering och not 16 Förvaltningsfastigheter, där även känslighetsanalys framgår.

Tillgång på kapital och finansiella kostnader

K-Fastigheter är beroende av bankfinansiering dels för finansiering av färdigställda fastigheter, dels för att färdigställa fastigheter under byggnation. Räntekostnaden är den enskilt största kostnaden i koncernens resultaträkning.

Det kan inte uteslutas att det i takt med att ekonomin bromsar in som följd av coronavirusets spridning kommer uppstå kreditförluster i banksystemet, vilket kan leda till både sämre tillgång på finansiering och högre finansieringskostnader.

Inför avgivande av denna årsredovisning har information kontinuerligt inhämtats från K-Fastigheters samarbetsbanker för att styrka de ställningstaganden som gjorts per 31 december 2019. Inga uppgifter föreligger vid avgivande av denna årsredovisning om att ställningstagandet behöver revideras. Tillgången på kapital är fortsatt god och prissättningen ligger i nivå med den redovisade 31 december 2019, med reservation för att de svenska marknadsräntorna stigit de senaste veckorna, antagligen som en följd av brist på USD i banksystemet. Det kan tilläggas att relativt stor andel av K-Fastigheters finansiering av färdigställda fastigheter löper på längre kapitalbindning. Genomsnittlig kapitalbindning uppgick per 31 december 2019 till 3,2 år. Vidare har K-Fastigheter idag ingen finansiering via kapitalmarknaden, en marknad som under de senaste veckorna uppvisat stor osäkerhet.

För närmare information om hur K-Fastigheter bedömer finansiella risker se not 21 Finansiella risker och finanspolicy.

Förslag till riktlinjer för ersättning till verkställande direktör och ledande befattningshavare

Styrelsen i K-Fast Holding AB:s förslag till beslut om riktlinjer för ersättning till verkställande direktören och ledande befattningshavare, framgår av sidorna 62-63.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står moderbolaget fria egna kapital.

K-Fastigheter prioriterar tillväxt framför utdelning. Därför föreslår styrelsen att ingen utdelning lämnas för 2019. Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

kr	
Balanserat fritt eget kapital	888 731 164
Årets resultat	107 622 969
	996 354 133
Disponeras så att ny räkning överförs	996 354 133

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess slut

Nedan redovisas genomförda förvärv av byggrätter och förvaltningsfastigheter, byggstartade och färdigställda projekt samt genomförda renoveringar enligt K-Fastigheters renoveringskoncept K-Fast 2.0 under verksamhetsåret 2019. Dessa har under året presenterats som väsentliga händelser i K-Fastigheters delårsrapporter.

Väsentliga händelser under 2019

- Per 1 april 2019, med effekt från 1 januari 2019, delades tillgångarna i K-Fastigheters intressebolag Balder Skåne AB ut till ägarbolagen K-Fast Holding AB och Fastighets AB Balder, varvid K-Fastigheter erhöll tre fastigheter i Helsingborg. Fastigheterna består av 74 nybyggda lägenheter på Maria Park uppförda av K-Fastigheter enligt bolagets Låghuskoncept, samt Magasinet, en kommersiell fastighet om 3 000 kvm i Norra Hamnen med Advokatfirman Vinge som största enskilda hyresgäst.
- Per 2 april 2019 avhölls årsstämma i K-Fast Holding AB, varvid Erik Selin, Jesper Mårtensson och Jacob Karlsson omvaldes

som ledamöter och Sara Mindus, Christian Karlsson och Ulf Johansson valdes in som nya ledamöter i moderbolagets styrelse. Erik Selin valdes till styrelsens ordförande.

- K-Fastigheters intressebolag Novum Samhällsfastigheter AB avtalade under juni och december 2019 om försäljning av två kommande byggnationer av äldreboenden i Falkenberg respektive Hässleholm. Förväntad intäkt för K-Fastigheter uppgår till 43,0 mkr, varav 38,0 mkr intäktsförts under 2019.
- Under tredje kvartalet tecknades ett samarbetsavtal med mäklarkedjan Våningen & Villan som med sin omfattande försäljningsorganisation ska bistå K-Fastigheter i uthyrningen av nyproducerade lägenheter.
- Den 19 augusti 2019 avhöll K-Fast Holding AB extra bolagsstämma varvid beslut bland annat fattades om ny bolagsordning, bolagskategorin ändrades från privat till publikt bolag och bolagets aktier delades upp i två aktieslag. Vidare beslutades om fondemission för att öka aktiekapitalet till 40,0 mkr, utan utgivande av nya aktier.
- Under tredje kvartalet genomfördes riktade nyemissioner om totalt 263 528 B-aktier till fem ledande befattningshavare i K-Fastigheter.
- 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 B-aktier. Emissionen tillförde bolaget 905,6 mkr före emissionskostnader.

Väsentliga händelser efter årets utgång

Utöver de förvärv som anges i tabellen till höger som förvärvade "2020 Q1" finns följande viktiga händelse att redovisa:

- Den 20 mars uppdaterade K-Fastigheter om koncernens bedömning av effekterna kring pågående coronapandemi. Bedömning är att bolagets stabila affärsmodell samt starka balansräkning ger en finansiell styrka som gör att bolaget kan möta de pågående negativa effekter som orsakas av coronaviruset.

Förvärvade byggrätter

Fastighet	Kommun	Förvärvat	Förväntad byggstart	Antal lägenheter	Yta, kvm	Hyresvärde, mkr	Köpeskillning*, mkr
Stora Harrie 29:96 och del av Möller 2	Kävlinge	2019 Q1	-	-	15 000	-	.*
Lille Mats**	Hässleholm	2019 Q2	2020	38	2 428	4,0	
Sävenäs 131:12	Göteborg	2019 Q2	2019	103	5 069	11,5	40,0
Hässjan 1 och Högafln 1	Malmö	2019 Q2	2020	62	3 754	7,8	33,0
Stubbarp 33:27	Höganäs	2019 Q2	2019	93	6 745	10,8	240,0
Flora 13	Höganäs	2019 Q3	2020	71	3 857	7,1	13,0
Del av Arlöv 17:10**	Burlöv	2019 Q3/Q4	2023	+300	29 700	-	.*
Saltmästaren 2	Kävlinge	2019 Q4	2020	70	3 700	6,8	14,0
Viken 39:5	Höganäs	2019 Q4	2020	+300	25 000	-	53,0
Örnen 28 och 32	Växjö	2019 Q4	2020	94	6 432	11,4	20,0
Taket 2	Växjö	2019 Q4	2019	36	2 862	4,8	80,0***
Sävenäs 131:13	Göteborg	2020 Q1	2020	192	12 257	28,4	80,0
Hässleholm 88:1**	Hässleholm	2020 Q1	2021	18	1 450	2,5	2,5
Åkermynatan 5**	Borås	2020 Q1	2021	+600	47 664	-	138
7cq Vallensbäck	Vallensbäck	2020 Q1	2020	95	7 779	13,9****	49****
Långeberga 4:6	Helsingborg	2020 Q1	-	650	60 000	-	60,0
Hammar 9:197	Kristianstad	2020 Q1	2020	48	3 101	5,5	7,5

*Köpeskillning baserad på slutlig exploateringsgrad. **Ej tillträdd fastighet. ***Inklusive byggnation. **** miljoner DKK.

Byggstarter

Fastighet	Kommun	Byggstart	Förväntat färdigställt	Antal lägenheter	Yta, kvm	Hyresvärde, mkr	Fastighetsvärde, mkr
Lyckan 1	Älmhult	2019 Q1	2020 Q4	32	2 072	3,6	60,8
Magasinet 4	Hässleholm	2019 Q1	2020 Q4	66	4 293	7,4	134,0
Brf Tygelsjö Ängar	Malmö	2019 Q1	2020 Q3	30	2 236	-	-
Intendenten 4 & 5	Hässleholm	2019 Q2	2020 Q2	21	1 701	2,7	53,0
Höfången 1	Malmö	2019 Q3	2021 Q2	97	4 840	10,0	230,0
Sävenäs 131:12	Göteborg	2019 Q3	2021 Q4	103	5 069	11,5	256,0
Björksätter 5	Hässleholm	2019 Q3	2021 Q1	40	2 776	4,3	85,2
Stubbarp 33:27	Höganäs	2019 Q4	2021 Q3	93	6 745	10,8	240,0
Taket 2	Växjö	2019 Q4	2021 Q4	36	2 862	4,8	100,0
Sävenäs 131:13	Göteborg	2020 Q1	2022 Q4	192	12 257	28,4	631,0

Färdigställda projekt

Fastighet	Kommun	Färdigställt	Antal lägenheter	Yta	Hyresvärde	Fastighetsvärde
Hammar 9:195 etapp 1	Kristianstad	2019 Q1	35	1 954	3,5	71,0
Björnen 4	Hässleholm	2019 Q1	8	480	0,8	15,9
Självbindaren 1	Kristianstad	2019 Q1	12	930	1,4	29,7
Tre Överstar 7	Hässleholm	2019 Q2	29	1924	3,3	60,1
Brigaden 7 & 8 etapp 1	Helsingborg	2019 Q2	40	2 335	4,4	97,8
Hammar 9:195 etapp 2	Kristianstad	2019 Q3	36	1 950	3,5	70,9
Öllsjö 7:47	Kristianstad	2019 Q3	12	1 128	1,8	37,7
Nimrod 30	Landskrona	2019 Q3	16	904	1,6	27,0
Brigaden 7 & 8 etapp 2	Helsingborg	2019 Q3	62	3 493	7,5	146,3
Hammar 9:195 etapp 3	Kristianstad	2019 Q4	52	3 553	6,3	129,1
Brigaden 7 & 8 etapp 3	Helsingborg	2019 Q4	30	1 575	3,0	66,0

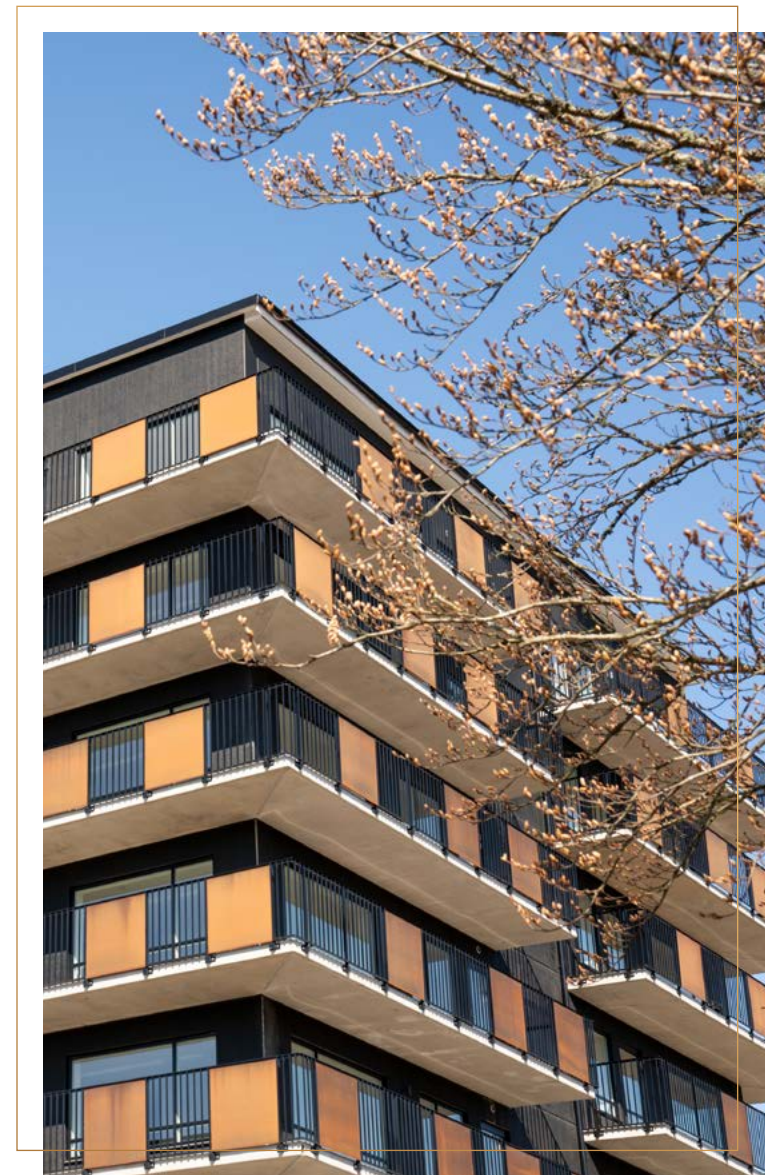
Förvärvade fastigheter

Fastighet	Kommun	Förvärvad	Antal lägenheter	Yta	Hyresvärde	Köpeskilling
Örnen 33 och 34	Växjö	2019 Q2*	171	13 091	23,2	484,0
Spinnaren 1	Hässleholm	2019 Q3	17	1 784**	1,9	21,0
Nocken 2	Växjö	2019 Q4	67	3 795	6,6	114,0
Amerika Norra 54	Helsingborg	2020 Q1	28	2 637**	3,7	58,0

*Tillträde i januari 2020 (Örnen 34) respektive maj 2020 (Örnen 33). **Omfattar kommersiella ytor om 494 kvm respektive 759 kvm.

K-Fast 2.0

	Q1	Q2	Q3	Q4	Totalt
Antal renoverade lägenheter	12	7	13	8	40



TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

mkr	Not	2019	2018
Hysesintäkter	3, 4	156,8	96,6
Projekt- och entreprenadomsättning		28,6	26,8
Övriga intäkter		1,9	1,4
Nettoomsättning		187,3	124,8
Driftskostnader	7	-23,5	-15,4
Underhåll	7	-7,5	-4,5
Fastighetsskatt	7	-3,6	-2,7
Fastighetsadministration	5, 6, 7	-15,0	-12,3
Kostnader fastighetsförvaltning		-49,5	-34,8
Kostnader projekt- och entreprenadverksamheten	5, 6	-26,8	-35,3
Bruttoresultat		111,0	54,7
<i>varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftsöverskott)</i>		<i>107,3</i>	<i>62,2</i>
<i>varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet</i>		<i>3,7</i>	<i>-7,6</i>
Central administration	5, 6, 7, 9	-42,1	-11,6
Av- och nedskrivningar	8	-15,2	-1,3
Resultat från andelar i koncern- och intressebolag	10	61,0	27,7
Räntenetto	11	-35,3	-16,8
Resultat före värdetförändringar		79,3	52,7
<i>varav förvaltningsresultat</i>		<i>52,9</i>	<i>41,1</i>
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	12	339,8	243,6
Värdetförändring derivat och övrigt	11	12,7	-8,6
Resultat före skatt		431,8	287,8
Skatt på årets resultat	13	-66,5	-42,9
Årets resultat		365,3	244,8
Övrigt totalresultat		0,0	0,0
Årets totalresultat		365,3	244,8
Årets resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		365,3	244,8
Innehav utan bestämmande inflytande		0,0	0,0
Resultat efter skatt per aktie, kr/aktie	14	14,14	9,79

FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN

mkr	Not	2019 31 dec	2018 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	15	0,0	2,3
Summa immateriella anläggningstillgångar		0,0	2,3
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16	4 396,7	3 018,1
Rörelsefastigheter	17	19,9	7,5
Inventarier	18	14,0	7,3
Summa materiella anläggningstillgångar		4 430,6	3 032,9
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresse-, och gemensamt styrda bolag och andra långfristiga fordringar	19	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	22, 23	43,6	30,0
Övriga fordringar	23	29,6	15,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	25,5	5,2
Kortfristiga placeringar	25	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	Not	2019 31 dec	2018 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	26	54,2	0,1
Övrigt tillskjutet kapital		877,9	0,0
Balanserat resultat, inklusive årets resultat		1 306,4	981,2
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	20	288,9	226,0
Långfristiga räntebärande skulder	21	2 281,3	1 787,3
Derivatinstrument	27	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	21	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	28, 29	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 FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

mkr	Antal utestående aktier	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital, per 1 januari 2018	500	0,1		762,5	762,6
Årets 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
Årets totalresultat				365,3	365,3
Fondemission och aktiesplitt	24 999 500	39,9		-39,9	0,0
Tillskjutet kapital efter avdrag för transaktionskostnader och skatt	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.

Övrigt tillskjutet kapital för verksamhetsåret 2019 redovisas netto efter transaktionskostnader om 31,5 mkr relaterade till nyemission i samband med genomförd börsintroduktion på Nasdaq Stockholm i november 2019.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

mkr	Not	2019	2018
Den löpande verksamheten			
	30		
Bruttoresultat justerat för central administration samt av- och nedskrivningar		53,7	41,7
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet		15,2	1,3
Realiserat resultat avyttring dotterbolag		0,0	10,8
Erhållen utdelning		37,1	11,7
Räntenetto		-35,3	-16,8
Betald/Erhållen skatt		-1,2	-0,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		69,4	47,9
Förändring rörelsefordringar		-47,5	18,1
Förändring rörelseskulder		27,6	-25,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten		49,5	40,5
Investeringsverksamheten			
Investeringar i koncern-, intresse- och gemensamt styrda bolag	18	-0,1	-14,0
Investeringar i fastigheter	15	-450,9	-395,0
Investeringar i maskiner och inventarier	17	-6,7	-2,8
Investeringar i pågående nyanläggning	15	-513,6	-453,6
Investeringar i kortfristiga placeringar		0,0	-8,2
Avyttring kortfristiga placeringar		110,9	0,0
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-5,4	-18,7
Avyttring fastigheter		2,3	10,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-863,5	-881,5
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		689,2	897,5
Amortering av lån		-41,1	-6,4
Tillskjutet kapital		892,1	0,0
Utbetald utdelning		0,0	-7,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 540,3	883,5
Årets kassaflöde		726,3	42,5
Likvida medel vid årets början		52,7	10,3
Likvida medel vid årets slut		779,0	52,8

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

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

mkr	Not	2019	2018
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		0,3	0,0
Summa rörelsens intäkter		0,3	0,0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	5, 9	-31,8	-7,7
Personalkostnader	6	-11,7	-3,9
Avskrivningar	8	-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- och intressebolag	10	124,0	12,4
Finansnetto	11	-12,2	-5,9
Resultat efter finansiella poster		68,5	-5,1
Bokslutsdispositioner	31	26,8	14,8
Resultat före skatt		95,3	9,7
Skatt på årets resultat	13	12,4	0,5
Årets resultat		107,6	10,2

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

mkr	Not	2019	2018
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	18	0,5	0,1
Summa materiella anläggningstillgångar		0,5	0,1
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	32	626,4	368,9
Fordringar hos koncernbolag	34	865,4	406,3
Andelar i intressebolag	19	0,1	15,5
Uppskjutna skattefordringar	20	13,6	1,2
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 505,5	791,9
Summa anläggningstillgångar		1 506,0	792,0
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernbolag	34	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	33	771,2	45,9
Summa omsättningstillgångar		984,7	200,9
Summa tillgångar		2 490,7	992,8

mkr	Not	2019	2018
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	27	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	34	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	29	6,0	1,0
Summa kortfristiga skulder		547,3	465,0
Summa skulder		1 440,1	942,0
Summa eget kapital och skulder	35, 36	2 490,7	992,8

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

mkr	Antal utestående aktier	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående kapital 1 januari 2018	500	0,1	10,1	38,1	48,3
Disposition av resultatet			38,1	-38,1	0,0
Utdelning beslutad av extra bolagsstämma			-7,6		-7,6
Årets resultat			0,0	10,2	10,2
Utgående kapital 31 december 2018	500	0,1	40,6	10,2	50,9
Disposition av resultatet			10,2	-10,2	0,0
Fondemission och aktiesplitt	24 999 500	39,9	-39,9		0,0
Tillskjutet kapital efter avdrag för transaktionskostnader	8 888 528	14,2	877,9		892,1
Årets resultat				107,6	107,6
Utgående kapital 31 december 2019	33 888 528	54,2	888,8	107,6	1 050,6

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.

Övrigt tillskjutet kapital för verksamhetsåret 2019 redovisas netto efter transaktionskostnader om 31,5 mkr relaterade till nyemission i samband med genomförd börsintroduktion på Nasdaq Stockholm i november 2019.

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

mkr	Not	2019	2018
Den löpande verksamheten	30		
Bruttoresultat justerat för central administration		-43,3	-11,6
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet		0,1	0,0
Erhållen utdelning		139,4	11,7
Räntenetto		-5,5	-0,1
Betald/Erhållen skatt		0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		90,7	0,0
Förändring rörelsefordringar		-58,5	-108,6
Förändring rörelseskulder		82,3	285,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten		114,5	177,1
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag		-257,5	-154,5
Investeringar i förvärv av intressebolag	18	0,0	-14,0
Investeringar i maskiner och inventarier	17	-0,4	0,0
Förändring finansiella anläggningstillgångar		-459,2	-379,8
Avyttring anläggningstillgångar		0,0	3,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-717,1	-544,6
Finansieringsverksamheten			
Tillskjutet kapital		892,1	0,0
Upptagna lån		446,6	433,7
Amortering av lån		-10,9	-36,3
Erhållna/Lämnade koncernbidrag		26,8	14,8
Förändring i långfristiga skulder		-26,8	0,0
Utbetald utdelning		0,0	-7,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 327,8	404,6
Årets kassaflöde		725,3	37,2
Likvida medel vid årets början		45,9	8,6
Likvida medel vid årets slut		771,2	45,9

Likvida medel i kassaflödeanalysen avser till sin helhet kassa och bank.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 1

NOT 1: REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

De finansiella rapporterna för K-Fast Holding AB per 31 december 2019 har godkänts av styrelsen den 2 april 2020 och kommer att föreläggas årsstämman den 19 maj 2020 för fastställande. K-Fast Holding AB, organisationsnummer 556827-0390, utgör moderbolaget för en koncern med dotterbolag enligt not 32 Andelar i koncernbolag.

Bolaget är ett publikt aktiebolag som är bildat och har sitt säte i Sverige. Huvudkontor och huvudsaklig verksamhetsort ligger på Bultvägen 7, 281 43 Hässleholm, Sverige. Bolagets affärsidé är att med stort engagemang och hög kostnadseffektivitet utveckla, bygga, förvalta och långsiktigt äga marknadens mest attraktiva fastigheter med hyresbostäder, såväl avseende skick och standard som servicenivå.

Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretation Committee (IFRIC), sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillämpats.

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalande från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen förutom i de fall som anges nedan under avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen. Den funktionella

valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. De finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor avrundade till miljoner kronor om inte annat anges.

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter samt finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde.

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS kräver att koncernledningens gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande förhållanden förefaller vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Bedömningar gjorda av koncernledningen vid tillämpningen av IFRS, vilka har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna, och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter beskrivs närmare i not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar.

De angivna redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter, om inte annat framgår nedan. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av dotterbolag.

Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

Nya standarder och tolkningar som tillämpas av koncernen

IFRS 16 Leasing

IFRS 16 Leasing ersätter från och med 1 januari 2019 IAS 17 Leasingavtal med tillhörande tolkningsuttalanden. Den nya standarden kräver att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser mindre värden (5 000 USD). I resultaträkningen redovisas linjära avskrivningar på tillgången och räntekostnader på skulden till skillnad från som övriga externa kostnader under IAS 17. Medan nyttjanderätten skrivs av linjärt över den längsta av avtalsperioden och ekonomisk livslängd justeras skulden med den del av periodens leasingavgift som inte fördelas som en räntekostnad.

Standarden anger att ett avtal innehåller ett leasingavtal om:

- det finns en identifierad tillgång; och
- avtalet förmedlar rätten att kontrollera användningen av den identifierade tillgången för en given tid i utbyte mot ersättning.

Koncernen genomförde under 2018 en analys av vilka effekter den nya standarden förväntades få på redovisningen av koncernens leasingavtal. Syftet med analysen var att identifiera koncernens samtliga leasingavtal. De leasingavtal som koncernen bedömde som väsentliga var leasingavtal för bilar och tomträtter. För leasingkategorin bilar nyttjas tillgångarna under angiven avtalsperiod och lämnas sedan tillbaka utan vidare förlängning. För leasingkategorin tomträtter, betraktas dessa som eviga leasingavtal eftersom leasetagaren inte kan säga upp dem. Eftersom skulden anses vara evig amorteras den inte, utan leasingbetalningarna blir i sin helhet räntekostnader. Således är leasingskuldens värde oförändrat till nästa omförhandling av avgälden. Nyttjanderättstillgångarna värderas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Motsvarande belopp har tagits upp som långfristig leasingskuld enligt IFRS 16. Den vägda genomsnittliga marginella

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 1, FORTS

låneränta som används uppgår till 1,75 procent för leasingkategorin bilar och 1,71 procent för tomträtter.

Utöver dessa avtal har koncernen identifierat avtal gällande IT-utrustning, kopieringsmaskiner och kontorsutrustning av mindre värde som inte bedöms som väsentliga. Koncernen väljer därmed att tillämpa förenklingsregeln att inte redovisa dessa i balansräkningen på grund av det lägre värdet.

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 leasingskulden av de diskonterade återstående leasingavgifterna per 1 januari 2019. Nyttjanderättstillgångarna uppgick för samtliga avtal till ett belopp som motsvarade leasingskulden justerat för förutbetalda leasingavgifter som redovisats i koncernens rapport över finansiell ställning per första tillämpningsdagen.

Leasingtillgång och leasingskuld i balansräkningen vid övergången till IFRS 16 den 1 januari 2019 uppgick till 1,4 mkr. Differensen mellan de operationella leasingåtagandena som redovisades 31 december 2018 och de leasingskulder som redovisades enligt IFRS 16 per 1 januari 2019 beror på skillnader i redovisningsprinciper och på tillämpningen av ovan nämnda lätttnadsregler.

Inga av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som ännu inte har trätt i kraft väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

Klassificering m m

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen.

Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas

inom tolv månader räknat från balansdagen. I kortfristiga skulder till kreditinstitut ingår ett års avtalad amortering samt krediter som förfaller kommande verksamhetsår.

I moderbolaget redovisas lån från/till koncernbolag som långfristiga, då fastställda amorteringsplaner saknas. I moderbolagets kassaflöde hanteras koncernintern upplåning i finansieringsverksamheten.

Konsolideringsprinciper

Dotterbolag, investeringsobjektet, är företag som står under bestämmande inflytande. Med bestämmande inflytande avses att K-Fast Holding AB exponeras för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet och kan påverka avkastningen genom sitt inflytande över investeringsobjektet.

Dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterbolag som klassas som rörelseförvärv betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder och eventalförpliktelser. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen, dels det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelser. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår.

Dotterbolags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med den tidpunkt det bestämmande inflytandet uppstår till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

För varje förvärv avgör koncernen om alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företags nettotillgångar.

Anskaffningsvärdet för dotterbolagsaktierna respektive rörelsen utgörs av de verkliga värdena per överlåtelsedagen för tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder och emitterade eget kapitalinstrument som lämnats som vederlag i utbyte mot de förvärvade nettotillgångarna samt transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet.

Vid rörelseförvärv där anskaffningskostnaden överstiger nettovärdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder samt eventalförpliktelser, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ redovisas denna direkt i resultaträkningen.

Förvärv

Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Till dessa fastigheter finns hyreskontrakt, men det finns ingen personal anställd i bolaget som kan bedriva rörelse.

Vid rörelseförvärv under gemensamt bestämmande inflytande redovisas förvärvet till historiska anskaffningsvärden, vilket innebär att tillgångar och skulder redovisas till de värden de har upptagits till i respektive företags balansräkningar. På så sätt uppkommer ingen goodwill. Övriga förvärv är rörelseförvärv.

Samtliga av koncernens förvärv av dotterbolag har klassificerats som tillgångsförvärv då förvärven avser förvaltningsfastigheter. Vid tillgångsförvärv fördelas förvärvspriset inklusive förvärvskostnader på de enskilda förvärvade tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Uppskjuten

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 1, FORTS

skatt redovisas inte på de initiala temporära skillnaderna.

Full uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader som uppkommer efter förvärvet. Förvärvade förvaltningsfastigheter redovisas vid nästkommande bokslutsdag till verkligt värde, vilket kan avvika från anskaffningsvärdet.

Förändringar i ägarandel i ett dotterbolag utan förändring av bestämmande inflytande

Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som inte leder till förlust av kontroll redovisas som eget kapitaltransaktioner – dvs som transaktioner med ägarna i deras roll som ägare. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan verkligt värde på erlagd köpeskilling och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterbolagets nettotillgångar i eget kapital. Vinst och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

Redovisning av andelar i intressebolag och gemensamt styrda bolag

Intressebolag är alla de bolag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20 och 50 procent av rösterna. Innehav i intressebolag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av intressebolagets vinst eller förlust efter förvärvstidpunkten. I de fall orealiserade förluster elimineras provas även den underliggande tillgången för nedskrivning. Koncernens redovisade värde på innehav i intressebolag inkluderar goodwill som identifieras vid förvärvet.

Samarbetsarrangemang är de företag där koncernen har ett gemensamt bestämmande inflytande över styrningen i företaget, vilket normalt gäller för aktieinnehav som omfattar 50 procent

av rösterna. Samtliga investeringar i samarbetsarrangemang karakteriseras som joint venture, där koncernen snarare har rätt till en andel av arrangemangets nettotillgångar än till direkta rättigheter till de underliggande tillgångarna och till förpliktelse för de underliggande skulderna.

Innehav i joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden, vilket innebär att det koncernmässigt bokförda värdet av innehavet justeras med koncernens andel av årets resultat och eventuell erhållen utdelning (d v s redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde justerat för förändringar i koncernens andel i joint ventures nettotillgångar, med avdrag för eventuella värdeminskningar i verkligt värde på individuella andelar).

Intäktsredovisning

Grundprincipen i IFRS 15 är att ett företag redovisar en intäkt på det sätt som bäst speglar överföringen av den utlovade varan eller tjänsten till kunden. Denna redovisning sker med hjälp av en femstegsmodell;

Steg 1: identifiera kontraktet med kunden

Steg 2: identifiera de olika prestationsåtagandena i kontraktet

Steg 3: fastställa transaktionspriset

Steg 4: fördela transaktionspriset på prestationsåtaganden

Steg 5: redovisa en intäkt när ett prestationsåtagande uppfylls

Enligt IFRS 15 definieras en intäkt som en ökning av ekonomiska fördelar till följd av inbetalningar eller ökning av tillgångars värde eller minskningar av skulders värde som medför en ökning av eget kapital. Intäkter är inkomster som uppkommer inom ett företags ordinarie verksamhet. Vid avtalets början identifieras samtliga varor och tjänster som utlovas till kund och som ett separat prestationsåtagande redovisas de varor och tjänster som är distinkta. Intäkter redovisas när, eller allt eftersom, ett prestationsåtagande uppfylls genom att varor eller tjänster överförs till kund. Varor och tjänster anses överföras till kund i samband med att kontrollen övergår. Detta kan ske över tid eller vid en

tidpunkt. Intäkten ska utgöras av det belopp som bolaget förväntar sig bli ersatt i utbyte för de levererade varorna eller tjänsterna.

Standarden medför en begränsad effekt på tidpunkten för när entreprenadverksamhetens intäkter redovisas. Då koncernen är avtalsmässigt bunden att leverera en specifik byggnad och under projektets gång har rätt till betalning är bedömningen att intäkten ska redovisas över tid, det vill säga enligt en inputmetod där intäkter primärt redovisas på basis av nedlagda kostnader i förhållande till totalt förväntad input för uppfyllandet av prestationsåtagandet. Om däremot koncernen gör bedömningen att det inte föreligger någon rätt till betalning medför detta att intäkten redovisas vid en tidpunkt, d v s vid färdigställandet.

Sammantaget innebär detta att bolagets prestation skapar eller förbättrar en tillgång (uppförande av entreprenaden) som kunden kontrollerar när tillgången skapas eller förbättras. För att bestämma tidpunkten för intäktsredovisning ska kraven för kontroll i IFRS 15 beaktas, men även indikatorerna för överföring av kontroll. Koncernen anser att kontrollen övergår till kunden i takt med uppförandet av entreprenaden. När kontrollen övergår har koncernen rätt till betalning för den prestation som uppnåtts vid den aktuella tidpunkten varvid intäkten för uppförande redovisas över tid.

Fastighetsförsäljningar ska redovisas på den dag då kontrollen övergår till köparen. Då intäkter och kostnader normalt tillfaller säljaren till och med tillträdesdagen, redovisar koncernen fastighetsförsäljningar på tillträdesdagen om inte särskilda skäl föreligger.

Hyresintäkter

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 1, FORTS

hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktperioden.

Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning.

Då de servicetjänster koncernen tillhandahåller till hyrestagaren anses vara underordnade hyreskontraktet redovisas all ersättning som hyresintäkt.

Intäkter från ersättning avseende hyresgäst Anpassningar kan faktureras hyrestagaren för utgifter för genomförda lokal/ bostadsanpassningar vid ett tillfälle eller motsvarande intäkt i form av förhöjd hyra över hela eller delar av hyresperioden. Oavsett angreppssätt utgör intäkten för detta en hyra och redovisas som hyresintäkt enligt IFRS 16.

Entreprenadintäkter

Intäkter från byggverksamheten från avtal med kunder redovisas över tid med hänvisning till framsteg mot färdigställande för varje prestationsåtagande. Koncernens prestation skapar eller förbättrar en tillgång (uppförande av byggnad) som kunden kontrollerar när tillgången skapas eller förbättras varvid intäkten för uppförande bör redovisas över tid enligt lämplig metod. Framsteg mot färdigställande för varje prestationsåtagande beräknas baserat på andelen nedlagda kostnader jämfört med totala beräknade kostnader för varje prestationsåtagande (inputmetod). När utfallet för ett entreprenadkontrakt inte kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt redovisas intäkter i den mån det finns uppkomna kostnader som väntas kunna bli återvunna. När det är sannolikt att de totala kontraktskostnaderna kommer att överstiga de totala intäkterna redovisas den förväntade förlusten omedelbart som en kostnad. När värdet på den utförda tjänsten till kunden direkt motsvarar

rätten att fakturera tjänsten redovisas intäkter för det fakturerade beloppet.

Koncernen bygger till större delen i egen regi och utvecklar hyresrätter. Vid enstaka tillfällen sker utveckling och försäljning av bostadsfastigheter. Intäkten redovisas då när kontrollen över fastigheten har överförts till kunden.

Fastigheterna har normalt ingen alternativ användning för koncernen på grund av avtalsenliga begränsningar. En verkställbar rätt till betalning uppkommer dock inte förrän äganderätten har övergått till kunden. Intäkten redovisas därför vid tidpunkten då äganderätten övergår till kunden. Intäkten värderas till det avtalsenliga transaktionspriset. Normalt förfaller ersättningen till betalning när äganderätten har övergått. Även om förlängda betalningsvillkor kan förekomma undantagsvis, överstiger betalningsvillkoren aldrig 12 månader. Transaktionspriset justeras därför inte för effekter av betydande finansieringskomponenter.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteutgifter på bankmedel och fordringar, räntekostnader på skulder, värdeförändringar på derivat samt resultat av försäljning av värdepapper. Ränteutgifter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Ränteutgifter respektive räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungligen redovisade värdet av fordran respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall. Räntekomponenten i finansiella leasingbetalningar är redovisad i koncernens rapport över totalresultatet genom tillämpning av effektivräntemetoden. Lånekostnader som är direkt hänförliga till konstruktion eller produktion av en tillgång och som tar betydande

tid i anspråk att färdigställas för avsedd användning eller försäljning inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde. Aktivering av lånekostnader sker under förutsättningen att det är troligt att det kommer att leda till framtida ekonomiska fördelar och kostnaderna kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, fordringar hos intressebolag och gemensamt styrda företag, övriga fordringar, samt kortfristiga placeringar. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, låneskulder, räntederivat, skulder till intressebolag samt övriga skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Hyresfordringar och kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och bolagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 1, FORTS

tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar

Klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden.

Instrumenten klassificeras i någon av följande kategorier:

- upplupet anskaffningsvärde
- verkligt värde via övrigt totalresultat, eller
- verkligt värde via resultatet.

Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar och leasingfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Verkligt värde via övrigt totalresultat omfattar tillgångar som innehas enligt affärsmodellen att både sälja och att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar

av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Finansiella instrument i denna kategori värderas vid första redovisningstillfället till verkligt värde. Förändringar i verkligt värde redovisas i övrigt totalresultat till dess tillgången tas bort från balansräkningen, då beloppen i övrigt totalresultat omklassificeras till resultatet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Verkligt värde via resultatet är alla andra skuldinstrument som inte är värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via övrigt totalresultat. Finansiella instrument i denna kategori redovisas initialt till verkligt värde. Förändringar i verkligt värde redovisas i resultatet. Koncernens finansiella tillgångar som är skuldinstrument utgörs av kundfordringar, finansiella placeringar och likvida medel och hänförs alla till kategorin upplupet anskaffningsvärde.

Egetkapitalinstrument

Egetkapitalinstrument klassificeras till verkligt värde via resultatet med undantaget om de inte hålls för handel, då ett oåterkalleligt val kan göras att klassificera dem till verkligt värde via övrigt totalresultat utan efterföljande omklassificering till resultatet. Koncernen innehar i dagsläget inget sådant eget kapitalinstrument.

Derivat

I detta fall avses ränteswapavtal som klassificeras till verkligt värde via resultatet. Enligt IFRS värderingshierarki har verkligt värde på derivat värderats enligt nivå 2. Denna nivå innebär att värderingen baserar på annan indata än noterade priser som är observerbara för tillgångar eller skulder antingen direkt eller indirekt.

I avtalet för derivat finns möjlighet till nettning av förpliktelser gentemot samma motpart. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning.

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 21 Finansiella risker och finanspolicyer.

Klassificering och värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 21 Finansiella risker och finanspolicyer.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet eller egetkapitalinstrument som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder. Metoden för kundfordringar, avtalsstillgångar och hyresfordringar baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer enligt en förlustandelsmetod. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid, vilken förväntas

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 1, FORTS

understiga ett år för samtliga dessa fordringar. Koncernens kunder är en homogen grupp med likartad riskprofil, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart. Koncernen skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

Övriga fordringar och tillgångar skrivs ned enligt en ratingbaserad metod genom extern kreditrating för beräkning av förväntade kreditförluster utifrån sannolikhet för fallissemang, förväntad förlust samt exponering vid fallissemang. Redan vid den initiala redovisningen redovisas en förlustreserv baserat på vad som statistiskt kan förväntas för de kommande 12 månaderna (stadie 1). För de fall det uppstått en betydande ökning av kreditrisken beräknas i stället förlustreserven för hela den återstående förväntade löptiden (stadie 2 eller om exponeringen betraktas som kreditförsämrade – stadie 3).

Sammanfattningsvis:

Stadie 1 omfattar finansiella instrument där ingen betydande ökning av kreditrisken inträffat sedan första redovisningstillfället och motparter som omfattas av koncernens bedömning för låg kreditrisk vid rapporteringstillfället.

Stadie 2 omfattar finansiella instrument där en betydande ökning av kreditrisk inträffat sedan första redovisningstillfället men där det vid rapporteringstillfället saknas objektiva belägg för att fordran är osäker.

Stadie 3 omfattar finansiella instrument för vilka objektiva belägg har identifierats för att fordran är osäker.

Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer som indikerar att betalningsinställelse föreligger. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon fordran eller tillgång. Sådan bedömning baseras på om betalning är 30 dagar försenad eller mer, eller om väsentlig försämrings av rating

sker, medförande en rating understigande investment grade, det vill säga fordringarna eller tillgångarna är kreditförsämrade. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga redovisas en reserv för förväntade kreditförluster även för dessa finansiella instrument.

För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framtidsblickande information. Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto efter förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Koncernens tillgångar har bedömts vara i stadie 1, dvs. det har inte skett någon väsentlig ökning av kreditrisken.

Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället, medförande en rating understigande investment grade, redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster

för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto efter förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i det föregående.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster. Samtliga likvida medel och banktillgodohavanden hänförs till stadie 1, dvs det har inte skett någon väsentlig kreditförsämring.

Koncernens placering av likvida medel och andra banktillgodohavanden sker endast i svenska och danska bank- och kreditinstitut med högsta kreditrating vilket innebär att risken för kreditförluster antas vara i stort sett obefintlig och koncernen har därför valt att inte göra någon reservering för förväntade kreditförluster på likvida medel och banktillgodohavande.

Övriga finansiella skulder

Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga har en löptid kortare än 1 år.

Upplåning

Upplåning redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Efter anskaffningstidpunkten värderas lånen till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år eller tidigare (eller under normal

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 1, FORTS

verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder. Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Utdelningar

Lämnade utdelningar redovisas som skuld efter det att bolagsstämman godkänt utdelningen.

Resultat per aktie

Beräkningen av resultat per aktie baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets ägare och på det vägda genomsnittliga antalet aktier utestående under året.

Varulager

Råvaror och förnödenheter

Varulagret värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. För råvaror ingår alla utgifter som är direkt hänförliga till anskaffningen av varorna i anskaffningsvärdet. Lånekostnader ingår ej.

Goodwill

Goodwill representerar ekonomiska framtida fördelar som uppkommer vid rörelseförvärv, men som inte är enskilt identifierade och separat redovisade. Goodwill fördelas till kassagenererande enheter och prövas minst årligen för nedskrivningsbehov och dessutom så snart indikationer uppkommer som tyder på att tillgången ifråga har minskat i värde. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar. Ingen enskild enhet är väsentlig.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt utgifter direkt hänförliga till tillgången för att bringa den

på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Låneutgifter som är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av tillgångar som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning ingår i anskaffningsvärdet.

Maskiner och inventarier tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort ur rapport över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången.

Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst och förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/-kostnad.

Avskrivningar på maskiner och inventarier kostnadsförs så att tillgångens värde skrivs av linjärt över dess beräknade nyttjandeperiod.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

En tillkommande utgift läggs till anskaffningsvärdet om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter eller delar därav. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till anskaffningsvärdet. Eventuella oavskrivna redovisade värden på

utbytta komponenter, eller delar av komponenter, utrangeras och kostnadsförs i samband med utbytet

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar, förutom mark.

	Ny byggnad	Gammal byggnad	K-Fast 2.0
Markbearbetning	100	100	i. u.
Stomme och grund	100	100	i. u.
Stomkompletteringar/ innerväggar	100	100	i. u.
Värme och sanitet (VS)	25	15	15
Elledningar	60	60	60
Inre ytskikt	20	15	15
Ventilation	50	50	i. u.
Fasad	60	60	i. u.
Yttertak	60	40	i. u.
Köksinredningar och vitvaror	20	20	20
Genomsnittlig avskrivningstid	72	61	19
Aktiverad ränta	72	61	19

För maskiner och inventarier tillämpas en avskrivningstid om 3-10 år.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter och lånekostnader. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde metoden.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 1, FORTS

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde bygger främst på externa värderingar gjorda av värderingsinstitut och värderingsexperter ackrediterade av Samhällsbyggarna och i undantagsfall på interna värderingar baserade på den marknadskunskap befätningshavare inom bolaget besitter samt av noggranna analyser av motsvarande genomförda affärer på samma marknad.

Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen.

För mer information av värdering av förvaltningsfastigheter, se not 16 Förvaltningsfastigheter.

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Om koncernen påbörjar en ombyggnation av en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet. Fastigheten redovisas enligt verkligt värdemetoden och omklassificeras inte till materiell anläggningstillgång under ombyggnadstiden. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt

att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet.

Koncernen omklassificerar en fastighet från en förvaltningsfastighet endast när en ändring i användningsområdet sker. En ändring i användningsområdet sker när fastigheten uppfyller eller upphör att uppfylla definitionen av förvaltningsfastighet och det finns bevis för ändringen i användningsområdet.

Rörelsefastigheter

Rörelsefastigheter är fastigheter som innehas för produktion, lagring eller administrativa ändamål. För fastigheter med blandad användning, då en del av fastigheten innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring och en annan del används i rörelsen, gör koncernen en bedömning om delarna kan säljas var för sig. Om så är fallet delas fastigheten upp i en förvaltningsfastighet och en rörelsefastighet. Om delarna inte bedöms kunna säljas var för sig klassificeras fastigheten som en förvaltningsfastighet om den del som används i rörelsen uppgår till högst 25 procent av den totala fastigheten, annars klassificeras hela fastigheten som en rörelsefastighet. Samtliga av koncernens fastighetsbestånd är i sin helhet klassificerat som förvaltningsfastigheter utom Hässleholm Skruven 4 och Osby Osby 186:1, vilka klassificeras som rörelsefastigheter.

Låneutgifter

Lånekostnader som är direkt hänförliga till konstruktion eller produktion av en tillgång och som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning inkluderas i

tillgångens anskaffningsvärde. Aktivering av lånekostnader sker under förutsättningen att det är troligt att det kommer att leda till framtida ekonomiska fördelar och kostnaderna kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Samtliga låneutgifter på byggnadskreditiv aktiveras.

Nedskrivningar

Koncernens redovisade tillgångar bedöms vid varje balansdag för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas avseende nedskrivningar av andra tillgångar än finansiella tillgångar vilka redovisas enligt IFRS 9, tillgångar för försäljning och avyttringsgrupper som redovisas enligt IFRS 5, varulager och uppskjutna skattefordringar.

Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. För undantagna tillgångar enligt ovan provas värderingen enligt respektive standard.

Om det inte går att hänföra väsentliga oberoende kassaflöden till en enskild tillgång skall vid prövning av nedskrivningsbehov tillgångarna grupperas till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentliga oberoende kassaflöden, en så kallad kassagenererande enhet. En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning belastar resultaträkningen.

Återvinningsvärdet på tillgångar tillhörande kategorin lånefordringar och kundfordringar vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde beräknas som nuvärdet av framtida kassaflöden diskonterade med den effektiva ränta som gällde då tillgången redovisades första gången.

Tillgångar med en kort löptid diskonteras inte. Återvinningsvärdet på övriga tillgångar är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 1, FORTS

diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången. För en tillgång som inte genererar kassaflöden som är väsentligen oberoende av andra tillgångar beräknas återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

Återföring av nedskrivningar

En nedskrivning av tillgångar som ingår i IAS 36 tillämpningsområde reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. Nedskrivning av goodwill återförs dock aldrig. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts. Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om en senare ökning av återvinningsvärdet objektivt kan hänföras till en händelse som inträffat efter det att nedskrivningen gjordes.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter eller kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls.

Ersättningar till anställda utgörs av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro och andra ersättningar samt pensioner. Koncernens pensionsplaner är i sin helhet avgiftsbestämda.

För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar bolaget avgifter till offentligt eller privat administrerade pensionsförsäkringsplaner

på obligatorisk, avtalsenlig eller frivillig basis. Bolaget har inga ytterligare betalningsförpliktelser när avgifterna väl är betalda. Avgifterna redovisas som personalkostnader när de förfaller till betalning. Förutbetalda avgifter redovisas som en tillgång i den utsträckning som kontant återbetalning eller minskning av framtida betalningar kan komma bolaget tillgodo.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

Skatter

Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Följande temporära skillnader beaktas inte: första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv och vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat.

Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intressebolag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Det bokförda värdet på koncernens förvaltningsfastigheter antas realiseras genom försäljning i slutet av användningen. Skattesatsen på vinsten är den som skulle gälla på en direkt försäljning av fastigheten som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning oavsett om koncernen skulle strukturera försäljningen via avyttring av dotterbolag, vilket skulle kunna innebära en annan skattesats. Den uppskjutna skatten beräknas sedan utifrån respektive temporära skillnader och skattekonsekvenser som härrör från återvinning genom försäljning. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder nettoredovisas om dessa gäller samma skatteverk. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

När förvärv sker av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång. Ett förvärv av tillgång identifieras om det förvärvade bolaget endast äger en eller flera fastigheter. Till dessa fastigheter finns hyreskontrakt, men det finns ingen personal anställd i bolaget som kan bedriva rörelse. Vid redovisning som ett förvärv av tillgång redovisas ingen uppskjuten skatt. Samtliga av koncernens genomförda förvärv har klassats som förvärv av tillgång varför ingen uppskjuten skatt initialt redovisas hänförlig till fastigheter avseende dessa förvärv.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 1, FORTS

ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Rörelsesegmentrapportering

Enligt IFRS 8 Rörelsesegment skall rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapporteringen som lämnas till den högsta verkställande beslutsfattaren. Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av bolagets högste verkställande beslutsfattare för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet. I koncernen har styrelse och koncernledning identifierats som högste verkställande beslutsfattare. Se not 3 för ytterligare beskrivning av indelningen och presentationen av rörelsesegment.

Koncernen har identifierat tre rörelsesegment: *projektutveckling*, *bygg* och *fastighetsförvaltning*.

Koncernens intäkter är enbart från kunder i Sverige. Ingen enskild kund utgör mer än 10 procent av omsättningen. Vid identifiering av rörelsesegment följer styrelsen och koncernledningen vanligen koncernens affärsområden som motsvarar de huvudsakliga produkter och tjänster som koncernen erbjuder.

Vart och ett av rörelsesegmenten sköts separat eftersom var och en kräver olika teknologier och andra resurser samt marknadsföringsmetoder. Alla transaktioner mellan segmenten genomförs på affärsmässiga grunder och baseras på priser som debiteras icke närstående kunder i samband med fristående försäljningar av identiska varor eller tjänster (d v s transaktioner mellan parter som är oberoende av varandra, välinformerade och med ett intresse av att transaktionerna genomförs).

Koncernen använder samma värderingsprinciper i sin segmentrapportering enligt IFRS 8 som i sina finansiella rapporter.

Koncernens verksamhet är organiserad på det sätt att styrelsen och koncernledningen följer upp det resultat, avkastning och kassaflöde som koncernens olika tjänster genererar. Varje rörelsesegment har en chef (affärsområdeschef) som är ansvarig för den dagliga verksamheten och som regelbundet rapporterar utfallet av rörelsesegmentets prestationer samt behov av resurser till styrelsen och koncernledningen. Då styrelsen och koncernledningen följer upp verksamhetens resultat och beslutar om resursfördelning utifrån de varor koncernen tillverkar och säljer utgör dessa koncernens rörelsesegment.

I rörelsesegmentens resultat, tillgångar och skulder har inkluderats direkt hänförliga poster samt poster som kan fördelas på segmenten på ett rimligt och tillförlitligt sätt. De redovisade posterna i rörelsesegmentens resultat, tillgångar och skulder är värderade i enlighet med det resultat, tillgångar och skulder som bolagets högste verkställande beslutsfattare, styrelsen och ledningsgruppen, följer upp.

Segmentsrapporteringen bygger på följande ställningstagande avseende verksamhetsområdena:

Projektutveckling

Det värde och resultat som är hänförligt till värdeförändring i nyutvecklade fastigheter, försäljningsvinster i en nybyggd fastighet om denna avyttras med upplåtelse som bostadsrätt alternativt förvaltningsfastighet, värdeskapande genom förädling av mark eller konvertering av befintliga fastigheter. Härtill följer resultat från intressebolag som avyttrat bostadsrättsföreningsprojekt.

Bygg

Resultat genererat i något av koncernens byggbolag.

Fastighetsförvaltning

Förvaltningsresultat från hyresfastigheter, resultat från försäljning av förvaltningsfastigheter, resultat från intressebolag verksamma inom fastighetsförvaltning samt värdeförändringar i förvaltningsfastigheter redovisas i aktuellt segment.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Rekommendationen innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. IFRS 16 tillämpas för närvarande inte av moderbolaget. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS.

Skilnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

De angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenterats i moderbolagets finansiella rapporter.

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

Dotterbolag

Andelar i dotterbolag och intressebolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 1, FORTS

Intäkter

Moderbolagets nettoomsättning består av hyresintäkter och förvaltningstjänster gentemot dotterbolag. Dessa intäkter redovisas i den period de avser.

Anteciperade utdelningar

Anteciperad utdelning från dotterbolag redovisas i de fall moderbolaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderbolaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderbolaget publicerat sina finansiella rapporter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Ränta på kapital i samband med finansiering av större ny-, till- och ombyggnationer aktiveras. Övriga räntor kostnadsförs i den period till vilken de hänförs.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar, förutom mark. Följande avskrivningstider tillämpas:

	Antal år
Inventarier	3-10

I de fall en tillgångs redovisade värde överstiger dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderbolaget som juridisk person, utan moderbolaget tillämpar i enlighet med årsredovisningslagen, anskaffningsvärdemetoden. I moderbolaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

Moderbolaget tillämpar en ratingbaserad metod för beräkning av förväntade kreditförluster på koncerninterna fordringar utifrån sannolikhet för fallissemang, förväntad förlust samt exponering vid fallissemang. Moderbolaget har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga. Sådan bedömning baseras på om betalning är 30 dagar försenad eller mer, eller om väsentlig försämring av rating sker, medförande en rating understigande investment grade, d v s fordringen är kreditförsämrade.

Moderbolagets fordringar på dotterbolaget är efterställda externa långivares fordringar. Moderbolaget tillämpar den generella metoden på de koncerninterna fordringarna. Moderbolagets förväntade förlust vid fallissemang beaktar dotterbolagens genomsnittliga belåningsgrad samt förväntat marknadsvärde på dotterbolagens fastigheter vid en påtvingad försäljning. Baserat på moderbolagets bedömningar enligt ovanstående metod med beaktande av övrig känd information och framåtblickade faktorer bedöms förväntade kreditförluster inte vara väsentliga och ingen reservering har därför redovisats.

Moderbolaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intressebolag samt

joint ventures i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37 Avsättningar, eventalförpliktelser och eventualtillgångar.

Finansiella garantier

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterbolag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget RFR 2 p 72 som innebär en lättad jämfört med reglerna i IFRS 9 när det gäller finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterbolag och intressebolag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

Skatter

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Moderbolaget redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med RFR 2. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen. Skatteeffekten redovisas i enlighet med IAS 12 i resultaträkningen.

Segmentsredovisning

Moderbolaget redovisar inte segment enligt samma fördelning och samma omfattning som koncernen, utan upplyser om nettoomsättningens fördelning på moderbolagets verksamhetsgrenar.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOTER 2–3

NOT 2: VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Koncernledningen har med styrelsen diskuterat utvecklingen, valet och upplysningarna avseende koncernens viktiga redovisningsprinciper och uppskattningar samt tillämpningen av dessa.

Förvaltningsfastigheter

För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 16 Förvaltningsfastigheter.

K-Fast Holding AB redovisar sina fastigheter enligt verkligt värde metod i enlighet med IFRS 13 Värdering, vilket innebär att värdeförändringar redovisas i resultaträkningen och resultatet kan därför påverkas väsentligt.

Pågående nyanläggning

För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av pågående nyanläggning se not 16 Förvaltningsfastigheter.

Fastigheter under uppförande och projektfastigheter värderas till anskaffningskostnaden med tillägg/avdrag för förväntad orealiserad värdeförändring, beräknat som bedömt verkligt värde reducerat med bedömda anskaffningskostnader i enlighet med IAS 40, där 20 procent av bedömd värdeförändring tas upp vid lagakraftvunnet bygglov samt undertecknat totalentreprenadavtal och resterande 80 procent tas upp successivt under uppförandet i förhållande till nedlagda anskaffningskostnader.

Värdeförändringen redovisas i resultaträkningen och resultatet kan därför påverkas väsentligt.

Klassificering av förvärv

Redovisningsstandard IFRS 3:s regel om klassificering av förvärv som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv utgår från att en individuell bedömning måste göras av varje enskild transaktion. För samtliga årets förvärv har bedömning inneburit att transaktionerna har klassificerats som tillgångsförvärv. Se not 16 Förvaltningsfastigheter.

Värdering uppskjuten skatteskuld/fordran

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader som hänför sig till investeringar i dotterbolag redovisas inte i koncernredovisningen då moderbolaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte bedöms sannolikt att en återföring sker inom överskådlig tid.

NOT 3: SEGMENTSRAPPORTERING

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

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 3, FORTS

Not 3: Segmentsrapportering, forts

1 januari – 31 december 2019

Resultaträkning mkr	Projektutveckling	Bygg	Förvaltning	Ej fördelade poster och eliminerings	Koncernen
Hysesintäkter	0,0	0,0	156,8	0,0	156,8
Övriga intäkter	0,0	30,5	0,0	0,0	30,5
Verksamhetens rörelsekostnader	0,0	-26,8	-49,5	0,0	-76,3
Bruttoresultat	0,0	3,7	107,3	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	0,0	0,0	-35,3	0,0	-35,3
Resultat före värdeförändringar	-19,1	-15,4	52,9	61,0	79,3
Värdeförändring fastigheter	186,4	0,0	153,4	0,0	339,8
Värdeförändring derivat och övrigt	0,0	0,0	-6,6	19,3	12,7
Resultat före skatt	167,3	-15,4	199,7	80,3	431,8
Skatt	0,0	0,0	0,0	-66,5	-66,5
Årets resultat	167,3	-15,4	199,7	13,7	365,3

31 december 2019

Balansräkning mkr	Projektutveckling	Bygg	Förvaltning	Ej fördelade poster och eliminerings	Koncernen
Anläggningstillgångar	447,7	17,3	4 001,6	29,4	4 495,9
Omsättningstillgångar	0,0	13,8	53,0	811,1	877,9
Summa tillgångar	447,7	31,0	4 054,6	840,5	5 373,7
Långfristiga skulder	303,2	8,5	2 280,8	29,9	2 622,4
Kortfristiga skulder	0,0	63,5	421,7	27,7	512,9
Summa skulder	303,2	72,0	2 702,5	57,6	3 135,3

1 januari – 31 december 2018

Resultaträkning mkr	Projektutveckling	Bygg	Förvaltning	Ej fördelade poster och eliminerings	Koncernen
Hysesintäkter	0,0	0,0	96,6	0,0	96,6
Övriga intäkter	0,0	27,8	0,4	0,0	28,2
Verksamhetens rörelsekostnader	0,0	-35,3	-34,8	0,0	-70,2
Bruttoresultat	0,0	-7,6	62,2	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	0,0	0,0	-16,8	0,0	-16,8
Resultat före värdeförändringar	-4,3	-11,9	41,1	27,7	52,7
Värdeförändring fastigheter	124,1	0,3	119,2	0,0	243,6
Värdeförändring derivat och övrigt	0,0	0,0	0,0	-8,6	-8,6
Resultat före skatt	119,8	-11,6	160,3	19,1	287,7
Skatt	0,0	0,0	0,0	-42,9	-42,9
Årets resultat	119,8	-11,6	160,3	-23,8	244,8

31 december 2018

Balansräkning mkr	Projektutveckling	Bygg	Förvaltning	Ej fördelade poster och eliminerings	Koncernen
Anläggningstillgångar	482,2	17,0	2 638,2	16,8	3 154,1
Omsättningstillgångar	0,0	11,3	36,5	147,5	195,2
Summa tillgångar	482,2	28,2	2 674,6	164,3	3 349,4
Långfristiga skulder	318,4	1,6	1 127,4	549,9	1 997,2
Kortfristiga skulder	0,0	43,7	71,3	27,5	142,6
Summa skulder	318,4	45,3	1 198,7	577,4	2 139,7

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

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOTER 4–5

NOT 4: INTÄKTER

Utveckling hyresintäkter

mkr	2019	2018
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

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Då de servicetjänster koncernen tillhandahåller till hyresgästen anses vara underordnade hyreskontraktet redovisas all ersättning som hyresintäkt.

Per 31 december 2019 uppgick de kontrakterade hyresintäkterna till 190,5 mkr (132,5), varav kommersiella lokaler utgjorde 31,4 mkr (24,3). Det enskilt största kontraktet som den enskilt största hyresgästen svarar för utgör cirka 3 procent av koncernens totala hyresintäkter.

Framtida minimileasingintäkter avseende icke uppsägningsbara leasingavtal

Koncernen har ingått hyresavtal avseende lokaler, bostäder och parkeringsplatser vilka redovisas som operationella leasingavtal. Hyresavtal avseende bostäder, parkeringsplatser och vissa lokaler löper tillsvidare med tre till nio månaders uppsägningstid. Årlig hyresintäkt för dessa kontrakt uppgick till 159,7 mkr (116,9). Koncernen har hyresavtal med en årlig hyresintäkt på 20,5 mkr

(10,8), där avtalen har en återstående löptid på mellan ett och fem år. Koncernen har en årlig hyresintäkt på 10,3 mkr (7,4) där avtalen har en återstående löptid på över fem år.

Avtalsintäkter

Endast segmentet Bygg har intäkter från avtal med kunder, dessa utgör hela omsättningsposten om 28,6 (26,8) mkr för projekt och entreprenadverksamheten. All omsättning har skett i Sverige. Intäktsredovisning sker över tiden. Moderbolaget har inga avtalsintäkter.

NOT 5: LEASING

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

K-Fastigheter tillämpar IFRS 16 Leasingavtal, vilken ska tillämpas för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2019 eller senare. Koncernen har tillämpat den förenklade övergångsmetoden vilket innebär att jämförande information inte har räknats om. För mer information se not 1 Redovisningsprinciper.

Koncernen kostnadsförde under helåret 2019 totalt leasingavgifter om 1,1 mkr, varav 0,1 mkr hänförliga till lågvärdeleasing. Koncernen har inga korttidsleasingavtal eller variabla leasingavgifter.

Löptidsanalys

mkr	Leasingavgifter	Tomträttsavgälder
2020	1,2	0,1
2021	0,8	0,1
2022	0,3	0,1
2023	0,0	0,1
2024	0,0	0,1
> 2025	0,0	1,8
	2,3	2,4

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 6

NOT 6: LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

Koncernen hade per årsskiftet 68 anställda (53), varav 19 kvinnor (12) och 49 män (41). I moderbolaget var antalet anställda per årsskiftet 13 (6), varav 9 kvinnor (4) och 4 män (2). Under 2019 hade K-Fast Holding AB 6 styrelseledamöter (4), inklusive ordförande, varav 1 kvinna (1) och 3 män. Koncernen hade 8 ledande befattningshavare (4), inklusive verkställande direktören, varav 1 kvinna (1) och 7 män (7).

Medeltalet anställda

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Kvinnor	19	12	9	4
Män	55	41	4	2
Totalt	73	53	13	6

Löner, arvoden och förmåner

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Styrelsen	0,8	0,0	0,8	0,0
Verkställande direktör				
Grundlön	1,2	0,6	1,2	0,0
Förmåner	0,1	0,2	0,1	0,0
Övriga ledande befattningshavare				
Grundlön	3,8	1,9	2,5	0,6
Förmåner	0,3	0,2	0,1	0,0
Övriga anställda				
Grundlön	26,6	18,1	4,2	1,8
Förmåner	0,4	0,3	0,1	0,0
Summa	33,1	21,3	9,0	2,4

Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Styrelsen	0,2	0,0	0,2	0,0
Verkställande direktör	0,4	0,2	0,4	0,0
Övriga ledande befattningshavare	1,3	0,6	0,9	0,2
Övriga anställda	8,2	6,0	1,4	0,6
Summa	10,1	6,8	3,0	0,8

Avtalsenliga pensionskostnader

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Styrelsen	0,0	0,0	0,0	0,0
Verkställande direktör	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga ledande befattningshavare	0,7	0,2	0,5	0,0
Övriga anställda	1,3	1,1	0,3	0,3
Summa	2,0	1,3	0,8	0,3

Verkställande direktören samt övriga medlemmar av koncernledningens ersättning följer de riktlinjer som beslutades vid extra bolagsstämma 19 augusti 2019. Löner och övriga anställningsvillkor ska vara marknadsanpassade och konkurrenskraftiga, men inte löneledande i förhållande till jämförbara företag. Den verkställande direktörens ersättning föreslås av ersättningsutskottet och beslutas av styrelsen. Ersättningen till övriga medlemmar av koncernledningen föreslås av den verkställande direktören och godkänns av ersättningsutskottet. Ersättning till den verkställande direktören utgår enbart i form av fast grundlön. Ersättning till övriga medlemmar av företagsledningen utgår primärt i form av fast grundlön, men kan även utgå som rörlig lön eller prestationsbaserad ersättning motsvarande högst 50 procent av den fasta lönen per kalenderår.

Ledande befattningshavares ersättning och övriga förmåner under året

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Styrelsens ordförande Erik Selin	0,0	0,0	0,0	0,0
Styrelseledamot Sara Mindus (fr.o.m. april 2019)	0,2	-	0,2	-
Styrelseledamot Ulf Johansson (fr.o.m. april 2019)	0,2	-	0,2	-
Styrelseledamot Jesper Mårtensson	0,2	0,0	0,2	0,0
Styrelseledamot Christian Karlsson (fr.o.m. april 2019)	0,2	-	0,2	-
Styrelseledamot Åsa Fredin (t.o.m. april 2019)	0,0	0,0	0,0	0,0
Verkställande direktör Jacob Karlsson	1,4	0,7	1,4	0,0
Övriga ledande befattningshavare (7 personer)*	4,7	2,3	3,2	0,6
Summa	6,9	3,0	5,3	0,6

*inklusive Åsa Fredin.

Pensionsåldern för den verkställande direktören och övriga medlemmar av företagsledningen ska vara 65 år. Pensionsåtaganden ska vara premiebaserade och innebära att bolaget inte har några ytterligare åtaganden efter erläggande av årliga premier.

För den verkställande direktören gäller en ömsesidig uppsägningstid om tolv månader. Vid uppsägning från bolagets sida har den verkställande direktören därutöver rätt till avgångsvederlag uppgående till sex månadslöner.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOTER 7–10

NOT 7: KOSTNADER

Utveckling fastighetskostnader

mkr	2019	2018
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

Central administration

mkr	2019	2018
Övriga externa kostnader	-31,8	-7,7
Personalkostnader	-11,7	-3,9
Övriga rörelsekostnader	0,0	0,0
Återläggning finansiell leasing	1,2	0,0
Totalt	-42,3	-11,6

Central administration utgörs av kostnader i K-Fast Holding AB.

NOT 8: AV- OCH NEDSKRIVNINGAR

Av- och nedskrivningar

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Avskrivningar inventarier, verktyg och installationer	-2,5	-1,2	-0,1	0,0
Avskrivningar rörelsefastigheter	-0,2	-0,1	0,0	0,0
Nedskrivningar goodwill	-2,3	0,0	0,0	0,0
Nedskrivningar förvaltningsfastigheter	-3,5	0,0	0,0	0,0
Utrangering förvaltningsfastigheter	-6,7	0,0	0,0	0,0
Summa av- och nedskrivningar	-15,2	-1,3	-0,1	0,0

NOT 9: ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning. Dessutom ingår övriga arbetsuppgifter som ankommer på bolagets revisorer att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är konsultation.

Ernst & Young AB

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Revisionsuppdrag	3,9	0,6	3,2	0,5
Skatterådgivning	0,8	0,1	0,8	0,1
Övriga tjänster	3,4	2,9	2,7	2,6
Summa	8,0	3,6	6,6	3,2

NOT 10: RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERN-, INTRESSE- OCH GEMENSAMT STYRDA BOLAG

Resultat från andelar i koncernbolag

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Realisation vid försäljning	0,0	10,8	0,0	0,7
Summa	0,0	10,8	0,0	0,7

Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Utdelningar	0,0	0,0	139,4	11,7
Realisation vid försäljningar	0,0	0,3	0,0	0,0
Nedskrivningar	-15,4	0,0	-15,4	0,0
Återföring av nedskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0
Andelar av resultat i intressebolag	76,3	16,6	0,0	0,0
Totalt	61,0	16,9	124,0	11,7

Nedskrivning av aktier i intressebolag och gemensamt styrda bolag är utförda i samband med lämnad utdelning.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOTER 11–12

NOT 11: RÄNTE- OCH FINANSNETTO SAMT VÄRDEFÖRÄNDRING I DERIVAT OCH ÖVRIGT

Koncernens räntenetto omfattar ränteintäkter och räntekostnader. Moderbolagets finansnetto omfattar även värdeförändring på långfristiga derivatinstrument.

Ränteintäkter och liknande resultatposter

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Ränteintäkter från koncernbolag	0,0	0,0	12,4	1,8
Övriga ränteintäkter	0,3	0,0	0,3	0,0
Totalt	0,3	0,0	12,6	1,8

Räntekostnader och liknande resultatposter

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Räntekostnader till koncernbolag	0,0	0,0	-3,2	-1,3
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-35,6	-16,8	-14,9	-0,6
Totalt	-35,6	-16,8	-18,1	-1,9

Värdeförändring derivat och övrigt

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Orealiserad värdeförändring på långfristiga derivatinstrument	-6,6	-5,5	-6,7	-5,8
Orealiserad värdeförändring på kortfristiga värdepappersinnehav	0,0	-3,0	0,0	0,0
Realiserad värdeförändring på kortfristiga värdepappersinnehav	19,3	0,0	0,0	0,0
Totalt	12,7	-8,6	-6,7	-5,8

NOT 12: VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

mkr	2019	2018
Förändring driftnetto	26,5	17,3
Pågående nybyggnation	186,4	124,1
Byggrätter	12,7	34,4
Förändring avkastningskrav	51,2	15,3
Förvärv	62,9	48,4
Försäljningar	0,0	4,1
Totalt	339,8	243,6

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOTER 13–15

NOT 13: SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt (se not 20 Uppskjuten skatt). Den aktuella skatten har beräknats efter den gällande skattesatsen i Sverige 21,4 procent. Den uppskjutna skatten har värderats till 20,6 procent, den skattesats som gäller den dag skatten beräknas realiseras. Med aktuell skatt menas den skatt som ska betalas eller erhållas avseende det skattepliktiga resultatet för aktuellt år. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster.

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Aktuell skatt	-3,8	-2,0	0,0	-0,7
Uppskjuten skatt	-62,8	-40,9	12,4	1,2
Totalt	-66,5	-42,9	12,4	0,5

Redovisat resultat före skatt	431,8	287,8	95,3	9,7
Skattesats, %	21,4%	22,0%	21,4%	22,0%
Skatt enligt gällande skattesats	-92,4	-63,3	-20,4	-2,1
Skatt hänförlig till tidigare år	-1,1	0,0	0,0	0,0
Effekt av ändrade skattesatser	0,6	14,4	0,8	0,0
Ej skattepliktiga intäkter	17,2	2,6	28,7	2,6
Ej avdragsgilla kostnader	0,0	-0,3	-3,2	-0,1
Andra ej bokförda intäkter och kostnader	9,3	3,8	6,5	0,2
Redovisad skattekostnad	-66,5	-42,9	12,4	0,5

Skattekostnaden består av följande komponenter:

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Aktuell skatt				
- På årets resultat	-3,8	-2,0	0,0	-0,7
Uppskjuten skattekostnad / -intäkt				
- Obeskattade reserver	0,1	-0,4	0,0	0,0
- Underskottsavdrag	9,5	-0,3	9,8	0,0
- Räntenetto	6,4	0,0	1,1	0,0
- Räntederivat	1,4	1,1	1,4	1,2
- Fastigheter, färdigställda	-79,1	-36,9	0,0	0,0
- Fastigheter, under byggnation	2,4	-7,0	0,0	0,0
- Övriga poster	-3,4	2,5	0,0	0,0
Redovisad skatt i resultaträkningen	-66,5	-42,9	12,4	0,5
Genomsnittlig skattesats	15,4%	14,9%	13,0%	5,1%

NOT 14: RESULTAT PER AKTIE

Beräkningen av resultat per aktie baseras på årets resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare om 365,3 mkr (244,8) i förhållande till genomsnittligt antal aktier under året om 25 829 751 aktier (25 000 000).

Antal utestående aktier per 31 december 2018 har justerats för fondemission i augusti 2019.

Inga incitamentsprogram fanns per 31 december 2019 och någon utspädning har ej skett under året.

NOT 15: GOODWILL

mkr	Koncernen	
	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	2,3	2,3
Nedskrivning	-2,3	0,0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	0,0	2,3

Goodwill redovisas till anskaffningsvärde minskat med nedskrivningar.

Årets nedskrivningsprövning har medfört att årets ingående anskaffningsvärde nedskrivits till 0. Av vid året ingående anskaffningsvärde var 1,2 mkr relaterat till en förvaltningsfastighet, där nedskrivningsbehov förelåg då fastigheten värderas till verkligt värde. Resterande anskaffningsvärde var relaterat dels till förvärvet av E.N.Byggarna i Göinge AB 2015, vars verksamhet har omstrukturerats i koncernen under 2019, dels förvärvet av K-Fast Skruven AB som äger koncernens huvudkontor och som per 31 december 2018 omklassificerades till rörelsefastighet. Under 2019 har koncernen utnyttjat den byggrätt som goodwill i bolaget tidigare bedömts vara relaterad till. På byggrätten uppförs för närvarande koncernens andra produktionsanläggning. Anskaffningsvärdet bedöms därmed framöver vara en del av bokfört värde för rörelsefastigheten.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 16

NOT 16: FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

K-Fast Holding AB:s fastighetsbestånd bestod per 31 december 2019 av 64 färdigställda förvaltningsfastigheter och tre av fyra inflyttade etapper i Helsingborg Brigaden 7 & 8, fördelat på 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- och planprojektering, varav åtta projekt där K-Fastigheter ännu inte tillträtt marken.

Färdigställda förvaltningsfastigheter omfattar fastigheter där hyresgäster kan flytta in och pågående byggnationer och projekt omfattar alla pågående byggnationer och projekt som inte är färdigställda. Samtliga fastigheter återfinns i Sverige och innehas för att generera intäkter i form av hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter

mkr	2019	2018
Ingående redovisat värde	2 535,9	1 543,9
Förvärv	543,9	389,9
Investeringar	5,9	5,1
Försäljningar och utrangeringar	-8,9	-10,8
Omklassificeringar	718,9	492,3
Orealiserade värdeförändringar	153,4	115,5
Utgående redovisat värde	3 949,1	2 535,9

Pågående nyanläggningar

mkr	2019	2018
Ingående redovisat värde	482,2	407,3
Investeringar	499,7	436,8
Försäljningar och utrangeringar	-6,3	-2,1
Förvärv	13,9	16,8
Omklassificering till färdigställd förvaltningsfastighet	-728,2	-500,6
Orealiserade värdeförändringar	186,4	124,1
Utgående redovisat värde	447,7	482,2

Förändring förvaltningsfastigheter

mkr	2019	2018
Ingående redovisat värde	3 018,1	1 951,2
varav förvaltningsfastigheter	2 404,8	1 441,2
varav bygggrätter	131,1	102,7
varav pågående byggnation	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 förvaltningsfastigheter	140,7	81,1
varav bygggrätter	12,7	34,4
varav pågående byggnation	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 byggnation	447,7	482,2

Värdering

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i koncernens resultaträkning. Samtliga förvaltningsfastigheter har bedömts vara i nivå 3 i värdehierarkin enligt IFRS 13. Värdering till verkligt värde. Fastigheternas verkliga värde baseras på externa och interna värderingar genom en kombination av avkastnings- och ortsprismetoden. Fastigheter under uppförande och projektfastigheter värderas till anskaffningskostnaden med tillägg/avdrag för förväntad orealiserad värdeförändring, beräknat som bedömt verkligt värde enligt avkastningsmetoden reducerat med bedömda anskaffningskostnader, där 20 procent av bedömd värdeförändring tas upp vid lagakraftvunnet bygglov samt undertecknat totalentreprenadavtal och resterande 80 procent tas upp successivt under uppförandet i förhållande till nedlagda anskaffningskostnader. Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle inkasseras i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförts efter sedvanliga marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Per 31 december var 86 procent av koncernens färdigställda fastigheter värderade av extern oberoende värderare, Newsec Advise AB, i enlighet med RICS och IVSC:s rekommendationer i syfte att fastställa i marknadsvärdet enligt den internationellt vedertagna definitionen framtagen av dessa organisationer. De internt värderade fastigheterna återfinns i samtliga fall i marknader där K-Fast Holding AB varit verksamt under flera år och jämförbara marknadsuppgifter kunnat hämtas från externa värderingar, Newsec Advise AB och från genomförda transaktioner i marknaden. Skillnaden i värde mellan internt genomförd värdering och extern värdering uppgick till mindre än en procent av det totala värdet. Underlaget för värderingen utgörs i samtliga fall av information om fastighetens skick, hyreskontrakt, löpande driftskostnader, vakanser och planerade investeringar samt en

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 16, FORTS

analys av befintliga hyresgäster. En bedömning sker av läge, hyresutveckling, vakansgrader och direktavkastningskrav för relevanta marknader och med hänsyn tagen till en normaliserad drift- och underhållskostnad. Uppgifter inhämtas från offentliga källor om fastigheternas markareal och detaljplaner för obebyggd mark och exploateringsfastigheter.

Värdet på fastighetsbeståndet uppdateras kvartalsvis genom att befintliga värderingar uppdateras med aktuella hyror, vakanser samt marknadsdata från extern oberoende värderare, Newsec Advise AB, i form av nivåer på direktavkastning och drift- och underhållskostnader.

Besiktningar av fastigheterna genomförs löpande. Samtliga fastigheter har besiktigats under de senaste tre åren. Syftet är att bedöma fastigheternas standard och skick samt lokalernas attraktivitet.

Avkastningsmetoden

Vid värdering enligt avkastningsmetoden värderas varje fastighet individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida förväntade kassaflöden, det vill säga framtida hyresinbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar samt restvärdet år tio alternativt femton. Bedömda hyresinbetalningar samt drifts- och underhållsutbetalningar har härletts från faktiska intäkter och kostnader. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer, drifts- och underhållsutbetalningar såväl som marknadsmässiga nivåer på kalkylränta och direktavkastningskrav. Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en inflation om två procent (Riksbankens inflationsmål).

Hyresinbetalningar

Framtida hyresnivåer för bostäder är baserade på aktuella nivåer samt potentiella hyresökningar vid investeringar och inflation. Hyresnivåer för kommersiella kontrakt uppskattas utifrån aktuell hyresnivå inklusive indexreglering, vilket innebär att hyran utvecklas i samma takt som inflationsförväntningarna. Vakanser bedöms för varje fastighet utifrån gällande vakanssituation med en successiv anpassning till en marknadsmässig vakans och individuella förutsättningar.

Drifts- och underhållsutbetalningar

Bedömningen av utbetalningar för normal drift, reparation och underhåll, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och fastighetsadministration, har gjorts med utgångspunkt i faktiskt utfall för aktuell fastighet alternativt fastighet med liknande konstruktion, samt Newsec Advise AB:s statistik och erfarenheter avseende jämförbara objekt. Bedömningen har skett med hänsyn till fastigheternas användning, ålder och underhållsstatus. Utbetalningarna för drift, administration och underhåll bedöms komma att öka i takt med den antagna inflationen.

Investeringsbehov

Fastighetens investeringsbehov bedöms utifrån eventuell underhållsplan, fastighetens skick, samt pågående och planerade projekt.

Direktavkastningskrav och kalkylränta

Fastigheternas direktavkastningskrav har bedömts med utgångspunkt från varje fastighets unika risk och kan delas upp i två delar, en generell marknadsrisk och en specifik fastighetsrisk. Marknadsrisken är kopplad till den allmänna ekonomiska utvecklingen och påverkas bland annat av investernas

prioritering mellan olika tillgångsslag och finansieringsmöjligheter. Den specifika fastighetsrisken påverkas av fastigheternas läge, typ av fastighet, standard på lokalerna, kvaliteten på installationerna, typ av hyresgäst och kontraktens beskaffenhet.

Kalkylräntan är det räntekrav fastighetsägaren förväntar sig av det i fastigheten knutna kapitalet. Räntekravet är baserat på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade fastigheter, vilket i praktiken härleds genom att inflationsanpassa det bedömda direktavkastningskravet.

Avkastningskraven på ingående värderingsenheter varierar för de färdiga förvaltningsfastigheterna från 3,67 procent till 6,75 procent med ett totalt vägt snitt på 4,25 procent (4,46) och för förhandsvärderade projektfastigheter från 3,67 procent till 4,75 procent med ett vägt snitt på 4,02 procent (4,09). Primärt är det fördelning mellan lokalslag (bostäder/lokaler) samt geografiska aspekter som gör att avkastningskravet varierar. Den genomsnittliga kalkylräntan som användes för perioden var för färdiga förvaltningsfastigheter 6,28 procent (6,52) och för förhandsvärderade projektfastigheter 6,08 procent (6,14).

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 16, FORTS

Restvärde

Restvärdet utgörs av driftsöverskottet under återstående ekonomisk livslängd, vilket baseras på året efter sista kalkylåret. Restvärdesberäkningen görs för varje fastighet genom evighetskapitalisering av det uppskattade marknadsmässiga driftsöverskottet och det bedömda marknadsmässiga avkastningskravet för respektive fastighet. Avkastningskravet består av den riskfria räntan samt varje fastighets unika risk. Kalkylräntan/diskonteringsräntan används för att diskontera fastigheternas restvärde till nuvärde.

Ortsprismetoden

Ortsprismetoden baseras på marknadsanalyser av överlåtelse av vad som kan anses utgöra jämförbara fastigheter. Metoden innebär att bedömningen görs med ledning av betalda priser för likartade fastigheter på en fri och öppen marknad. Vid jämförelsen ska hänsyn tas till den värdeutveckling som skett mellan fastighetsöverlåtelsen och tidpunkten för värderingen. Ortsprismetoden används primärt som stöd till avkastningsmetoden.

Värderingsantaganden, vägt genomsnitt

mkr	2019	2018
Kalkylperiod, antal år	10-15	10-15
Årlig inflation, %	2,00%	2,00%
Hyresutveckling bostäder, % per år	2,00%	2,00%
Kalkylränta, %	6,22%	6,37%
Direktavkastningskrav restvärde, %		
Bostäder, %	4,01%	4,04%
Kommersiellt, %	5,02%	5,75%
Långsiktig vakansgrad, %		
Bostäder, %	0,29%	0,26%
Kommersiellt, %	5,36%	7,12%
Hyresvärde, kr/kvm	1 494	1 410
Drifts- och underhållskostnader år 1, kr/kvm	240	238

Känslighetsanalys

Samtliga fastighetsvärderingar är uppskattningar om det värde en extern investerare är villig att betala för fastigheten alternativt portföljen av fastigheter vid en given tidpunkt. Fastigheternas värde kan enbart säkerställas vid en transaktion mellan två oberoende parter.

Övrigt

De färdigställda förvaltningsfastigheterna och förvaltningsfastigheter under byggnation är generellt ställda som säkerhet för lån och byggkrediter för finansiering av desamma.

Känslighetsanalys

	Kassaflöde, mkr	Verkligt värde, mkr
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
Beläningsgrad +/- 10 %	65%	54%

Under 2019 har räntekostnader på byggkreditiv aktiverats om 12,5 mkr (10,8) på förvaltningsfastigheter. Genomsnittlig räntesats för aktiverade räntekostnader har legat på cirka 2,00 procent.

Per den 31 december 2019 har koncernen investeringsåtaganden för färdigställande av pågående nybyggnation om 763,9 mkr (516,3). För närmare specifikation av större pågående nybyggnationer se sidorna 28 och 74-75.

Det finns ingen begränsning i rätten att sälja någon förvaltningsfastighet eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

K-Fast Holding AB har inga avtalsenliga förpliktelser att köpa, uppföra eller exploatera en förvaltningsfastighet eller att utföra reparationer, underhåll eller förbättringar.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOTER 17–18

NOT 17: RÖRELSEFASTIGHETER

Under 2019 har omklassificering gjorts av fastigheten Osby Osby 186:1 från förvaltningsfastighet till rörelsefastighet, då bedömning har gjorts att drygt 50 procent av totalytan används till verksamhet i egna lokaler och nyttjad yta därmed anses utgöra mer än en obetydlig del av byggnadens totala yta. Fastigheten redovisas i och med omklassificeringen i enlighet med IAS 16 Materiella anläggningstillgångar utifrån en värdering av anskaffningsvärdet.

mkr	2019	2018
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7,9	0,0
Inköp	2,8	0,0
Omklassificeringar	12,0	7,9
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22,8	7,9
Ingående ackumulerade avskrivningar	-0,4	0,0
Årets avskrivningar	-0,2	-0,1
Omklassificeringar	-2,2	-0,3
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2,9	-0,4
Utgående restvärde enligt plan	19,9	7,5

NOT 18: MASKINER OCH INVENTARIER

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	11,7	7,4	0,2	0,1
Inköp	8,7	3,0	0,4	0,0
Försäljning och utrangering	0,0	0,0	0,0	0,0
Genom förvärv av dotterbolag	0,6	1,2	0,0	0,0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21,0	11,7	0,6	0,2
Ingående avskrivningar	-4,4	-3,2	-0,1	-0,1
Försäljningar och utrangeringar	-0,2	0,0	0,0	0,0
Genom förvärv av dotterbolag	0,0	0,0	0,0	0,0
Årets avskrivningar	-2,5	-1,2	0,0	0,0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7,1	-4,4	-0,1	-0,1
Utgående restvärde enligt plan	14,0	7,3	0,5	0,1

Nyttjanderättstillgångar

I posten maskiner och inventarier ingår leasingobjekt som koncernen innehar enligt finansiella leasingavtal med följande belopp:

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Anskaffningsvärde	3,3	1,4	0,0	0,0
Ackumulerade avskrivningar	-1,0	0,0	0,0	0,0
Redovisat värde	2,3	1,4	0,0	0,0

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOTER 19–20

NOT 19: ANDELAR I INTRESSEBOLAG OCH GEMENSAMT STYRDA BOLAG

	Org. nr.	Säte	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Redovisat värde i moderbolaget (mkr)	Redovisat värde i koncernen (mkr)
Novum Samhällsfastigheter AB	559177-8542	Helsingborg	50%	50%	250	0,1	38,3
Käglinge Holding AB	559030-5305	Hässleholm	50%	50%	250	0,0	0,0
Pk Property AB	559144-8666	Hässleholm	50%	50%	250	0,0	0,0
Tygelsjö Ängar Holding AB	559085-3445	Malmö	49%	49%	245	0,0	0,0
HOMEstate AB	559179-2253	Jönköping	33%	33%	166	0,0	0,0
Fosie mark skåne AB	559196-0173	Malmö	31%	31%	310	0,0	0,0
						0,1	38,3

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Ingående redovisat värde	116,7	97,5	15,5	1,5
Förvärv	0,0	0,0	0,0	0,0
Aktieägartillskott	0,0	14,0	0,0	14,0
Försäljning/utrangering	-15,4	0,3	-15,4	0,0
Andel i intressebolagens resultat efter skatt	38,0	16,6	0,0	0,0
Erhållen utdelning	-101,0	-11,7	0,0	0,0
Omklassificering	0,0	0,0	0,0	0,0
Utgående redovisat värde	38,3	116,7	0,1	15,5

NOT 20: UPPSKJUTEN SKATT

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt (se not 13 Skatt på årets resultat) och uppskjuten skatt. Den aktuella skatten har beräknats efter den gällande skattesatsen i Sverige 21,4 procent. I juni 2018 beslutade riksdagen om en sänkning av bolagsskatten från 22 procent i två steg. Först sänktes bolagsskatten från 22 procent till 21,4 procent och detta gäller för räkenskapsår som inleds 1 januari 2019 eller senare. I steg två sänks bolagsskattesatsen till 20,6 procent från och med räkenskapsår som inleds 1 januari 2021. Koncernen har gjort en bedömning av i vilken period den uppskjutna skatten kommer att regleras och använt den skattesats som gäller för den perioden. I huvudsak bedöms reglering ske år 2021 eller därefter, varför den uppskjutna skatten har värderats till 20,6 procent. Per 31 december 2019 har uppskjuten skatt avseende fastigheter omvärderats med en positiv engångseffekt om 0,6 mkr (14,4).

Uppskjutna skattefordringar (+) och -skulder (-) hänför sig till:

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Uppskjuten skatt på obeskattade reserver	-0,7	-0,8	0,0	0,0
Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	12,2	2,7	9,8	0,0
Uppskjuten skattefordran avseende räntenetto	6,4	0,0	1,1	0,0
Uppskjuten skattefordran avseende räntederivat	2,6	1,3	2,6	1,2
Uppskjuten skatteskuld avseende fastigheter, färdigställda	-271,8	-192,7	0,0	0,0
Uppskjuten skatteskuld avseende fastigheter, under byggnation	-34,1	-36,5	0,0	0,0
Uppskjuten skattfordran/skuld övriga poster	-3,6	0,0	0,0	0,0
Totalt	-288,9	-226,0	13,6	1,2

Ingående uppskjuten skatt (-) / fordran (+)	-226,0	-182,6	1,2	0,0
- Obeskattade reserver	0,1	-0,4	0,0	0,0
- Underskottsavdrag	9,5	-0,3	9,8	0,0
- Räntenetto	6,4	0,0	1,1	0,0
- Räntederivat	1,4	1,1	1,4	1,2
- Fastigheter, färdigställda	-79,1	-36,9	0,0	0,0
- Fastigheter, under byggnation	2,4	-7,0	0,0	0,0
- Övriga poster	-3,6	0,0	0,0	0,0
Utgående uppskjuten skatt (-) / fordran (+)	-288,9	-226,0	13,6	1,2

Uppskjuten skattefordran på underskottsavdrag motsvarande 2,3 mkr (2,7) avser spärrade underskott.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 21

NOT 21: FINANSIELLA RISKER OCH FINANSPOLICYER

Finanspolicy

K-Fastigheters finanspolicy stipulerar hur den finansiella verksamheten ska bedrivas där verksamheten regleras och följs upp utifrån tydligt definierade mål och risknivåer med avseende på valutarisk, ränterisk, finansieringsrisk, likviditetsrisk och kreditrisk.

Finanspolicyn syftar till att definiera enhetliga riktlinjer och ramar för de finansiella aktiviteterna inom koncernen som uppkommer i samband med upplåning, skuldförvaltning och likviditetshantering. Riktlinjerna ska ligga till grund för en god kontroll och kostnadseffektiv hantering av finansiella flöden och risker, samtidigt som en långsiktigt god utveckling av finansnetto och en positiv effekt på koncernens resultat uppnås.

Koncernens finanspolicy ska revideras och fastställas årligen och eventuella avsteg från finanspolicyns riktlinjer ska beslutas av styrelsen.

Finansiella mål

Övergripande begränsas koncernens finansiella risk genom en sund kapitalstruktur och ett stabilt positivt kassaflöde, vilket över tiden tryggar koncernens kort- och långsiktiga kapitalförsörjning.

För att uppnå en sund kapitalstruktur och ett stabilt positivt kassaflöde har styrelsen fastställt följande finansiella mål:

- Belåningsgraden får uppgå till maximalt 70 procent relativt marknadsvärde av koncernens förvaltningsfastigheter
- Soliditeten ska uppgå till minimum 25 procent
- Räntetäckningsgraden ska som lägst vara 1,75 ggr

Dessa finansiella måltal motsvarar generellt även de så kallade finansiella kovenanterna som koncernen är ålagd att följa och redovisa i enlighet med de låneavtal koncernen har ingått.

mkr	2019	2018	Finansiella mål	Finansiell kovenant
Räntebärande skuld vid årets utgång enligt balansräkningen	2 371,9	1 606,6	< 70%	< 70-75%
Likvida medel och nettovärde av kortfristiga placeringar vid årets utgång enligt balansräkningen	779,0	74,7		
Förvaltnings- och rörelsefastigheter vid årets utgång enligt balansräkning	3 962,0	2 535,9		
Belåningsgrad vid årets utgång (%)	40,2%	60,4%		
Eget kapital vid årets slut enligt balansräkningen	2 238,5	981,2	> 25%	> 25%
Eget kapital och skulder vid årets slut enligt balansräkningen	5 352,3	3 347,1		
Soliditet vid årets utgång (%)	41,8%	29,3%		
Förvaltningsresultat under året enligt resultaträkningen	52,9	41,1	> 1,75 ggr	> 1,50-1,75 ggr
Av- och nedskrivningar under året enligt resultaträkningen	-5,1	-0,4		
Räntenetto under året enligt resultaträkningen	-35,3	-16,8		
Räntetäckningsgrad under året (ggr)	2,6	3,5		

Valutarisk

Med valutarisk avses risken för negativ inverkan på koncernens kassaflöde, resultat- och balansräkning till följd av förändrade valutakurser.

Koncernens verksamhet bedrivs i Sverige och använder SEK som funktionell valuta. Koncernen har i den löpande verksamheten under 2019 haft en obetydlig exponering för valutarisker.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 21, FORTS

Ränterisk

Med ränterisk avses risken för att förändringar i marknadsräntor får negativa effekter på nettoräntekostnad och resultat, samt risken att låsa in för höga räntekostnader relativt marknaden under långa perioder, och på så sätt minska möjligheten att kompensera för negativa händelser i resultat och skatt.

Ränterisken hanteras i koncernen genom åsatta målnivåer för genomsnittlig räntebindning och andel rörlig ränta för den totala låneportföljen. För att förändra räntebindningstiden utnyttjas räntederivat. Vidare förs löpande dialog med primärt bankernas ränteanalytiker för att bevaka räntemarknaden.

Vid årets utgång uppgick den genomsnittliga räntebindningen till 3,3 år (2,7) och räntekänsligheten vid en procentenhets förändring av låneräntorna uppgick till 11,2 mkr (10,0). Andel rörlig ränta av den totala skuldportföljen uppgick till 48 procent (62). Genomsnittlig ränta uppgick vid årets slut till 1,90 procent (1,71) inklusive räntederivat och 1,62 procent (1,31) exklusive räntederivat.

Finansieringsrisk och refinansieringsrisk

Med (re)finansieringsrisk avses risken för att koncernen inte kan refinansiera sina lån när så önskas, inte kan ta upp ny finansiering på marknaden när behov uppstår (vid varje given tidpunkt) eller att en refinansiering skulle innebära en avsevärd ökning av koncernens kostnader för upplåning.

(Re)finansieringsrisken hanteras genom diversifiering av den totala skuldportföljen på finansiellt stabila motparter och med olika löptider. Målnivåer finns åsatta för minsta antal samarbetsbanker, maximal storlek och minimum rating per bank, maximal andel löptidsförfall inom tolv månader och genomsnittlig kapitalbindning.

Kredit- och ränteförfallstruktur 31 december 2019 (exklusive bygg-, check- och depåkrediter)

Löptid	Ränteförfall		Kreditförfall		Swapförfall		
	Belopp, mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Belopp, mkr	Ränta, %	Värde, mkr
0–1 år	1 124,9	1,62%	322,0	322,0	0,0		
1–2 år	7,0	3,52%	207,8	207,8	7,0	2,01%	-0,3
2–3 år	100,0	2,01%	189,8	189,8	100,0	0,50%	-0,7
3–4 år	100,0	2,20%	1 144,7	1 144,7	100,0	0,69%	-1,5
4–5 år	300,0	1,84%	467,7	467,7	300,0	0,33%	0,3
> 5 år	700,0	2,25%	0,0	0,0	700,0	0,74%	-10,6
Totalt	2 331,9	1,90%	2 331,9	2 331,9	1 207,0		-12,8

Vid bokslutstillfället uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen till 3,2 år (3,2) och 9 procent (11) av lånen förföll inom tolv månader.

Vid årets utgång hade koncernen låneavtal till kreditinstitut om sammanlagt 3 239,7 mkr (2 329,7), varav 90,0 mkr (90,0) utgjorde check- och depåkredit och 817,8 mkr (636,2) utgjorde byggkrediter. Resterande kreditavtal, 2 331,9 mkr (1 603,6), utgörs av bilaterala avtal med svenska banker med syfte att finansiera koncernens färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter. Av kreditavtal för finansiering av koncernens färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter, slutförfaller krediter om totalt 322,0 mkr (176,0) under 2020, krediter som K-Fastigheter, trots rådande osäkerhet och osäkerhet på grund av spridningen av det så kallade coronaviruset, bedömer kunna omförhandlas eller förlängas på grund av det rådande marknadsläget och koncernens goda relationer med sina samarbetsbanker. Netto räntebärande skulder relaterade till färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick till 1 593,0 mkr (1 531,9) vid årets utgång.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 21, FORTS

I befintliga låneavtal med kreditinstitut finns finansiella villkor (s.k. kovenanter) stipulerande maximal belåningsgrad, lägsta soliditet och lägsta räntetäckningsgrad. K-Fastigheter har vid samtliga uppföljningstillfällen under 2019 uppfyllt dessa villkor.

Framtida likviditetsflöden

Framtida likviditetsflöden hänförligt till krediter framgår nedan. Vid beräkning av krediter samt de rörliga benen i ränteswapparna har Stiborräntan per bokslutsdagen använts. Utestående låneskuld och kreditmarginal har antagits vara densamma per bokslutsdagen fram till respektive förfall, då de antagits slutamorterats.

Framtida likviditetsförfall krediter

mkr	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
2020	322,0	37,8	6,4	366,2
2021	207,8	32,8	6,4	247,0
2022	189,8	29,2	6,3	225,3
2023	1 144,7	17,2	5,9	1 167,8
2024	467,7	7,3	5,3	480,3
> 2025	0,0	0,0	14,2	14,2
Totalt	2 331,9	124,4	44,4	2 500,8

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att inte kunna infria betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkt, utan att kostnader för anskaffning av likvida medel avsevärt ökar.

Likviditetsrisken hanteras genom ändamålsenliga betalflödessystem och kreditfaciliteter och lånelöften hos samarbetsbankerna, samt målnivå för lägsta nivå på likviditetsreserven. Vidare upprättas och rapporteras kassaflödesprognos på månadsbasis.

Vid årets utgång uppgick koncernens likvida reserv till 779,0 mkr (52,8). Tillkommer outnyttjad checkkredit om 90,0 mkr.

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken att en motpart eller emittent inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot koncernen. Koncernen är exponerad för kreditrisk genom innehav av derivatinstrument (om dessa har positivt värde) och överskottslikviditet som placeras. Kreditrisk förekommer även i relation till hyres- och kundfordringar, liksom övriga fordringar.

Kreditrisken hanteras genom fastställd minimum kreditvärdighet för koncernens motparter (åsatt rating alternativt kreditkontroll), vilken görs vid tecknande av avtal och därefter löpande för större engagemang.

Beträffande de långfristiga skulderna bedömer K-Fastigheter, att det inte är någon väsentlig skillnad mellan verkliga och redovisade värden.

Löptidsanalys för finansiella skulder

För förfallostruktur avseende räntebärande skulder se under stycket ”Ränterisk” ovan. Övriga rörelseskulder förfaller till betalning enligt nedan. Skulder till koncern- och intressebolag redovisas som långfristiga om det inte har en fastställd återbetalningsplan.

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Förfaller inom 1 år	149,8	81,6	15,3	8,7
Förfaller efter 1 år	18,1	33,7	526,9	489,4
Totalt	167,9	115,3	542,2	498,1

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 21, FORTS

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2019

Koncernen mkr	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Kundfordringar	0,0	43,6	43,6	43,6
Fordringar hos intressebolag	0,0	16,5	16,5	16,5
Övriga kortfristiga fordringar	0,0	13,3	13,3	13,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,0	25,5	25,5	25,5
Kortfristiga placeringar	0,0	0,0	0,0	0,0
Likvida medel	0,0	779,0	779,0	779,0
Summa fordringar	0,0	877,9	877,9	877,9
Långfristiga räntebärande skulder	0,0	2 281,3	2 281,3	2 281,3
Övriga långfristiga skulder	0,0	18,1	18,1	18,1
Derivatinstrument	12,8	0,0	12,8	12,8
Kortfristiga räntebärande skulder	0,0	363,1	363,1	363,1
Förskott från kund	0,0	1,5	1,5	1,5
Leverantörsskulder	0,0	57,6	57,6	57,6
Skulder till intresseföretag	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga kortfristiga skulder	0,0	27,4	27,4	27,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0,0	63,3	63,3	63,3
Summa skulder	12,8	2 812,2	2 825,0	2 825,0

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2018

Koncernen mkr	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Kundfordringar	0,0	30,0	30,0	30,0
Fordringar hos intressebolag	0,0	7,9	7,9	7,9
Övriga kortfristiga fordringar	0,0	3,8	3,8	3,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,0	5,2	5,2	5,2
Kortfristiga placeringar	91,6	0,0	91,6	91,6
Likvida medel	0,0	52,8	52,8	52,8
Summa fordringar	91,6	99,8	191,4	191,4
Långfristiga räntebärande skulder	0,0	1 963,3	1 963,3	1 963,3
Övriga långfristiga skulder	0,0	19,2	19,2	19,2
Derivatinstrument	6,2	0,0	6,2	6,2
Kortfristiga räntebärande skulder	0,0	31,5	31,5	31,5
Förskott från kund	0,0	0,2	0,2	0,2
Leverantörsskulder	0,0	31,9	31,9	31,9
Skulder till intresseföretag	0,0	14,5	14,5	14,5
Övriga kortfristiga skulder	0,0	6,4	6,4	6,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0,0	43,1	43,1	43,1
Summa skulder	6,2	2 110,0	2 116,2	2 116,2

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 21, FORTS

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2019

Moderbolaget mkr	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Kundfordringar	0,0	0,0	0,0	0,0
Fordringar hos koncernbolag	0,0	1 038,9	1 038,9	1 038,9
Fordringar hos intressebolag	0,0	16,6	16,6	16,6
Övriga kortfristiga fordringar	0,0	2,9	2,9	2,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,0	20,5	20,5	20,5
Likvida medel	0,0	771,2	771,2	771,2
Summa fordringar	0,0	1 850,1	1 850,1	1 850,1
Långfristiga räntebärande skulder	0,0	867,5	867,5	867,5
Derivatinstrument	12,5	0,0	12,5	12,5
Övriga långfristiga skulder	0,0	12,8	12,8	12,8
Kortfristiga räntebärande skulder	0,0	17,9	17,9	17,9
Skulder till koncernbolag	0,0	514,1	514,1	514,1
Leverantörsskulder	0,0	2,4	2,4	2,4
Skulder till intressebolag	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga kortfristiga skulder	0,0	6,9	6,9	6,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0,0	6,0	6,0	6,0
Summa skulder	12,5	1 427,6	1 440,1	1 440,1

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2018

Moderbolaget mkr	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Kundfordringar	0,0	0,0	0,0	0,0
Fordringar hos koncernbolag	0,0	551,2	551,2	551,2
Fordringar hos intressebolag	0,0	8,1	8,1	8,1
Övriga kortfristiga fordringar	0,0	1,7	1,7	1,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0
Likvida medel	0,0	45,9	45,9	45,9
Summa fordringar	0,0	606,9	606,9	606,9
Långfristiga räntebärande skulder	0,0	425,2	425,2	425,2
Derivatinstrument	5,8	0,0	5,8	5,8
Övriga långfristiga skulder	0,0	19,2	19,2	19,2
Kortfristiga räntebärande skulder	0,0	8,5	8,5	8,5
Skulder till koncernbolag	0,0	455,7	455,7	455,7
Leverantörsskulder	0,0	1,9	1,9	1,9
Skulder till intressebolag	0,0	14,5	14,5	14,5
Övriga kortfristiga skulder	0,0	6,4	6,4	6,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0,0	0,4	0,4	0,4
Summa skulder	5,8	931,8	937,6	937,6

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOTER 22–23

NOT 22: KUNDFORDRINGAR

Kundfordringar är upptagna till det belopp som beräknats inflyta. Samtliga förfallna kundfordringar överstigande 30 dagar har bedömts individuellt avseende förlustrisk. Nedskrivningar görs för osäkra kundfordringar.

mkr	Koncernen	
	2019	2018
Inom 90 dagar	37,9	29,1
91 – 120 dagar	0,5	0,1
Över 120 dagar	5,9	2,0
Osäkra kundfordringar <90 dagar	-0,2	-0,1
Osäkra kundfordringar >90 dagar	-0,5	-1,1
Kundfordringar netto	43,6	30,0

Koncernens resultat för 2019 har belastats med 0,3 mkr (0,7) avseende konstaterade kundförluster. Fordringarna är kortfristiga till sin natur varför redovisat belopp motsvarar verkligt värde.

NOT 23: NEDSKRIVNING FÖRVÄNTADE KREDITFÖRLUSTER

Koncernen har i enlighet med IFRS 9 skrivit ned tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde för förväntade kreditförluster.

Nedskrivning har skett enligt de två metoder som definieras i IFRS 9, den förenklade metoden respektive den generella metoden. Båda dessa metoder anger stadier som används för att klassificera tillgångarna baserat på kreditrisk. Valet av metod beror på vilken typ av finansiell tillgång som avses.

Finansiella instrument som omfattas av förenklad metod

Den förenklade metoden används för kundfordringar och hyresfordringar. Kund- och hyresfordringar förfallna 0-90 dagar klassificeras som stadie 2, medan kundfordringar förfallna med över 90 dagar klassificeras som stadie 3. Förväntade kreditförluster beräknas på tillgångens löptid.

För den förenklade metoden används en förlustandelsmodell utifrån historisk data på samtliga fordringar i stadie 2. Ett medelvärde har räknats fram på konstaterade kundförluster under de tre senaste åren (2017-2019).

Denna procentsats har sedan justerats för kända framtida fakturor i form av ledningens bedömning avseende utökad risk för framtida kreditförluster. Justeringen har tagit hänsyn till påverkan till följd av försämrad konjunktur, ökad aktivitet i bygg- och uthyrningsverksamheten samt ett större andel äldre lägenheter i fastighetsbeståndet.

Detta har resulterat i en total reserv om 0,2 mkr (0,1) per 31 december 2019.

För kundfordringar i stadie 3 (förfallna överstigande 90 dagar) har individuell prövning gjorts för respektive fordran. Detta har resulterat i en total reserv om 0,5 mkr (1,1) per 31 december 2019.

Finansiella instrument som omfattas av generell metod

Den generella metoden används för övriga finansiella tillgångar (fordringar hos intressebolag och gemensamt styrda bolag samt likvida medel). För den generella metoden används en rating modell. Förväntade kreditförluster har beräknats på tolv månader för fordringar i stadie 1 och på tillgångens löptid för fordringar i stadie 2 och stadie 3.

Fordringar hos intressebolag och gemensamt styrda bolag
Avseende fordringar hos intressebolag och gemensamt styrda bolag kan kreditrating inte fastställas då det saknas erforderlig information rörande bolagen. Koncernen har därför bedömt att de ska ha lägsta möjliga S&P. Loss given Default antas vara 45 procent i linje med Basel II:s riktlinjer för exponering för icke-finansiella företag. Detta har resulterat i en reserv om 0,2 mkr (0,1).

Likvida medel

Avseende likvida medel hämtas kreditrating från respektive banks webbplats. Default Rates hämtas från S&P. Loss given Default antas vara 45 procent i linje med Basel II:s riktlinjer för exponering för icke-finansiella företag. Detta har resulterat i en reserv om 0,0 mkr (0,0).

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOTER 23–25

Analys av förändringar finansiella instrument som omfattas av den förenklade metoden

mkr	Stadie 1 (0–3 dagar)	Stadie 2 (0–90 dagar)	Stadie 3 (>90 dagar)
IB Kund- och hyresfordringar		29,1	2,1
Förändring kundfordringar		8,8	4,3
UB Kund- och hyresfordringar		37,9	6,4
IB Fordringar hos intressebolag	8,0		
Förändring fordringar intressebolag	8,7		
UB Fordringar hos intressebolag	16,7		
IB reserv förväntade kreditförluster	-0,1	-0,1	-1,1
Förändring reserv förväntade kreditförluster	-0,1	-0,1	0,6
UB Reserv förväntade kreditförluster	-0,2	-0,2	-0,5
Redovisat nettovärde	16,5	37,7	5,9

NOT 24: FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Förutbetalda leasing	0,0	0,1	0,0	0,0
Övriga poster	25,4	5,2	20,5	0,0
Summa	25,5	5,2	20,5	0,0

NOT 25: KORTFRISTIGA PLACERINGAR

mkr	Koncernen	
	2019	2018
Redovisat värde, totalt	0,0	91,6
Varav börsnoterade aktier		
Anskaffningsvärde	0,0	91,2
Börsvärde eller motsvarande	0,0	91,6

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOTER 26–27

NOT 26: AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i moderföretaget K-Fast Holding AB uppgår till 54,2 mkr (0,1) och fördelar sig på 33 888 528 aktier (500). Aktierna har ett kvotvärde på 1,6 kr per aktie (100). Aktierna är uppdelade på 3 750 000 av serie A där varje aktie har fem röster samt 30 138 528 av serie B där varje aktie har en röst. Alla per balansdagen registrerade aktier är fullt betalda. Övrigt tillskjutet kapital består av överskjutande kapital vid nyemissioner.

Specifikation över förändringar i eget kapital återfinns i koncernens rapport över förändring i eget kapital.

På extra bolagsstämma den 19 augusti 2019 beslutades om fondemission om 39 500 000 kr och uppdelning av aktier 1:50 000, varvid antalet aktier ökade till 25 000 000 och kvotvärdet uppgick till 1,6 kr per aktie.

Ingen utdelning har föreslagits för verksamhetsåret 2019 (0,30 kr per aktie).

Aktiekapitalets utveckling

Datum	Händelse	Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Totalt antal utestående aktier	Kvotvärde per aktie, kr	Förändring aktiekapital, mkr	Totalt aktiekapital mkr
2 november 2010	Bolaget bildades		500	500	100,0		0,1
19 augusti 2019	Fondemission och splitt	24 999 500	25 000 000	25 000 000	1,6	39,9	40,0
19 augusti 2019	Riktad nyemission	260 587	25 260 587	25 260 587	1,6	0,4	40,4
16 september 2019	Riktad nyemission	2 941	25 263 528	25 263 528	1,6	0,0	40,4
29 november 2019	Nyemission	8 625 000	33 888 528	33 888 528	1,6	13,8	54,2
31 december 2019			33 888 528	33 888 528	1,6		54,2

	Kvotvärde, kr		Antal aktier	
	2019	2018	2019	2018
Aktier	1,6	100	33 888 528	500

	Utestående antal aktier vid årets slut*		Genomsnittligt antal utestående aktier*	
	2019	2018	2019	2018
Aktier	33 888 528	25 000 000	25 829 751	25 000 000

* Omräkning av antal aktier baserat på fondemission beslutad på extra bolagsstämma 19 augusti 2019

NOT 27: DERIVATINSTRUMENT

För att hantera Ränterisken (se not 21 Finansiella risker och Finanspolicyer) 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 per bokslutstillfället till -12,8 mkr (-6,2).

mkr	Koncernen	
	2019	2018
Ingående negativt värde	6,2	0,7
Periodens utveckling	6,6	5,5
Utgående negativt värde	12,8	6,2

Fördelning derivatportfölj		
Mindre än 1 år	0,0	0,0
1-2 år	7,0	0,0
2-3 år	100,0	0,0
3-4 år	100,0	7,0
4-5 år	300,0	100,0
Mer än 5 år	700,0	500,0
Summa derivatportfölj	1 207,0	607,0

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOTER 28–30

NOT 28: FAKTURERAD MEN EJ UPPARBETAD INTÄKT

	Koncernen	
	2019	2018
Upparbetade intäkter	28,6	0,0
Avgår delfakturerat	31,3	0,0
Totalt	2,6	0,0

NOT 29: UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Upplupna personalrelaterade kostnader	5,9	3,9	1,4	0,5
Upplupna räntor	0,4	1,0	0,0	0,1
Förutbetalda hyresintäkter	42,9	31,2	0,0	0,0
Övriga poster	11,4	11,0	4,6	0,4
Summa	60,6	47,0	6,0	1,0

NOT 30: KASSAFLÖDESANALYS

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Likvida medel	Följande delkomponenter ingår i likvida medel			
Kassa och bank	779,0	52,8	771,2	45,9
Summa enligt balansräkningen	779,0	52,8	771,2	45,9
Summa enligt kassaflödesanalysen	779,0	52,8	771,2	45,9

Erhållna och betalda räntor

Erhållna räntor	0,3	0,0	9,4	1,8
Betalda räntor	-35,6	-16,8	-14,9	-1,9
Summa	-35,3	-16,8	-5,5	-0,1

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar av materiella tillgångar	8,6	1,3	0,1	0,0
Nedskrivning av omsättningstillgångar utöver normala nedskrivningar	6,6	0,0	0,0	0,0
Summa	15,2	1,3	0,1	0,0

NOT 31: BOKSLUTSDISPOSITIONER

mkr	2019	2018
Förändring överavskrivningar	0,0	0,0
Erhållna koncernbidrag	36,5	29,3
Lämnade koncernbidrag	-9,8	-14,5
Summa	26,8	14,8

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 32

NOT 32: ANDELAR I KONCERNBOLAG

Bolag	Org. nr.	Säte	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Anskaffningsvärde
Karlssons Fastigheter i Hässleholm AB	556827-7569	Hässleholm	100%	100%	1,0
Maglegårdens Fastigheter AB	556772-6384	Hässleholm	100%	100%	4,4
T4 Fastighets AB	556824-2969	Hässleholm	100%	100%	4,9
Påltua AB	556846-9703	Hässleholm	100%	100%	0,1
K-Fast Helsingborg AB	556915-0393	Hässleholm	100%	100%	14,7
K-Fast Malmö AB	556980-3553	Hässleholm	100%	100%	1,4
K-Fast Bygg Holding AB	559008-8950	Hässleholm	100%	100%	0,1
K-Fast Torget AB	559027-5334	Hässleholm	100%	100%	8,9
K-Fast Landskrona 1 AB	556837-4754	Hässleholm	100%	100%	47,1
K-Fast Landskrona 2 AB	556837-4747	Hässleholm	100%	100%	31,3
K-Fast Parkerings AB	559077-1316	Hässleholm	100%	100%	0,1
K-Fast Kullavägen AB	556995-9587	Hässleholm	100%	100%	3,5
K-Fast Projektutveckling AB	559103-8160	Hässleholm	100%	100%	0,1
K-Fast Värdepapper AB	559096-4671	Hässleholm	100%	100%	0,1
K-Fast Fredriksdal AB	559076-5888	Hässleholm	100%	100%	17,7
K-Fast T4 AB	556040-3957	Hässleholm	100%	100%	33,1
K-Fast Stortorget i Hässleholm AB	556419-6201	Hässleholm	100%	100%	46,3

Bolag	Org. nr.	Säte	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Anskaffningsvärde
K-Fast Rådhuset AB	556532-9173	Hässleholm	100%	100%	79,9
Nyponfastigheter AB	556876-2909	Hässleholm	100%	100%	25,3
K-Fast Elinegård AB	559094-9144	Hässleholm	100%	100%	18,7
K-Fast Älmhult AB	556977-8664	Hässleholm	100%	100%	14,9
K-Fast Skruven AB	556817-5557	Hässleholm	100%	100%	1,3
K-Fast Surte AB	556922-6466	Hässleholm	100%	100%	14,3
K-Fast Växjö AB	559150-8725	Hässleholm	100%	100%	0,1
K-Fast Flora AB	556750-0979	Hässleholm	100%	100%	14,5
K-Fast Kävlinge 1 AB	559178-4490	Hässleholm	100%	100%	1,6
K-Fast Kävlinge 2 AB	559178-4433	Hässleholm	100%	100%	0,6
K-Fast Mariehäll AB	556978-7848	Hässleholm	100%	100%	78,8
K-Fast Magasinet AB	556978-8259	Hässleholm	100%	100%	23,5
K-Fast Göteborg AB	559114-1568	Hässleholm	100%	100%	23,3
K-Fast Viken AB	556995-8779	Hässleholm	100%	100%	12,3
K-Fast Hässjan AB	559023-2913	Hässleholm	100%	100%	7,0
K-Fast Högafln AB	559023-2921	Hässleholm	100%	100%	6,6
K-Fast Nocken AB	559093-6232	Hässleholm	100%	100%	7,6
K-Fast Örn AB	556806-8471	Hässleholm	100%	100%	20,5
K-Fast Viken 2 AB	556806-0791	Hässleholm	100%	100%	53,1
K-Fast Kävlinge 3 AB	559081-9693	Hässleholm	100%	100%	8,1
K-Fast Växjö 3 AB	559225-7967	Kristianstad	100%	100%	0,1
					626,4

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOTER 32–36

NOT 32: ANDELAR I KONCERNBOLAG, FORTS

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	368,9	222,4
- Förvärvade andelar	257,5	154,5
- Avyttrade andelar	0,0	-8,0
- Omklassificeringar	0,0	0,0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	626,4	368,9
Ingående nedskrivning	0,0	-5,0
- Återföring nedskrivning	0,0	5,0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0,0	0,0
Utgående bokfört värde	626,4	368,9

NOT 33: FORDRINGAR OCH SKULDER

Moderbolaget hade per 31 december 2019 en utgående fordran på dotterbolag om 1 038,9 mkr (551,3), varav 173,5 mkr (145,0) avser kortfristiga fordringar. Under 2019 lånade moderbolaget ut 470,0 mkr (428,4) till dotterbolag för omläggning av krediter i koncernen. Därutöver har moderbolaget fordringar på koncernbolag avseende moderbolagets tillgodohavande mot koncernbolag i koncernkontot.

För fordringar på koncernbolagen finns inga fastställda amorteringsplaner.

Moderbolagets skulder till koncernbolag, vilka per 31 december 2019 uppgick till 514,1 mkr (455,7), varav 514,1 mkr (428,9) avser kortfristiga skulder, avser koncernbolagens tillgodohavanden mot moderbolaget på koncernkontot.

NOT 34: KONCERNKONTO

Merparten av koncernbolagen är anslutna till ett så kallat koncernkonto som K-Fast Holding AB har med bolagets bank, innebärande att koncernbolagens tillgodohavande hos banken redovisats som en fordran hos koncernbolaget och utnyttjad kredit rubriceras som en skuld till koncernbolaget. K-Fast Holding AB är juridiskt ansvarig för koncernens transaktioner på koncernkontot gentemot banken.

mkr	2019	2018
Utnyttjad kredit hos K-Fast Holding AB	-148,4	-132,7
Tillgängligt belopp hos K-Fast Holding AB	90,0	20,0
Tillgängligt belopp hos koncernbolag	919,5	178,1
Summa banksaldo i koncernen avseende koncernkontot, inkl. utnyttjad kredit	861,2	65,4

NOT 35: EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	Koncernen		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Borgen till förmån för koncernbolag	0,0	0,0	1 782,8	1 021,4
Andra eventualförpliktelser	40,1	0,0	14,1	0,0
Summa eventualförpliktelser	40,1	0,0	1 796,9	1 021,4

NOT 36: STÄLLDA SÄKERHETER

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
För egna avsättningar och skulder				
<i>Avseende skulder till kreditinstitut</i>				
Fastighetsinteckningar	3 214,9	2 233,8	0,0	0,0
Företagsinteckningar	0,0	1,2	0,0	0,0
Till förmån för koncernbolag				
Andra ställda säkerheter	491,6	396,6	196,8	144,7
Summa ställda säkerheter	3 706,5	2 613,5	196,8	144,7

Uppgifter avseende andra ställda säkerheter till förmån för koncernbolag i koncernen och moderbolaget avser pantsättning av aktier i dotterbolag.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 37

NOT 37: TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

Närstående

Med närstående avses:

- verkställande direktören
- styrelseledamöter
- andra personer i ledningen för bolaget eller betydelsefulla dotterbolag och som kontrollerar eller utövar väsentligt inflytande över finansiella och operativa beslut i bolaget eller dotterbolaget
- juridiska personer som kontrolleras av ovan nämnda personer
- aktieägare som kontrollerar mer än 10 procent av aktierna eller rösterna i bolaget.

Transaktioner med närstående som genomförts på andra än marknadsmässiga villkor

Inga transaktioner med närstående har skett på andra än marknadsmässiga villkor. Inga garantier har utfästs eller tagits emot. Utestående saldon regleras vanligen med likvida medel.

Ersättning till nyckelpersoner i ledande ställning

Ersättningen till nyckelpersoner i ledande ställning innefattar följande:

Kortfristiga förmåner till anställda	2019	2018
Löner inklusive bonus	5,0	2,5
Sociala avgifter	1,7	0,8
Tjänstebilsförmån	0,4	0,3
	7,1	3,7

Koncernen

mkr	2019		31 december 2019		
Närstående relation	Försäljning till närstående	Inköp från närstående	Fordran på närstående	Skuld till närstående	Eventualförpliktelser för närstående
Intressebolag	31,2	0,0	17,5	0,0	14,1
Gemensamt styrda bolag	0,0	0,0	1,3	0,0	0,0
Andra närstående	0,1	6,8	0,0	0,0	0,0
Summa	31,3	6,8	18,8	0,0	14,1

mkr	2018		31 december 2018		
Närstående relation	Försäljning till närstående	Inköp från närstående	Fordran på närstående	Skuld till närstående	Eventualförpliktelser för närstående
Intressebolag	0,0	0,0	7,5	0,0	0,0
Gemensamt styrda bolag	0,0	0,0	2,3	14,5	0,0
Andra närstående	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0
Summa	0,1	0,5	9,8	14,5	0,0

Moderbolaget

mkr	2019		31 december 2019		
Närstående relation	Försäljning till närstående	Inköp från närstående	Fordran på närstående	Skuld till närstående	Eventualförpliktelser för närstående
Intressebolag	0,0	0,0	13,4	0,0	14,1
Gemensamt styrda bolag	0,0	0,0	1,3	0,0	0,0
Andra närstående	0,0	5,9	0,0	0,0	0,0
Summa	0,0	5,9	14,6	0,0	14,1

mkr	2018		31 december 2018		
Närstående relation	Försäljning till närstående	Inköp från närstående	Fordran på närstående	Skuld till närstående	Eventualförpliktelser för närstående
Intressebolag	0,0	0,0	7,5	0,0	0,0
Gemensamt styrda bolag	0,0	0,0	2,3	14,5	0,0
Andra närstående	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0
Summa	0,0	0,3	9,8	14,5	0,0

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 37, FORTS SAMT NOTER 38–39

NOT 37 : ANDELAR I KONCERNBOLAG, FORTS

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 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 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 K-Fast Holding AB.
- I juli 2019 avtalade K-Fast Holding AB om förvärv av samtliga aktier i Sävenäs rondellen AB från ett av Erik Selin kontrollerat bolag. Bolaget äger byggrätten Göteborg Sävenäs 131:13. Tillträde 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.

NOT 38: HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång utöver de som redogörs för i förvaltningsberättelsen.

NOT 39: FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står moderbolagets fria egna kapital.

K-Fastigheter prioriterar tillväxt framför utdelning. Därför föreslår styrelsen att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2019. Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

kr	
Balanserat fritt kapital	888 731 156
Årets resultat	107 622 977
	996 354 133
Disponeras så att i ny räkning överförs	996 354 133
	996 354 133

STYRELSENS OCH REVISORNS UNDERSKRIFTER

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandards som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av

internationell redovisningsstandard. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och

osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 19 maj 2020.

Hässleholm den 2 april 2020

Erik Selin
Styrelseordförande

Ulf Johansson
Styrelseledamot

Christian Karlsson
Styrelseledamot

Sara Mindus
Styrelseledamot

Jesper Mårtensson
Styrelseledamot

Jacob Karlsson
Styrelseledamot och VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 april 2020

Ernst & Young AB

Stefan Svensson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i K-Fast Holding AB (publ),
Org. nr. 556827-0390.

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för K-Fast Holding AB (publ) för år 2019. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 67-120 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet *Revisorns ansvar* i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Beskrivning av området

Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter redovisade i Rapport över finansiell ställning uppgick den 31 december 2019 till 4 396,7 Mkr. Värderingarna görs genom en kombination av ortsprisanalys och diskontering av framtida kassaflöden. Fastigheterna värderas per 2019-12-31 externt och internt. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. Beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår i årsredovisningen under not 1, sid 90-91, not 2, sid 95 samt not 16, sid 102-104.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat och granskat den externa och interna fastighetsvärderingen, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod och indata i värderingarna. Vi har med stöd av våra interna fastighetsvärderingsspecialister granskat erhållna fastighetsvärderingar och bedömt rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader. Vi har granskat indata och beräkningar i värderingarna på fastighetsnivå för ett urval av förvaltningsfastigheterna. Vi har utvärderat de externa värderarnas kompetens och objektivitet. Vi har granskat lämnade tilläggsupplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-66 respektive 124-135. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när

så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller

åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av K-Fast Holding AB (publ) för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen

enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till K-Fast Holding ABs (publ) revisor av bolagsstämman den 2 april 2019 och har varit bolagets revisor sedan den 4 januari 2017.

Malmö den 2 april 2020

Ernst & Young AB

Stefan Svensson

Auktoriserad revisor

HÅLLBARHET OCH VÄRDESKAPANDE

Alla FN:s 17 hållbarhetsmål är viktiga, men som enskilt bolag har K-Fastigheter inte möjlighet att lösa de utmaningar som FN beskriver som kritiska för att nå en hållbar utveckling. K-Fastigheter kan och vill bidra i de delar där vi bedömer att vi får bäst resultat och bolagets ledning har valt att fokusera på de mål där K-Fastigheter idag kan skapa störst effekt och som är relevanta för bolagets intressenter.

K-Fastigheter omfattas inte av kraven på att upprätta en hållbarhetsrapport avseende verksamhetsåret 2019 men koncernen avser att i årsredovisningen för 2020 inkludera ytterligare information om pågående och planerade aktiviteter inom hållbarhetsområdet för att möta kraven i årsredovisningslagen.

De områden som bedömts vara mest relevanta utifrån såväl intressenternas som K-Fastigheters perspektiv är efterlevnad av lagar och bestämmelser inklusive regelverken för korrekt marknadskommunikation och antikorruption, kundnöjdhet, medarbetarnas anställningsvillkor samt energianvändning.



Mål 3 om att god hälsa är en grundläggande förutsättning för människors möjlighet att nå sin fulla potential och att bidra till samhällets utveckling är avgörande för K-Fastigheters alla medarbetare. Koncernen har tydliga regelverk och insatser för att alla arbetsplatser ska vara säkra ur fysiskt såväl psykiskt perspektiv. Koncernen erbjuder bland annat företagshälsövård, bidrag till friskvårdsaktiviteter, samt insatser för att förebygga och behandla drogmissbruk, inklusive narkotikamissbruk och skadligt alkoholbruk.



Mål 5 handlar om att uppnå jämställdhet mellan kvinnor och män som en förutsättning för en hållbar och fredlig utveckling. Byggbranschen har gjort mycket för att få fler kvinnor att överväga möjligheterna men det finns ännu områden i den vardagliga arbetsmiljön som måste förändras. För K-Fastigheter betyder detta mål främst att vi vill skapa en arbetsmiljö som ger lika förutsättningar och möjligheter till ledarskap på alla beslutsnivåer.



Mål 7 om hållbar energi för alla utgår från att en stor andel av människans utsläpp av växthusgaser kommer från sättet vi utvinner, omvandlar och använder fossil energi. K-Fastigheter har en tydlig ambition att öka andelen av förnybar och återvunnen energi, vilket omfattar inköp till våra hyresgäster såväl som våra produktionsanläggningar.



Mål 8 som handlar om anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt är grunden för hela K-Fastigheters verksamhet. Vår viktigaste uppgift som arbetsgivare är att skapa en trygg och säker arbetsmiljö för våra medarbetare. Oavsett om de arbetar på kontor, produktionsanläggningar eller i våra fastigheter ska vi kontinuerligt se till att arbetsmiljön är så bra som möjligt. Detta för att vi är övertygade om att kompetensutveckling, säkerhet och bra arbetsvillkor är avgörande för trivsel och engagemang, vilket kommer till nytta för våra hyresgäster.

Genom att arbeta med ständiga förbättringar och bygga långsiktiga relationer till våra hyresgäster och våra strategiska samarbetspartners får vi en säker och effektiv arbetsmiljö genom hela värdekedjan.



Mål 11 innefattar hållbar stadsutveckling med hållbart byggande och hållbar planering av bostäder, infrastruktur, offentliga platser, transporter, återvinning och säkrare kemikaliehantering som i sin tur kräver ny teknik och samarbete mellan flera sektorer. Inkluderande och innovativ stadsplanering behövs för att göra städerna trygga, säkra och hållbara för framtiden. Detta är kärnan i K-Fastigheter, och något som vi arbetar dagligen för att uppnå. Vi bygger trygga, säkra och kostnadseffektiva bostäder för att valfriheten och möjligheterna för fler människor.



Mål 12 sammanfattar att hållbar konsumtion inte endast innebär miljöfördelar utan även sociala och ekonomiska fördelar såsom ökad konkurrenskraft, tillväxt på såväl den lokala som globala marknaden, ökad sysselsättning, förbättrad hälsa och minskad fattigdom. Flera av delmålen är självskrivna i K-Fastigheters dagliga verksamhet och är med i alla produktionsled. Att hantera och minska mängden avfall och insatsvaror som kemikalier är en kontinuerlig process som gör oss mer kostnadseffektiva och konkurrenskraftiga.

VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR

- | | |
|--------------------------------|-----------------------------------|
| • Kundnöjdhet och affärsetik | • Hälsa och säkerhet |
| • Långsiktighet och utveckling | • Ledarskap och utbildning |
| • Tillväxt och lönsamhet | • Mångfald och starka värderingar |

K-Fastigheter strävar efter att bygga hållbart och cirkulärt. För oss är ett hållbart hus betydligt mycket mer än energieffektivitet. Det måste även fungera ekonomiskt och socialt, nu och i framtiden. Vår verksamhet ska vara långsiktig, kostnadseffektiv och attraktiv och det betyder att vi måste förvalta våra gemensamma resurser och samtidigt våga ta beslut som stödjer vår långsiktiga utveckling.

Våra koncepthus ska kunna användas och vara funktionella för många generationer. Beräknad livslängd är omkring 100 år, vilket betyder att den arkitektur, de material och byggmetoder vi använder i dag blir omtyckt och håller under mycket lång tid. Därtill tänker vi redan på planeringsstadiet på hur renoveringar ska kunna genomföras enkelt och att byggnaderna kan anpassas för framtidens ändrade behov.

För K-Fastigheter innebär hållbarhet dels den ekonomiska aspekten, dels den sociala. I den första delen handlar det om hushållning och val av resurser, både under byggnation och hela byggnadens livslängd. Men det handlar även om vilken mark vi tar i anspråk, mest effektiva utnyttjandet och hur byggnaden kan bidra till omgivningen på olika sätt. Valet av koncepthus är grunden för en långsiktigt hållbar ekonomi. Även om varje plats är unik kan vi återanvända ritningar från tidigare projekt, rutinerna är väl kända och fungerande och i kombination med etablerade materialval sker byggnation snabbare och säkrare än genomsnittsprojektet. Avfallsmängder minimeras och förvaltning av färdiga hus optimeras genom att vi känner alla detaljer i byggnadens infrastruktur.

Den sociala aspekten är lika viktig. Vi vill att våra hyresgäster ska kunna skapa ett tryggt och säkert hem, må bra och utvecklas. Det handlar om att våra egna byggnader och hela området, med arbetsplatser, trafiklösningar och natur, som ska bilda bra och inkluderande boendemiljöer.

Vi tror på relationer och samarbeten och för oss är dialogen med hyresgästerna och andra intressenter viktig för att K-Fastigheter ska utvecklas som bolag och kunna bygga mer hållbart och cirkulärt.

MILJÖN



Byggnation och byggmaterial

Att K-Fastigheter bygger koncepthus ger förutsättningar för optimalt resursutnyttjande och säkrar såväl hög kvalitet som god arbetsmiljö. Genom att använda en standardiserad process i egna produktionsanläggningar kan materialförbrukning, logistik och andra resurser planeras i detalj, vilket minskar spill, utsläpp, lagerhållning effektiviserar flöden och sänker kostnaderna i icke värdeskapande delar.

K-Fastigheter bygger med långsiktigt hållbara och kvalitativa material. Kärnan i samtliga koncepthus byggs i betong, ett material som är beprövat, tåligt och säkert med goda klimat-egenskaper, men som till stor del består av cement som är energikrävande vid tillverkningen. Det pågår arbete för att minska cementtillverkningens miljöpåverkan, inklusive att återanvända betong från byggnader som rivs.

Genom att bygga prefabricerade byggelement i betong och trä i egna produktionsanläggningar kan K-Fastigheter kontrollera processen. Att bygga under tak gör arbetet oberoende av nederbörd och temperatur. En annan fördel med prefabricerade tillverkningsmetoder är mer optimerade produkter som kräver mindre mängd material och även bidrar till färre transporter av byggmaterial samtidigt som det är enklare att ta hand om det spill som alltid uppstår vid tillverkning. Även produktionstiden kan kortas till hälften jämfört med platsgjutna stommar, vilket även

leder till att de första hyresgästerna kan flytta in i sin nya bostad betydligt tidigare än jämförbart platsbyggt objekt.

Innemiljö

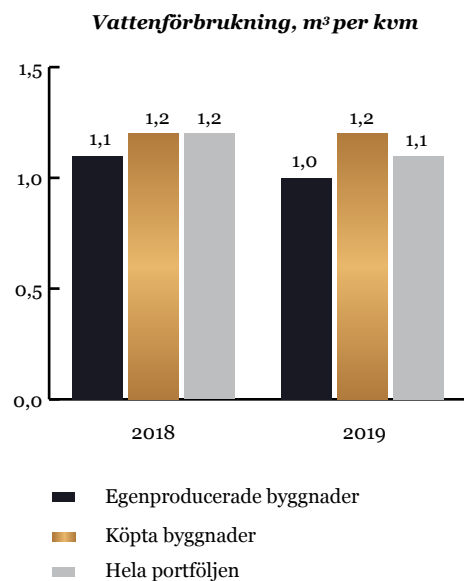
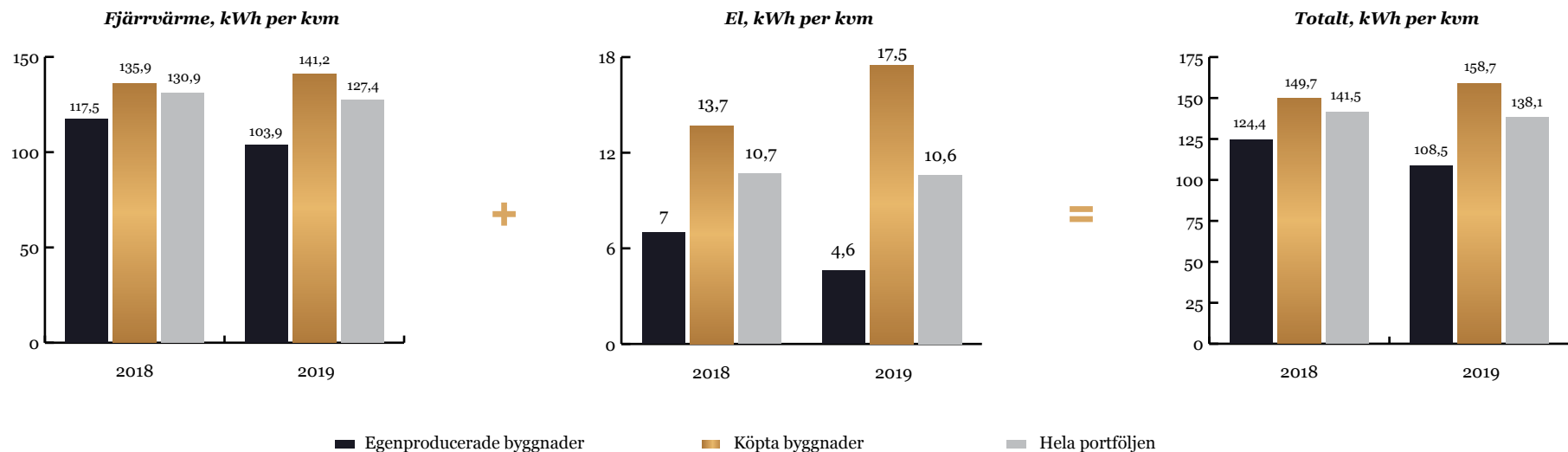
K-Fastigheters samtliga tre koncepthus, inklusive uppgraderade lägenheter enligt K-Fast 2.0, byggs i attraktiva och hållbara materialval och ytskikt för att skapa trivsamma och hållbara boendemiljöer. Till exempel utrustas alla bostäder med stembänkskivor i kök och fönsterbänkar samt med energisnåla vitvaror där tvättmaskin, torktumlare, diskmaskin och inbyggd mikrovågsugn är standard.

Kostnadseffektiv renovering och standardhöjning med K-Fast 2.0

K-Fastigheter har tagit fram ett eget koncept som koncernen tillämpar för att lyfta standarden på sitt bestånd av äldre lägenheter. Basen i K-Fast 2.0 är att säkra kvalitet och långsiktighet i vitala delar som ledningar och stammar samt andra typer av tekniska installationer. Även ytskikt och utrustning anpassas så att den långsiktiga driftskostnaden kan minimeras på ett sätt som möter hyresgästernas förväntan på en modern boendemiljö.

Genom att använda samma materialval som i våra nyproduktioner skapar vi också större volymer och bättre förhandlingsförutsättningar för vår inköpsorganisation.

K-Fastigheters långsiktiga perspektiv är grundläggande för koncernens hållbarhetsarbete, som bland annat innebär att bygga hus med hög kvalitet som över tid säkerställer en rationell förvaltning, att bevara omgivande miljö och att bibehålla goda relationer med hyresgäster och andra nyckelintressenter. Värde för aktieägarna ska skapas med hänsyn till gällande lagar och regler, såväl etiska som lagstadgade – och med hänsyn till miljön.



Miljöklassificering

Våra egenbyggda fastigheter uppförs med ambition att klara motsvarande krav som ställs i det svenska certifieringssystemet Miljöbyggnad Silver, avseende energi, inomhusmiljö och kemiska ämnen.

Energiförbrukning

Efterfrågan på fossilfri energi ökar och K-Fastigheter deltar i utvecklingen bland annat genom att installera solceller på lämpliga fastigheter. Ett exempel är K-Fastigheters nya produktionsanläggningen i Hässleholm som ska vara självförsörjande på energi från förnybara källor.

För att begränsa K-Fastigheters långsiktiga miljöpåverkan och för att hålla nere förvaltningskostnaderna har koncepthusen utformats med fokus på att uppnå minimal energiförbrukning. Koncepthusen ingår i energiklass A och B och K-Fastigheters egenproducerade

fastigheter har i genomsnitt 32 procent lägre energiförbrukning än bolagets förvärvade fastigheter.

Vid upphandling av el väljer bolaget i största möjliga mån de leverantörer som erbjuder el från förnybara källor, främst vind- och vattenkraft.

För att uppmuntra flerhyresgäster att välja att betala sina hyror via det mer miljövänliga autogiro har K-Fastigheter beslutat att bidra genom att plantera ett träd för varje tillkommande autogiro.

Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen i K-Fastigheters totala fastighetsbestånd 2019 har minskat med 6 procent i jämförelse med föregående år. I K-Fastigheters egenproducerade hus var vattenförbrukningen 16 procent lägre än i de fastigheter koncernen har förvärvat. Främsta förklaringen är snålspolande munstycken och toaletter.

SAMHÄLLET



Medarbetares vidareutveckling

K-Fastigheter har som mål att långsiktigt utveckla varje medarbetare utifrån individen, verksamheten och i takt med marknadens framtida behov. Medarbetare som tycker om att gå till sitt arbete varje dag är avgörande för bolagets framgång och därför är hälsa, friskvård och vidareutbildningar också en viktig del i anställningsvillkoren.

Arbetsmiljö

K-Fastigheters mål är att inga arbetsplatsolyckor ska inträffa och Bolaget arbetar förebyggande för att minimera risker i och omkring arbetsmiljön.

Transparens och etik

En viktig del i K-Fastigheters hållbarhetsarbete är att värna om att medarbetare och andra representanter såväl i interna som externa relationer agerar på ett sätt som är förenligt med K-Fastigheters grundläggande värderingar. K-Fastigheter har därför implementerat ett flertal styrdokument, såsom en uppförandekod som behandlar aspekter som hållbarhet, korruption och affärsetik samt en visselblåsarpolicy.

Våra medarbetare har en viktig roll i att slå larm om de misstänker något som strider mot lagar, andra krav, eller K-Fastigheters etiska riktlinjer. Det ger oss en möjlighet att förebygga och korrigera om något har gått fel. Våra medarbetare (inklusive inhyrda) kan på ett integritetssäkert sätt rapportera potentiella avvikelser genom en från bolaget fristående visselblåsarkanal.

Mångfald

K-Fastigheter anser att alla oavsett kön, etniskt ursprung, religion eller annan trosuppfattning, sexuell läggning, ålder,

könsöverskridande identitet eller funktionshinder ska delta i arbetslivet på lika villkor. Det är viktigt att människors lika värde respekteras. K-Fastigheter ser inte olikheten utan personen och det är dennes resultat som är betydelsefullt. K-Fastigheter har därför antagit en jämställdhetspolicy med handlingsplan för att uppnå lika rättigheter och möjligheter bland medarbetarna.

Sponsring och samhällsengagemang

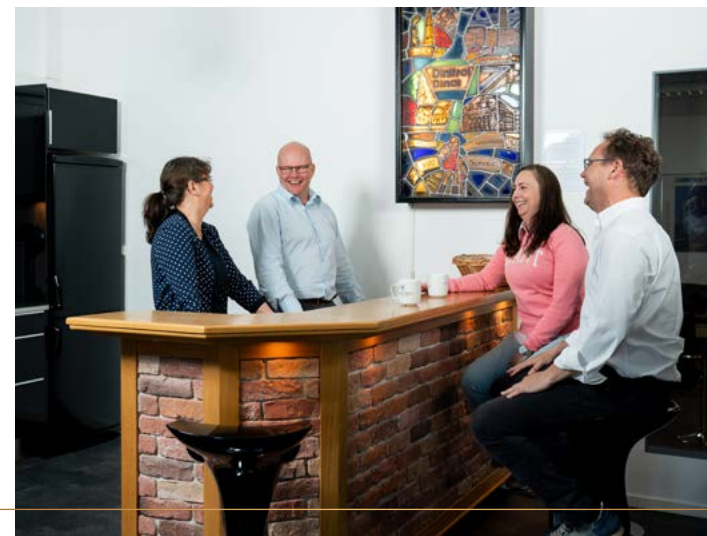
K-Fastigheter samarbetar med olika aktörer för att skapa förutsättningar för hyresgäster att känna sig hemma. Det inkluderar tydlig information om avtal och andra villkor, snabb återkoppling vid eventuella fel i bostaden eller dess omgivning samt samarbete med parter som kommunen, andra fastighetsbolag eller lokala föreningar för att öka engagemang, service och trygghet i området.

Vi lägger stor vikt vid trygghet och trivsel i och kring våra fastigheter och sponsrar därför ungdomsverksamhet och trygghetsskapande aktiviteter där vi kan finna gemensam grund för mål och genomförande. Utifrån detta bidrar K-Fastigheter finansiellt eller med andra resurser.

Några exempel är K-Fastigheters partnerskap med OV Helsingborg HK i Handbollsskola för alla (HFA), ett samarbete som inkluderar handbollsträning, läxhjälp och andra sociala aktiviteter för barn i åldrarna 7–10 år som bor i utsatta områden i Helsingborg. Mer information om HFA:

<https://ovhelsingborg.myclub.se/menu/pages/15594>

Vi tror att gemenskap och insikt i andra människors villkor är viktiga förutsättningar för att kunna skapa trygghet och respekt för sig själv och omgivande samhälle. Genom ett samarbete med Dandelion deltar K-Fastigheter i ett projekt för maskrosbarn i Sydafrika med namnet "Chickenrace 2019 featuring gardening". Mer information om Dandelion: <http://www.dandelionchild.nu/>



En god och utvecklande arbetsmiljö främjar K-Fastigheters kompetensutveckling av koncernens medarbetare.



K-Fastigheter är en av Dandelions partners för utbildningsprojekt i Sydafrika.

NYCKELTAL

K-Fastigheter presenterar vissa finansiella mått i årsredovisningen 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 årsredovisningen för 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 årsredovisningen för 2018.

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

AVSTÄMNINGSTABELL OCH DEFINITIONER

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Hyresvärde, mkr	2019	2018	Definition	Motivering
A Kontraktsvärde på årsbasis vid årets utgång, mkr	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 årets utgång, mkr	6,1	0,9		
A+B Hyresvärde vid årets utgång, mkr	196,6	133,4		

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

A Kontraktsvärde på årsbasis vid årets utgång, mkr	190,5	132,5	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid årets slut i förhållande till hyresvärde.	Åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden av K-Fastigheters fastigheter.
B Vakansvärde på årsbasis vid årets utgång, mkr	6,1	0,9		
A/(A+B) Ekonomisk uthyrningsgrad vid årets utgång, %	96,9%	99,3%		

Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %

A Årets hyresintäkter, mkr	156,8	96,6	Hyresintäkter under året i förhållande till hyresvärde under året.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden av K-Fastigheters fastigheter.
B Årets hyresvärde, mkr	161,9	97,8		
A/B Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad vid årets utgång, %	96,8%	98,8%		

Överskottsgrad, %

A Bruttoresultat fastighetsförvaltning under året enligt resultaträkningen, mkr	107,3	62,2	Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.	Nyckeltalet åskådliggör förvaltningsverksamhetens lönsamhet.
B Hyresintäkter under året enligt resultaträkningen, mkr	156,8	96,6		
A/B Överskottsgrad under året, %	68,4%	64,4%		

Uthyrningsbar area vid årets utgång, kvm	130 486	104 843	Total area tillgänglig för uthyrning.	Nyckeltal för att belysa K-Fastigheters möjlighet att nå operativa mål.
Antal bostäder i förvaltning vid årets utgång	1 711	1 220	Totalt antal bostäder i förvaltning vid årets slut.	
Antal bostäder i pågående byggnation vid årets utgång	700	541	Totalt antal bostäder i pågående byggnation vid årets slut.	
Antal bostäder under projektutveckling vid årets utgång	1 340	688	Totalt antal bostäder under projektutveckling vid årets slut.	

Finansiella nyckeltal

Räntetäckningsgrad, ggr	2019	2018	Definition	Motivering
A Förvaltningsresultat under året enligt resultaträkningen, mkr	52,9	41,1	Förvaltningsresultat med återläggning av ned- och avskrivningar och räntenetto dividerat med räntenetto (inkl. realiserad värdeförändring på kortfristiga derivatinstrument).	Nyckeltalet åskådliggör finansiell risk genom att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.
B Av- och nedskrivningar	-5,1	-0,4		
C Räntenetto under året enligt resultaträkningen, mkr	-35,3	-16,8		
(A-B-C)/-B Räntetäckningsgrad under året, ggr	2,6	3,3		
D Kostnader hänförliga till börsnotering under året enligt resultaträkningen, mkr	-13,3	-3,4	Räntetäckningsgrad justerad för kostnader hänförliga till börsnotering inkluderade i central administration.	
(A-B-C-D/3)/B Justerad räntetäckningsgrad under året, ggr	2,8	3,5		
Soliditet, %				
A Eget kapital vid årets slut enligt balansräkningen, mkr	2 238,5	981,2	Eget kapital i procent av balansomslutningen vid årets slut.	Nyckeltalet belyser finansiell risk genom att åskådliggöra hur stort det egna kapitalet är i förhållande till balansomslutningen.
B Summa eget kapital och skulder vid årets slut enligt balansräkningen, mkr	5 352,3	3 347,1		
A/B Soliditet vid årets utgång, %	41,8%	29,3%		
Belåningsgrad, %				
A Räntebärande skuld vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr*	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 årets utgång enligt balansräkningen, mkr	779	74,7		
C Förvaltnings- och rörelsefastigheter vid årets utgång enligt balansräkning, mkr	3 962,0	2 535,9		
(A-B)/C Belåningsgrad vid årets utgång, %	40,2%	60,4%		
Genomsnittlig ränta, %				
A Räntekostnad uppräknad till årstakt vid årets utgång, mkr	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 årets utgång enligt balansräkningen, mkr	2 331,9	1 606,6		
A/B Genomsnittlig ränta vid årets utgång, %	1,90%	1,71%		
Nettoinvesteringar, mkr				
A Förvärv under året, mkr	557,7	406,7	Summan av nettoinvesteringar i förvaltnings- och rörelsefastigheter och pågående nyanläggning under året.	Nyckeltal för att belysa K-Fastigheters möjlighet att nå operativa mål.
B Nybyggnation under året, mkr	499,7	436,8		
C Till- och ombyggnation under året, mkr	5,9	5,1		
D Försäljningar under året, mkr	-2,3	-12,9		
A+B+C+D Nettoinvesteringar under året, mkr	1 061,1	835,7		

*Justerat för etapp 3 av Helsingborg / Brigaden 7 & 8:s andel av befintlig byggkredit (40,0 mkr), vilken 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.

Finansiella nyckeltal, forts.

Förvaltningsresultat, mkr	2019	2018	Definition	Motivering
A Bruttoresultat fastighetsförvaltning under året enligt resultaträkningen, mkr	107,3	62,2	Bruttoresultat fastighetsförvaltning med avdrag för central administration och av- och nedskrivningar hänförliga till affärsområde Förvaltning och räntenetto.	Nyckeltalet åskådliggör förvaltningsverksamhetens lönsamhet.
B Central administration hänförlig till fastighetsförvaltning under året enligt resultaträkningen, mkr	-14,0	-3,9		
C Av- och nedskrivningar hänförliga till fastighetsförvaltning under året enligt resultaträkningen, mkr	-5,1	-0,4		
D Räntenetto under året enligt resultaträkningen, mkr	-35,3	-16,8		
A+B+C+D Förvaltningsresultat under året, mkr	52,9	41,1		
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr				
A Eget kapital vid årets slut enligt balansräkningen, mkr	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 årets slut enligt balansräkningen, mkr	12,8	6,2		
C Uppskjuten skatteskuld vid årets slut enligt balansräkningen, mkr	310,3	228,2		
D Uppskjuten skattefordran vid årets slut enligt balansräkningen, mkr	-21,4	-2,2		
E Innehav utan bestämmande inflytande vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	0,0	0,0		
A+B+C-D-E Långsiktigt substansvärde vid årets utgång (NAV), mkr	2 540,2	1 213,4		
Kapitalbindningstid vid årets utgång, år				
Kapitalbindningstid vid årets utgång, år	3,2	3,2	Kapitalbindningstid på skulder till kreditinstitut relaterat till förvaltnings- och rörelsefastigheter vid årets slut.	Nyckeltalet används för att belysa (re)finansieringsrisken för K-Fastigheters räntebärande skulder.
Räntebindningstid vid årets utgång, år				
Räntebindningstid vid årets utgång, år	3,3	2,7	Räntebindningstid på skulder till kreditinstitut relaterat till förvaltnings- och rörelsefastigheter vid årets slut.	Nyckeltalet används för att belysa ränterisken för K-Fastigheters räntebärande skulder.

Aktierelaterade nyckeltal

Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr	2019	2018	Definition	Motivering
A Långsiktigt substansvärde (NAV) vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	2 540,2	1 213,4	Långsiktigt substansvärde (NAV) i förhållande till antal utestående aktier vid årets slut.	Används för att belysa K-Fastigheters långsiktiga substansvärde (NAV) per aktie på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
B Antal utestående aktier vid årets utgång, tusental	33 889	25 000		
A/B Långsiktigt substansvärde per aktie vid årets utgång (NAV), kr	74,96	48,54		
Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), %				
A Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV) vid årets utgång enligt balansräkningen, kr	74,96	48,54	Procentuell förändring i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie under året.	Används för att belysa tillväxten i K-Fastigheters långsiktiga substansvärde (NAV) per aktie på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
B Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV) vid utgången av föregående år enligt balansräkningen, kr	48,54	37,49		
A/B-1 Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie under året (NAV), %	54,4%	29,5%		
Eget kapital per aktie, kr				
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	2 238,5	981,2	Eget kapital reducerat med minoritetens andel av eget kapital, i förhållande till antal utestående aktier vid årets slut.	Används för att belysa K-Fastigheters egna kapital per aktie på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
B Antal utestående aktier vid årets utgång, tusental	33 889	25 000		
A/B Eget kapital per aktie vid årets utgång, kr	66,05	39,25		
Förvaltningsresultat per aktie, kr				
A Förvaltningsresultat under året enligt resultaträkningen, mkr	52,9	41,1	Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under året.	Används för att belysa K-Fastigheters förvaltningsresultat per aktie på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
B Genomsnittligt antal utestående aktier under året, tusental	25 830	25 000		
A/B Förvaltningsresultat per aktie under året, kr	2,05	1,64		
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %				
A Förvaltningsresultat under året per aktie, kr	2,05	1,64	Procentuell förändring i förvaltningsresultat per aktie under året.	Används för att belysa tillväxten i K-Fastigheters förvaltningsresultat per aktie på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
B Förvaltningsresultat under föregående år per aktie, kr	1,64	1,33		
A/B-1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie under året, %	24,6%	23,8%		
Årets resultat efter skatt per aktie, kr				
A Resultat efter skatt under året enligt resultaträkningen, mkr	365,3	244,8	Årets resultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under året.	Används för att belysa K-Fastigheters resultat per aktie på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
B Genomsnittligt antal utestående aktier under året, tusental	25 830	25 000		
A/B Årets resultat efter skatt per aktie, kr	14,14	9,79		
Antal utestående aktier vid årets utgång, tusental*				
Antal utestående aktier vid årets utgång, tusental*	33 889	25 000		
Genomsnittligt antal utestående aktier under året, tusental*	25 830	25 000		

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

ORDLISTA

Branschrelaterade definitioner

Boarea (BOA)

Boarean används i första hand av fastighetsägare som den yta man kan få betalt för vid uthyrning. Med boarea eller boyta avses den yta i ett hus som är användningsbar för boende. Boytan utgör tillsammans med biytor (biareor) byggnadens totalyta.

Bostäder i produktion

Avser tiden från byggstart fram till färdigställande av byggnad. En bostad anses färdigställd efter genomförd slutbesiktning.

Bruttoarea (BTA)

Bruttoarea används i många sammanhang, exempelvis vid planbestämmelser, fastighetsvärderingar eller avgiftsberäkningar. Bruttoarean är summan av alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida.

Byggrätt

En byggrätt är den maximala grad av bebyggelse som tillåts på ett markområde enligt en detaljplan. För bostäder motsvarar en byggrätt antingen en lägenhet, radhus eller fristående småhus. För att förfoga över en byggrätt krävs antingen ägande av marken eller option på att äga marken.

Byggstart

K-Fastigheter definierar byggstart som tidpunkten då bolaget erhållit lagakraftvunnet bygglov och undertecknat totalentreprenadavtal.

Exploateringsfastigheter

Avser K-Fastigheters innehav av mark- och byggrätter för framtida boendeutveckling samt aktiverade projektutvecklingsfastigheter.

Fastighet

Fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

Fastighetskostnader

I posten ingår såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrning och fastighetsadministration.

Färdigställda bostäder

Avser bostäder där slutbesiktning har skett och hyresgäst flyttat in.

Färdigställandegrad

Bokförda kostnader i relation till beräknade totala kostnader i pågående bostadsprojekt.

Hyresintäkter

Debiterade hyror jämte tillägg, såsom ersättning för värme och fastighetsskatt.

Samhällsfastigheter

Fastigheter med direkt eller indirekt skattefinansierade hyresgäster som står för minst 70 procent av hyresintäkterna.

Uthyrbar area

Total area som är tillgänglig för uthyrning.



INFORMATION TILL AKTIEÄGARNA

ÅRSSTÄMMA 2020

19 maj 2020

KALENDARIUM 2020

19 maj	Delårsrapport januari–mars
19 maj	Årsstämma
18 augusti	Delårsrapport januari–juni
11 november	Delårsrapport januari–september

Årsstämma 2020

Årsstämman i K-Fast Holding AB äger rum den 19 maj 2020 kl 17:00 på Hotel Statt, Frykholmsgatan 13 i Hässleholm.

Kallelse till årsstämman sker inom lagstadgad tid genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelsen har skett ska annonseras i Dagens industri.

Kallelsen kommer att innehålla instruktioner för hur aktieägare kan delta i årsstämman eller lämna fullmakt. Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste tillfälligt låta Euroclear Sweden AB omregistrera dessa aktier i ägarens eget namn för att äga rätt att delta i stämman.

Kallelser, protokoll och kommunikér från bolagsstämmor hålls tillgängliga på www.k-fastigheter.se

Kommunikation från K-Fastigheter

Vår kommunikation ska kännetecknas av öppen, relevant och korrekt information till aktieägare, investerare och analytiker, för att därmed öka kunskapen om koncernens verksamhet och aktie. Information i form av pressmeddelanden (regulatoriska samt icke-regulatoriska), kvartalsrapporter, årsredovisning samt fördjupad information finns på våra IR-sidor på koncernens webbplats, www.k-fastigheter.se. Aktieägare och andra intresserade kan prenumerera på pressmeddelanden och finansiella rapporter. På webbplatsen uppdateras den generella informationen på IR-sidorna vanligtvis i samband med kvartalsrapporterna. Vid större förändringar uppdateras materialet omgående.

Under 30 dagar före en finansiell rapport har K-Fastigheter en tyst period, vilket innebär att under denna period träffar koncernens representanter inte finansiell media, analytiker eller investerare.

Mer information om K-Fastigheters verksamhet, ekonomiska rapportering och pressmeddelanden finns på www.k-fastigheter.se

K-Fast Holding AB är ett publikt bolag. Organisationsnummer: 556827-0390. LEI-nummer: 549300VToUXKWES37P59. Säte i Hässleholm, Sverige.

Årsredovisningen publiceras på svenska och engelska. Den svenska versionen är originalversionen och gäller framför den engelska om översättningen skulle skilja sig från originalet. Alla värden uttrycks i svenska kronor. Kronor förkortas kr och miljoner kronor mkr. Då belopp och värden har avrundats summerar inte alltid tabeller/diagram. Sifferuppgifter inom parantes avser föregående år om inget annat anges.

Följ koncernen via sociala medier

Våra sociala mediekanalet är ett komplement till pressmeddelanden och finansiella rapporter. I dessa kanaler vill vi ge en bättre inblick och kompletterande perspektiv på det som händer i bolaget samt kommunicera med våra viktigaste intressenter. Eftersom vi använder kanalerna på lite olika sätt kan du välja de som passar dig bäst.

Facebook – www.facebook.com/kfastigheter/

På vår Facebooksida finns information om alla lediga bostäder, idéer för ditt hem, korta företagsnyheter med roliga fakta och händelser som vi tror kan vara intressanta för många.

LinkedIn – www.linkedin.com/company/12603996

På LinkedIn finns finansiella nyheter, längre texter om vår utveckling samt lediga tjänster.

Instagram – www.instagram.com/k_fastigheter/

På koncernens Instagramkonto publicerar vi bilder och texter om aktuella händelser, korta funderingar, lediga tjänster och var det finns möjligheter att flytta in och skapa ett hem.

Denna rapport innehåller framtidsinriktad information som baseras på K-Fastigheters nuvarande förväntningar. Även om ledningen bedömer att förväntningarna som framgår av sådan framtidsinriktad information är rimliga, kan ingen garanti lämnas för att dessa förväntningar kommer att visa sig vara korrekta. Följaktligen kan framtida utfall variera väsentligt, jämfört med vad som framgår i den framtidsinriktade informationen beroende på bland annat förändrade förutsättningar avseende ekonomi, marknad och konkurrens, förändringar i lagkrav och andra politiska åtgärder, variationer i valutakurser och andra faktorer.

ÅRSREDOVISNING
ÅRSREDOVISNING
ÅRSREDOVISNING
ÅRSREDOVISNING
ÅRSREDOVISNING
ÅRSREDOVISNING
ÅRSREDOVISNING
ÅRSREDOVISNING
ÅRSREDOVISNING
ÅRSREDOVISNING



K-FASTIGHETER

K-Fast Holding AB

Org.nr.: 556827-0390

Adress: Bultvägen 7, 281 43 Hässleholm

Telefon: 010 33 00 069

E-post: info@k-fastigheter.se

Webbplats: www.k-fastigheter.se

K-Fastigheters målsättning som fastighetsägare är att skapa attraktiva hem med hög trivselfaktor. Koncernens verksamhet omfattar aktiv fastighetsförvaltning, projektutveckling och byggnation i egen regi. För att öka kostnadseffektiviteten och korta byggtiderna har K-Fastigheter valt att arbeta med tre egenutvecklade koncepthus som uppförs för egen förvaltning. K-Fastigheter erbjuder omkring 1 700 bostäder på flera orter i Öresundsregionen, Småland och västra Sverige samt utvärderar nya marknader i takt med ökad produktionskapacitet. Koncernens fastighetsbestånd har ett bokfört värde om 4,4 miljarder kronor med ett årligt hyresvärde uppgående till omkring 200 miljoner kronor. Sedan november 2019 handlas bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm (kortnamn: KFAST B).

Läs mer på k-fastigheter.se