

K-FAST HOLDING AB DELÅRSRAPPORT

JANUARI
– MARS

2021

”Förvärvet av Finja Prefab är en del i strategin att säkra infrastrukturen för kommande expansion samt att äga hela produktionsprocessen från idé till inflyttat Hem.”



K-FASTIGHETER



Vår nybyggnation av 103 Lamellhuslägenheter på Smörslottsgatan i Göteborg börjar ta form. Inflyttning december 2021.

ANTAL LÄGENHETER I FÖRVALTNING



2 277 ST
Q1 2021

1 789 ST
Q1 2020

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, VÄRDE



7 426,3 MKR
Q1 2021

6 853,5 MKR
Q4 2020

ANTAL LÄGENHETER I BYGGNATION



1 567 ST
Q1 2021

963 ST
Q1 2020

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE



3 917,8 MKR
Q1 2021

3 661,2 MKR
Q4 2020

HYRESINTÄKTER



59,5 MKR
Q1 2021

47,8 MKR
Q1 2020

FÖRVALTNINGSRESULTAT



19,5 MKR
Q1 2021

15,5 MKR
Q1 2020

KVARTALET I KORTHET

Januari–mars

- Covid-19-pandemin har fortsatt inte haft någon väsentlig effekt på K-Fastigheters verksamhet, resultat eller finansiella ställning under perioden fram till och med avgivandet av denna delårsrapport.
- Hyresintäkterna uppgick för perioden till 59,5 mkr (47,8), en ökning med 24 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Ökningen berodde primärt på fler förvaldade lägenheter, vilka uppgick till 2 277 lägenheter en ökning med 27 procent jämfört med utgången av motsvarande period föregående år.
- Intäkterna för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 371,9 mkr (90,9), varav 146,9 mkr (86,4) avsåg koncerninterna projekt. 225,1 mkr (4,6) avsåg externa projekt, varav Prefabs externa intäkter uppgick till 224,7 mkr.
- Koncernens bruttoresultat uppgick för perioden till 51,6 mkr (31,3), varav driftöverskott hänförligt till fastighetsförvaltning uppgick till 35,5 mkr (30,5) och bruttoresultat hänförligt till projekt- och entreprenadverksamhet uppgick till 16,1 mkr (0,8).
- Resultat före värdeförändringar uppgick för perioden till 25,4 mkr (8,4).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 19,6 mkr (15,5), en ökning med 26 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 0,54 kr per aktie (0,46).
- Orealiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheter uppgick till 162,9 mkr (121,4) och för derivat och övrigt till 26,5 mkr (-13,8). Orealiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheter fördelar sig med 142,2 mkr (94,5) på pågående nybyggnation och 20,7 mkr (26,9) på fastigheter under förvaltning.
- Periodens resultat uppgick till 168,2 mkr (92,3), motsvarande 4,69 kr per aktie (2,72).
- Värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 7 426,3 mkr (6 853,5), en ökning med 8 procent jämfört 31 december 2020 och med 47 procent sedan 31 mars 2020.
- Det långsiktiga substansvärdet (NAV) uppgick vid periodens utgång till 3 917,8 mkr (3 661,2), motsvarande 109,17 kr per

aktie (102,02), en ökning med 7 procent jämfört med 31 december 2020 och med 39 procent sedan 31 mars 2020.

Väsentliga händelser under första kvartalet

- Den 25 januari 2021 tillträdde K-Fastigheter förvärvet av Finja Prefab AB.
- K-Fastigheters styrelse fattade beslut om att höja det operativa målet relaterat till antalet årligen byggstartade lägenheter för egen förvaltning, från 1 000 till 1 300 lägenheter före utgången av år 2023.
- Finja Prefab AB förvärvade Kilen Prefab AB med verksamhet och produktionsanläggning för prefabricerade betongstommar i Strängnäs. Förvärvet stärker koncernens position i Mälardalsregionen. Det förvärvade bolaget omsätter ca 60 mkr. Köpeskillingen uppgick till 21 mkr och tillträdet skedde 30 april 2021.
- Den 3 mars 2021 ingick K-Fastigheter och Kilenkrysset AB ett samarbete där man i gemensamt bolag, K-Fast Kilen AB, med fokus på Mälardalsregionen ska uppföra K-Fastigheters koncepthus för långsiktig förvaltning på de bostadsbyggrätter som utvecklats av Kilenkrysset.

I tabellen på sidan 7 redovisas genomförda förvärv av byggrätter och förvaltningsfastigheter, byggstartade och färdigställda projekt samt genomförda renoveringar enligt K-Fastigheters renoveringskoncept K-Fast 2.0, under första kvartalet 2021 och fram till publicering av denna rapport.

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- K-Fastigheters årsredovisning 2020 publicerades den 14 april 2021.
- Kallelse till K-Fastigheters årsstämma publicerades den 21 april 2021. Stämman kommer hållas via poströstning på grund av den rådande Covid-19-pandemin. Fullständig kallelse inklusive anmälningsförfarande, förslag på dagordning och beslutsunderlag återfinns på K-Fastigheters webbplats.
- K-Fastigheters styrelse har bland annat föreslagit årsstämman att genomföra en aktiesplit om 6:1 under andra kvartalet, att ingen aktieutdelning lämnas för år 2020, samt att bemyndiga

styrelsen att fatta beslut om en eller flera nyemissioner om maximalt 24 000 000 nya aktier av serie B. För mer information hänvisas till kallelsen till årsstämman.

- Den 26 april 2021 ingick K-Fastigheter avtal gällande förvärv av 25 procent i Mjölbackens Entreprenad AB. Mjölbackens är mest känt för Mjölbacksvillan och bygger egna bostadsprojekt i främst västra Sverige. Koncernen omsätter ca 475 mkr och har 72 anställda med huvudkontor i Mjölback. Tillträdet av aktierna sker 1 augusti 2021.

Nyckeltal (definitioner samt härledning av nyckeltal finns på kfastigheter.com/for-investerare/avstamningar-och-definitioner)	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	59,5	47,8	203,9
Projekt- och entreprenadintäkter, mkr	225,1	4,6	10,2
Bruttoresultat, mkr	51,6	31,3	145,1
Förvaltningsresultat, mkr	19,6	15,5	75,3
Periodens resultat, mkr	168,2	92,3	474,5
Nettoinvesteringar förvaltningsfastigheter, mkr	414,9	509,2	1 888,6
Förvaltningsfastigheter, mkr	7 426,3	5 039,5	6 853,5
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr	3 917,8	2 668,2	3 661,2
Antal lägenheter i förvaltning	2 277	1 789	2 237
Antal byggstartade lägenheter	296	263	912
Antal lägenheter i pågående byggnation	1 567	963	1 311
Antal lägenheter under projektutveckling	5 281	2 692	3 880
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,4	2,6
Soliditet, %	37,8%	40,3%	41,9%
Belåningsgrad, %	54,8%	48,2%	46,7%
Förvaltningsresultat, kr per aktie	0,54	0,46	2,18
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	2,3%	50,6%	6,3%
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr per aktie	109,17	78,74	102,02
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, %	7,0%	5,0%	36,1%
Periodens resultat, kr per aktie*	4,69	2,72	13,72
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	35 889	33 889	35 889
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	35 889	33 889	34 583

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

VD HAR ORDET



Jacob Karlsson, VD för K-Fast Holding AB.

NYTT AFFÄRSOMRÅDE OCH HÖGT TEMPO MOT ATT UPPNÅ NYTT OPERATIVT MÅL

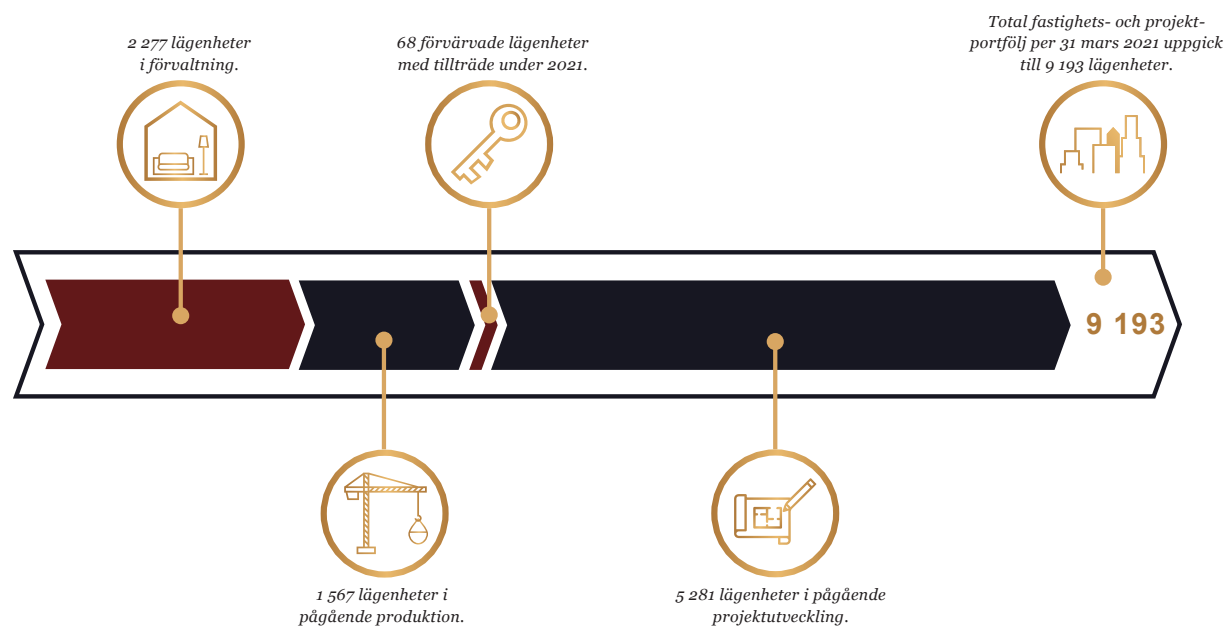
Vi har inlett året i ett fortsatt högt tempo och andas optimism om att pandemins värsta samhälls-ekonomiska effekter ligger bakom oss. Under årets första kvartal har vi välkomnat våra nya familjemedlemmar i Finja Prefab som står för en betydande del av vårt nya fjärde affärsområde, Prefab. Jag har under hela K-Fastigheters historia predikat att K-Fastigheter är så mycket mer än ett traditionellt fastighetsbolag. Vi står nu på fyra ben som vart och ett genererar positivt kassaflöde och resultat men som i symbios kan skapa en helt unik affärsmodell och mervärden för koncernen. Som Kaj Grönvall, VD för Finja Prefab så fint uttryckte det "Vi äger processen från grus till hus". Och det är först när man äger hela processen som man kan säkerställa ekonomisk och miljömässig hållbarhet

i alla led. Det är med en riktigt bra magkänsla vi inleder 2021, med högt tempo och mot ett nytt operativt mål om 1 300 årliga byggstartar innan 2023 års utgång, vilket känns realistiskt och inom räckhåll. Vårt tidigare mål om 1 000 byggstartade lägenheter innan 2023 utgång kommer vi uppnå redan under detta verksamhetsår.

Under årets första tre månader genererade vi en substansvärdestillväxt per aktie om 7 procent. Hyresintäkter och förvaltningsresultat ökade med 24 procent respektive 26 procent jämfört motsvarande kvartal 2020. Därtill har vi fått fart på uthyrningen i Folkparken-projektet i Växjö, där vi tidigare redovisat en högre initial vakans i samband med färdigställande av projektet. Nu ser det ut som att vi kan stänga vakansen strax efter halvårsskiftet förutsatt att vi håller nuvarande nettouthyrningstakt. Den ekonomiska uthyrningsgraden vid kvartalets utgång uppgick till 93 procent mot 91 procent vid årsskiftet. Vår totala

fastighetsportfölj har ökat med 47 procent sett till marknadsvärde jämfört med motsvarande kvartal föregående år och antalet lägenheter i förvaltning har ökat med 27 procent.

Ser man på fastighetsportföljens sammansättning kan man vid en första anblick tro att andelen kommersiell yta har ökat, vilket är missvisande. Eftersom vi har en god framförhållning av byggrätter att starta de kommande åren har vi, i enlighet med tidigare uttalad strategi, valt att i större utsträckning förvärva byggrätter utan detaljplan, för att i egen regi driva detaljplaner helt anpassade för våra koncepthus. Eftersom vi inte vill inte binda kapital i ett tillgångsslag som inte genererar positiva kassaflöde har vi i större utsträckning förvärvat vad vi kallar utvecklingsfastigheter som genererar kassaflöde under tiden planprocess och bygglovsprocess pågår, men vars långsiktiga syfte är att rivas samt förädlas till bostadsbyggrätter och sedermera bostadshus med upplåtelseform hyresrätt.



I affärsområdena Projektutveckling och Bygg har vi under perioden byggstartat 296 lägenheter och hade vid periodens utgång 1 567 lägenheter under pågående produktion med ett framtida hyresvärde om 202 mkr och ett marknadsvärde överstigande 4 300 mkr. Den stora volymen, som uppförs till en total anskaffningskostnad i förhållande till marknadsvärde om 72 procent, skapar en bra upparbetning av orealiserade värden eftersom 80 procent av mellanskillnaden avräknas successivt i förhållande till nerlagda kostnader. Volymen om 1 567 lägenheter under pågående produktion skapar en helt annan upparbetningsnivå än vad vi vant oss vid under föregående verksamhetsår. Motsvarande kvartal 2020 hade vi 963 lägenheter i pågående produktion, en ökning om 63 procent.

Affärsområdena Projektutveckling och Bygg har lärt sig dansa i takt, Projektutveckling levererar byggrätter med färdiga bygglov i en jämn ström som skapar en fortsatt kontinuerlig tillväxt med nya entreprenader i affärsområde Bygg, vilka de strukturerat och kontrollerat tar sig an från Köpenhamn i söder till Gävle i norr. Första kvartalet 2021 är Affärsområde Projektutveckling och Byggs hittills enskilt mest lönsamma kvartal. Under kvartalet har vi även byggstartat vårt andra interna projekt i Köpenhamnsområdet, 148 lamellhuslägenheter i Greve.

Vi har haft ett fortsatt högt affärstempo avseende byggrätter där vår totala portfölj med ej byggstartade byggrätter vid periodens utgång uppgick till 5 281 lägenheter och där vi efter kvartalets utgång förvärvat drygt 32 000 BTA byggrätt i Järfälla, Barkarbystaden, med preliminärt tillträde i december i år, vilket linjerar vår satsning i region öst med fokus på Mälardalen.

För första gången inkluderar delårsrapporten vårt affärsområde Prefab. Prefab startar det nya året med orderböcker som tryggar sysselsättningen till nivåer motsvarande 2019, före pandemins utbrott. Förvärvet av Finja Prefab är en del i strategin att säkra infrastrukturen för kommande expansion samt att äga hela produktionsprocessen från idé till inflyttat Hem. Prefab som

ett normalår, likt i år, levererar ca 2 000 lägenheter till externa kunder står inför kraftiga expansionsplaner. Målet är att utöver den externa marknaden kunna leverera även våra interna volymer, vilket innebär en tillväxt på över 50 procent. Som ett led i strategin att öka kapaciteten har vi efter kvartalets slut tillträtt Kilen Prefab i Strängnäs. Därtill pågår processen att integrera K-Fastigheters fabriker för lätta utfackningsväggar i Prefab. Vi kommer framledes kunna leverera både tunga stommar i betong och lätta trähusväggar, alternativt en hybrid av tung stomme i betong med lätta utfackningsväggar av trä. En perfekt mix för att ta sig an samtliga av K-Fastigheters koncepthus.

Prefab är i full transformation att bli en marknadsledande och komplett leverantör av byggnadsstommar. K-Fastigheter har redan 463 interna koncepthuslägenheter i Prefabs produktion och orderböcker, däribland våra båda danska projekt. Det är extra glädjande att vi även bemästrar de danska kraven för betongstommar som i viss utsträckning skiljer sig från de svenska. Med fulla orderböcker har vi startat 2021 med goda förutsättningar.

Avslutningsvis har vi efter kvartalets utgång ingått avtal om förvärv av 25 procent av Mjölbackens Entreprenad Aktiebolag som är ett synnerligen välskött bolag och som vi sedan länge benämnt som familj, inte minst med hänsyn till deras sedan tidigare relativt stora ägande av K-Fast aktier. Mjölback med sin historia från tidigt 1970-tal bygger årligen drygt 300 bostäder, fördelat lika mellan villor och bostadsrätter, totalt ca 35 000 kvm boyta årligen. Utöver en god investering i ett mycket fint bolag är jag övertygad om att vi tillsammans kan skapa synergier i många olika led, inte minst när det kommer till att förvärva och utveckla större markområden med blandad upplåtelseform. ■

- Jacob Karlsson, maj 2021



NYTT AFFÄRSOMRÅDE FRÅN 1 JANUARI 2021

K-Fast Holding AB tillträdde förvärvet av Finja Prefab AB den 25 januari 2021. Bolaget är sedan 1 januari 2021 konsoliderat i K-Fastigheter-koncernen och redovisas från samma datum som ett separat affärsområde, Prefab. Prefab är en komplett stomtreprenör som bygger och utvecklar framtidens hållbara flerfamiljsbostäder, kontor, offentliga byggnader samt industri- och lantbruksbyggnader med sina stomkoncept i prefabricerad betong.

Som en del av K-Fastigheter kan Prefab stärka sin position som en ledande partner till svenska byggbolag, parallellt med att K-Fastigheter säkrar tillgång till kritiska komponenter för att fortsätta bygga sina koncepthus på flera platser i Sverige och Danmark. Prefab tillhandahåller stommar som är objektsanpassade och har en färdigställningsgrad utifrån kundens behov. Det är byggherrar och byggtreprenörer som utgör Prefabs huvudsakliga kundkrets, bland annat Skanska Sverige AB, IKANO Bostadsproduktion AB och ER-HO Bygg AB.

Prefabs styrka som en komplett stomtreprenör är att vi tar ansvar för hela processen, från försäljning, projektledning, konstruktion/projektering till produktion och montering med egna resurser. Engagerade och kompetenta medarbetare är en av affärsområdets främsta tillgångar.

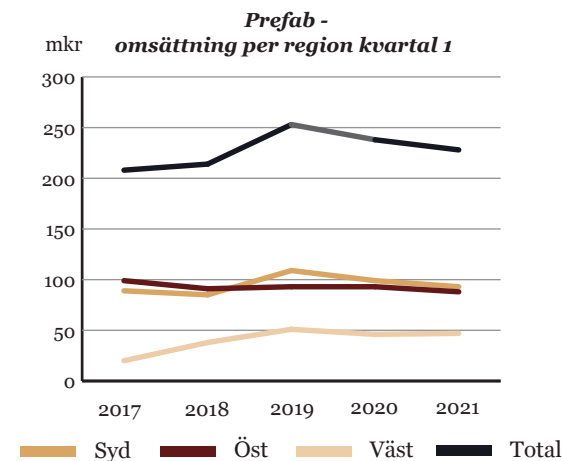
Prefabs fokus på miljömässigt hållbara betongelement har vunnit marknadens erkännande och verksamheten är certifierad enligt ISO 14001. Färdplanen för att erbjuda klimatpositiva betongstommar innebär att affärsområdet analyserar sin miljöpåverkan, vidtar åtgärder för att minska den egna miljöpåverkan samt klimatkompenserar där egna åtgärder inte räcker fullt ut för att bli klimatpositiva.

Arbetet med att minska den egna klimatavtrycket pågår kontinuerligt. De klimatåtgärder som hittills genomförts är bland annat förändringar i processer vid tillverkning samt översyn av ingående komponenter och råvaror i produkter och bland annat används numera återvunnen



stål i armeringen. Dessutom har det genomförts receptoptimeringar för betongtillverkningen samt granskning av leverantörer, vilket resulterat i några byten. Det långsiktiga hållbarhetsarbetet fortskrider löpande och målet är att ständigt förbättras och att minska klimatpåverkan.

Affärsområdet är en rikstäckande aktör med åtta produktionsanläggningar runt om i Sverige. Verksamheten är indelad i tre regioner; Syd, Väst och Öst, med egna försäljningsorganisationer, produktionsanläggningar och montagetam vilket innebär att Prefab kan leverera närproducerade produkter i varje region.



FASTIGHETSBESTÅND OCH VÄRDERING

Fastighetsbestånd

Koncernens fastighetsbestånd bestod den 31 mars 2021 av 83 färdigställda förvaltningsfastigheter¹ fördelat på totalt 143 963 kvadratmeter bostäder och 42 013 kvadratmeter kommersiell yta. Vidare har koncernen 22 pågående byggnationer, fördelat på 102 866 kvadratmeter bostäder och 196 kvadratmeter kommersiell yta. Därutöver har K-Fastigheter 26 pågående projekt i projektutvecklingsfas i olika skeden av bygglovs- eller planprojektering, varav 9 projekt där K-Fastigheter ännu inte tillträtt marken.

Av fastighetsbeståndet är 78 procent uppfört efter 2010. Samtliga fastigheter återfinns i av Newsec bedömt A- eller B-läge på de orter koncernen är verksam. Den kontrakterade hyran uppgick per 31 mars 2021 till 258,2 mkr med ett bedömt driftsöverskott om 186,4 mkr, vilket motsvarar en överskottsgrad om ca 72 procent. För nyproducerade konceptus ligger överskottsgraden på ca 81 procent och för övriga fastigheter i beståndet på ca 60 procent. 84 procent av de kontrakterade hyrorna avser bostäder eller därtill relaterad uthyrning (t.ex. parkering) fördelat på 2 277 lägenheter under förvaltning vid kvartalets utgång. Kontrakterade hyror från kommersiella hyresgäster fördelas på ca 175 kommersiella kontrakt där den största hyresgästen utgör ca 3 procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna och de 10 största kommersiella hyresgästerna utgör ca 7 procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna.

Under de senaste kvartalen har K-Fastigheter förvärvat fyra utvecklingsfastigheter, som vid förvärvet utgör kommersiella fastigheter med blandad uthyrningsgrad. Avsikten är att framöver förädla byggrätt för bostadsändamål på dessa fastigheter och i samband med byggnation helt eller delvis riva de kommersiella lokalerna. Dessa fastigheter och framtida liknande förvärv kommer framöver kategoriseras som utvecklingsfastigheter.

Från och med 2021 indelas K-Fastigheters förvaltningsverksamhet i tre regioner, Syd, Väst och Öst. Av fastighetsbeståndet återfinns

98 procent av fastighetsvärdet i region Syd, vilket omfattar Skåne, Danmark och södra Småland. Region Väst omfattar i dagsläget västkusten och Västra Götaland. Region Öst omfattar Mälardalsregionen samt Nyköping och Gävle.

Värdering

K-Fastigheter genomför varje kvartal extern eller intern värdering av samtliga färdigställda förvaltningsfastigheter och fastigheter under byggnation. Värderingen ligger till grund för de verkliga värden som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning och värdeförändringen redovisas i koncernens resultaträkning. Samtliga förvaltningsfastigheter har bedömts vara i nivå 3 i värdehierarkin enligt IFRS 13 Värdering till verkligt värde.

Det totala värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 7 426,3 mkr (6 853,5), fördelat på färdigställda förvaltningsfastigheter 5 278,0 mkr (5 067,2), obebyggd mark och byggrätter 719,1 mkr (707,7), tomträtter 18,0 mkr (18,0) och pågående nybyggnation 1 411,1 mkr (1 060,6). Under perioden har 286,6 mkr (154,2) investerats i ny-, till- och ombyggnation. Förvärv har under perioden genomförts för 128,6 mkr (355,0). Inga väsentliga försäljningar (0,0) har genomförts under perioden.

Orealiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheter för perioden uppgick till 162,9 mkr (121,6) fördelat på fastigheter under förvaltning med 20,7 mkr (27,1) och pågående nybyggnation med 142,2 mkr (94,5).

Av realiserad värdeförändring för pågående nybyggnation utgör under perioden färdigställda fastigheter 0,1 mkr (0,0). Resterande 142,1 mkr (94,5) är hänförligt till fastigheter som var under nybyggnation vid periodens utgång. Direktavkastningskravet vid värdering av pågående nybyggnation uppgick vid periodens utgång till 3,95 procent (4,03). Det bedömda marknadsvärdet vid färdigställande av pågående nybyggnation uppgår till 4 322,7 mkr (3 592,7).

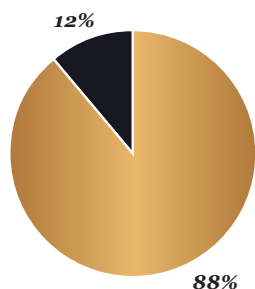
Fastighetsrelaterade nyckeltal	2021 31 mar	2020 31 mar	2020 31 dec
Ingående redovisat värde, förvaltningsfastigheter¹	6 853,5	4 396,7	4 396,7
+ Förvärv	128,6	355,0	1 034,5
+ Nybyggnation	277,5	148,7	824,1
+ Till- och ombyggnation	9,1	5,4	31,0
- Försäljning	-0,3	0,0	-1,0
- Övrig omklassificering och utträngning	-5,1	12,0	-9,7
Orealiserade värdeförändringar	162,9	121,6	577,8
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	33,7	26,9	168,6
varav obebyggd mark och byggrätter	-13,0	0,2	1,3
varav pågående byggnation	142,2	94,5	407,9
Utgående redovisat värde förvaltningsfastigheter	7 426,3	5 039,5	6 853,5
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	5 278,0	3 841,7	5 067,2
varav obebyggd mark	719,1	412,0	707,7
varav tomträtter	18,0	19,2	18,0
varav pågående nybyggnation	1 411,1	766,5	1 060,6
Hyresvärde, mkr	278,0	207,9	265,1
Hyresintäkt vid årets slut, kr/kvm	1 389	1 463	1 426
Direkta fastighetskostnader, kr/kvm	386	404	394
Driftsöverskott, kr/kvm	1 003	1 059	1 032
Ekonomisk uthyrningsgrad vid årets slut	92,9%	96,5%	91,2%
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad under perioden	89,4%	94,0%	92,0%
Överskottsgrad under året	59,7%	63,7%	67,2%
Uthyrningsbar yta, kvm	185 976	137 161	169 545
Antal bostäder i förvaltning	2 277	1 789	2 237
Direktavkastning färdigställda förvaltningsfastigheter	4,05%	4,23%	4,08%
Direktavkastning pågående nybyggnation	3,95%	4,03%	3,96%
Direktavkastning samtliga värderade fastigheter	4,00%	4,16%	4,03%
varav bostäder	3,89%	4,00%	3,92%
varav lokaler	4,83%	5,00%	5,02%

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

Det genomsnittliga direktavkastningskravet för fastigheter under förvaltning uppgick vid kvartalets utgång till 4,05 procent (4,23) och för hela fastighetsportföljen, inklusive obebyggd mark och byggrätter och pågående nybyggnation, uppgick det genomsnittliga direktavkastningskravet till 4,00 procent (4,16). Att det genomsnittliga direktavkastningskravet minskat under kvartalet, trots rådande osäkerhet på marknaden, ska ses i ljuset av K-Fastigheters successivt förändrade fastighetsportfölj med fokus på nybyggda bostäder i attraktiva lägen och minskad andel kommersiella lokaler.

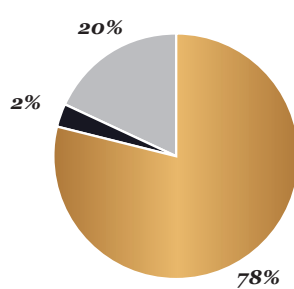
För ytterligare information om K-Fastigheters värderingsprinciper, se årsredovisningen för 2020 (avsnitt Värdering alternativt not 17 Förvaltningsfastigheter)

Fastighetsvärde per kategori per 31 mars 2021, %



■ Bostäder
■ Lokaler

Fastighetsvärde per byggår per 31 mars 2021, %



■ >2010
■ 2000-2010
■ <2000

Förvärvade förvaltnings- och utvecklingsfastigheter

Fastighet	Kommun	Tillträde	Antal lägenheter	Yta (kvm)	Årligt hyresvärde (mkr)	Köpeskilling (mkr)
Skjutsstallslyckan 21	Malmö	mar 2021	-	1 859	2,0	26,0
Kvarnhög 19	Malmö	mar 2021	-	1 338	1,0	12,5
Getängen 22	Borås	mar 2021	-	8 178	5,2	47,0

Förvärvade byggrätter

Fastighet	Kommun	Förväntad byggstart	Antal lägenheter	Yta (kvm)	Förväntat årligt hyresvärde (mkr)	Köpeskilling (mkr)
Skjutsstallslyckan 21	Malmö	2026	247	13 600	28,6	26,0
Kvarnhög 19	Malmö	2026	50	4 300	8,0	12,5
Getängen 22	Borås	2026-	465	25 575	48,6	47,0
Sätra 108:20*	Gävle	2022-	700	40 800	71,4	122,0
Veddesta 2:65*	Järfälla	2022-	423	23 270	52,4	259,0

Byggstartade projekt

Fastighet	Kommun	Förväntat färdigställt	Antal lägenheter	Yta (kvm)	Förväntat årligt hyresvärde (mkr)
Kedjan 1	Älmhult	aug-sep 2022	56	3 286	5,9
Fredriksskans 2:79	Gävle	jun-okt 2022	92	5 966	10,9
Kildebrønde By 17b	Greve (DK)	jun-nov 2023	148	10 588	24,6

Färdigställda projekt

Fastighet	Kommun	Inflyttning	Antal lägenheter	Yta (kvm)	Hyresvärde (mkr)
Björksäter 5	Hässleholm	feb 2021	40	2 776	4,3

K-Fast 2.0 Q1 2021

Antal renoverade lägenheter	9
Ökat hyresvärde (mkr)	0,2

*Ej tillträdd fastighet.

Viktig information avseende tabeller sidan 7 och 8

Information om färdigställda förvaltningsfastigheter inkluderar bedömningar och antaganden. Kontrakterad hyra avser kontraktetsvärde 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 antagandena 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 i bygginvesteringar av projektutveckling är en osäkerhetsfaktor.

Förvaltningsfastigheter

Per byggnadskategori	Antal lgh	Uthyrbar yta, kvm			Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyrningsgrad	Kontrakterad hyra	Fastighetskostnader		Driftsöverskott	
		Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	%	mkr	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm
Koncepthus	1 408	87 389	531	87 920	3 296,4	37 493	153,4	1 745	96,2%	147,5	18,2	206	129,4	1 471
Övrigt	869	56 574	41 482	98 056	1 981,6	20 209	124,6	1 271	88,8%	110,7	33,1	338	77,6	792
Totalt exkl. utvecklingsfastigheter	2 277	143 963	28 638	172 601	5 195,0	30 098	269,0	1 559	93,5%	251,6	48,4	281	203,2	1 177
Utvecklingsfastigheter	0	0	13 375	13 375	83,0	6 206	9,0	672	74,0%	6,7	2,8	212	3,8	286
Totalt inkl. utvecklingsfastigheter	2 277	143 963	42 013	185 976	5 278,0	28 380	278,0	1 495	92,9%	258,2	51,3	276	207,0	1 113
Per geografi														
Syd	2 263	142 973	31 015	173 988	5 173,9	29 737	269,0	1 546	92,9%	250,1	48,7	280	201,4	1 157
Väst	14	990	10 178	11 168	88,1	7 889	7,7	688	89,5%	6,9	2,2	193	4,7	423
Öst	0	0	820	820	16,0	19 512	1,3	1 569	100,0%	1,3	0,4	500	0,9	1 069
Totalt	2 277	143 963	42 013	185 976	5 278,0	28 380	278,0	1 495	92,9%	258,2	51,3	276	207,0	1 113
Fastighetsadministration													20,5	110
Driftsöverskott inkl. fastighetsadministration													186,4	1 003

Pågående byggnation

Per byggnadskategori	Antal lgh	Uthyrbar yta, kvm			Fastighetsvärde		Hyresvärde		Investering (inkl.mark), mkr ¹		
		Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	Bokfört värde
Koncepthus	1 507	98 990	196	99 186	4 175,7	42 100	195,1	1 967	3 045,7	1 373,2	1 824,8
Övrigt	60	3 876	0	3 876	147,0	37 926	7,0	1 806	130,2	1,4	5,0
Totalt	1 567	102 866	196	103 062	4 322,7	41 943	202,1	1 961	3 175,9	1 374,7	1 829,8
Per geografi											
Syd	777	50 477	0	50 477	1 952,4	38 679	90,5	1 792	1 458,0	779,0	989,2
Väst	295	16 931	196	17 127	911,0	53 191	39,2	2 289	612,9	298,4	454,2
Öst	252	17 123	0	17 123	643,0	37 552	30,1	1 755	501,8	83,4	107,4
Danmark	243	18 335	0	18 335	816,3	44 520	42,4	2 312	603,1	213,9	279,0
Totalt	1 567	102 866	196	103 062	4 322,7	41 943	202,1	1 961	3 175,9	1 374,7	1 829,8

Pågående projektutveckling

Per byggnadskategori	Antal lgh	Uthyrbar yta, kvm			Fastighetsvärde		Hyresvärde		Investering (inkl.mark), mkr ¹		
		Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	Bokfört värde
Koncepthus	5 238	309 367	0	309 367	13 077,6	42 272	579,4	1 873	6 781,7	244,1	253,5
Övrigt	43	4 324	3 632	7 956	209,9	26 377	9,1	1 144	63,9	21,4	21,4
Totalt	5 281	313 691	3 632	317 323	13 287,5	41 874	588,5	1 855	6 845,6	265,5	274,9
Per geografi											
Syd	2 473	146 125	2 487	148 612	5 979,1	40 233	267,0	1 797	3 037,8	161,4	161,4
Väst	1 440	87 775	0	87 775	3 654,4	41 634	164,8	1 877	2 547,6	50,0	59,4
Öst	1 368	79 791	1 145	80 936	3 654,0	45 147	156,7	1 937	1 260,2	54,1	54,1
Totalt	5 281	313 691	3 632	317 323	13 287,5	41 874	588,5	1 855	6 845,6	265,5	274,9

Sammanställning

	Antal lgh	Uthyrbar yta, kvm			Fastighetsvärde		Hyresvärde		Bokfört värde	
		Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	mkr	
Färdigställda förvaltningsfastigheter	2 277	143 963	42 013	185 976	5 278,0	28 380	278,0	1 495		5 278,0
Pågående nybyggnation	1 567	102 866	196	103 062	4 322,7	41 943	202,1	1 961		1 829,8
Pågående projektutveckling	5 281	313 691	3 632	317 323	13 287,5	41 874	588,5	1 855		274,9
Pågående nybyggnation övrigt										22,8
Obebyggd mark										2,9
Förvärvat men ej tillträtt	68	6 782	0	6 782	269,7	39 761	14,1	2 075		0,0
Tomträtt										18,0
Totalt	9 193	567 302	45 841	613 143	23 157,8	37 769	1 082,8	1 766		7 426,3

¹ Upparbetad investering avser totalt nedlagd kostnad i respektive byggnation. Bokfört värde avser koncernmässigt värde justerat för koncernelimineringar och inkluderar upparbetad värdeförändring förvaltningsfastigheter om 548,9 mkr.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen nedan presenteras intjäningsförmågan på tolv månaders-basis per 31 mars 2021 för K-Fastigheters förvaltningsverksamhet. Intjäningsförmågan är ej en prognos för innevarande år eller de kommande tolv månaderna utan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild och presenteras enbart för illustrationsändamål. Den aktuella intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning om den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar, köp eller försäljning av fastigheter eller andra faktorer.

Aktuell intjäningsförmåga tar sin utgångspunkt i de fastigheter som ägdes den 31 mars 2021 och dessas finansiering varvid aktuell intjäningsförmåga illustrerar den intjäning på årsbasis som förvaltningsverksamheten har vid denna tidpunkt. Transaktioner och färdigställande av pågående nybyggnation med tillträde och färdigställande efter den 31 mars 2021 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.

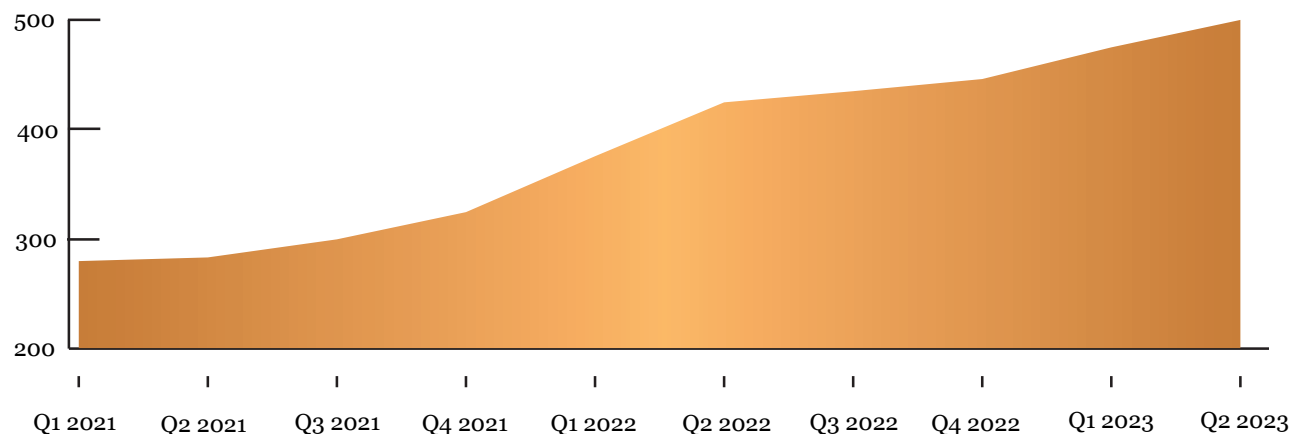
Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader på årsbasis baserade på historiskt utfall för fastigheter i förvaltning samt kostnader för fastighetsadministration och central administration relaterade till affärsområde Förvaltning bedömda på 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 periodens utgång.

mkr	2021 31 mar	2020 31 dec	2019 31 dec	2018 31 dec
Hyresvärde	278,0	265,1	196,6	133,4
Vakans	-19,8	-23,4	-6,1	-0,9
Hyresintäkter	258,2	241,7	190,5	132,5
Driftskostnader	-37,9	-35,6	-27,0	-19,4
Underhåll	-9,9	-9,0	-7,3	-5,6
Fastighetsskatt/avgäld	-3,5	-3,0	-2,6	-1,6
Fastighetsadministration	-20,5	-19,2	-15,0	-12,8
Driftsöverskott	186,4	174,9	138,6	93,0
Central administration	-8,4	-11,2	-9,6	-4,3
Räntenetto	-54,1	-51,4	-46,9	-29,0
Förvaltningsresultat	123,9	112,3	82,1	59,7

Förväntad hyresutveckling

Diagrammet illustrerar aktuellt hyresvärde för färdigställda förvaltningsfastigheter per 31 mars 2021 med tillägg för förväntat hyresvärde för pågående nybyggnation av förvaltningsfastigheter och förvärvade men ej tillträdde förvaltningsfastigheter per 31 mars 2021 i takt med att dessa färdigställs alternativt tillträds. Information om färdigställda, pågående nybyggnationer och förvärvade men ej tillträdde förvaltningsfastigheter inkluderar bedömningar och antaganden. Hyresvärdet avser kontrakterad hyra med tillägg för bedömd hyra för vakanta ytor och rabatter uppräknat till årstakt. Bedömningarna och antagandena innebär osäkerheter och uppgifterna ska inte ses som en prognos.

mkr



FINANSIERING

Skuld- och derivatportfölj

K-Fastigheter finansierar vid periodens utgång sina tillgångar uteslutande med bilaterala lån med nordiska banker som motparter. Koncernens räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 4 593,4 mkr (3 848,3), varav 1 000,0 mkr (847,8) klassificeras som kortfristiga räntebärande skulder. De räntebärande skulderna fördelas på bottenlån för färdigställda förvaltningsfastigheter om 3 357,6 mkr (3 145,1), byggkrediter om 733,1 mkr (681,2), leasingskulder om 27,8 mkr (22,2), rörelse- och förvärvskrediter om 225,0 mkr (0,0) och säljarrevers avseende förvärvet av Finja Prefab om 250,0 mkr (0,0). Belåningsgraden för koncernens färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick till 54,8 procent (46,7).

Vid periodens utgång hade koncernen kontrakterade kreditavtal om 5 616,9 mkr (4 820,6), varav 3 357,6 mkr (3 145,1) avsåg finansiering av färdigställda förvaltningsfastigheter, varav 859,4 mkr (781,1) förfaller till omförhandling under de närmaste tolv månaderna. Utöver finansiering av färdigställda förvaltningsfastigheter utgörs kontrakterade kreditavtal av byggkrediter om 1 619,3 mkr (1 585,5) och rörelse- och förvärvskrediter om 640,0 mkr (90,0), varav 450 mkr avser förvärvsfinansiering av Finja Prefab. Byggkrediter och rörelse- och förvärvskrediter var vid årets utgång utnyttjade till 733,1 mkr (681,2) respektive 225,0 mkr (0,0), varav 225,0 mkr avser förvärvet av Finja Prefab.

Den genomsnittliga kreditbindningstiden för koncernens räntebärande skulder relaterade till färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick per 31 mars 2021 till 2,6 år (2,6).

K-Fastigheter arbetar idag uteslutande med lån med rörlig räntebas. För att förändra räntebindningstiden nyttjas räntederivat, primärt ränteswappar. Totalt uppgick swappportföljen nominellt till 2 307,0 mkr (1 907,0) vid periodens utgång,

varav 300,0 mkr utgörs av swappar med framtida start. Verkligt värde för räntederivatportföljen uppgick vid periodens utgång till -2,0 mkr (-30,5). Genomsnittlig räntebindningstid för koncernens räntebärande skulder relaterade till förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick till 4,2 år (3,8) och den genomsnittliga räntan uppgick till 1,69 procent (1,77) inklusive effekter av räntederivat och 1,40 procent (1,41) exklusive effekter av räntederivat. Total andel rörlig ränta i förhållande till räntebärande skulder relaterade till förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick till 44 procent (39) och räntekänsligheten vid en procentenhets förändring av låneräntorna uppgick till 15,8 mkr (12,4). Samtliga ovan nyckeltal för ränterisk, förutom genomsnittlig räntebindningstid, är beräknade exklusive swappar med framtida start.

K-Fastigheters finansiering utgjordes per 31 mars 2021 uteslutande av upplåning i nordiska banker. Som en följd av Covid-19-pandemin inhämtar K-Fastigheter kontinuerligt information från sina

samarbetsbanker för att styrka de ställningstaganden som gjorts per 31 mars 2021. Koncernen har fortsatt starkt stöd av sina samarbetsbanker och bedömningen är att tillgången på kapital fortsatt är god.

I övrigt avseende finansiering och finansiell risk hänvisas till årsredovisningen 2020 (avsnitt Finansiering alternativt not 22 Finansiella risker och finanspolicy).

Finansiella mål	Finansiella mål	Finansiell kovenant	Utfall 31 mars 2021
Belåningsgrad, %	max. 70%	max. 70-75%	54,8 %
Soliditet, %	min. 25%	min. 25%	37,8 %
Räntetäckningsgrad, ggr	min. 1,75 ggr	min. 1,50 ggr	2,6 ggr

Kredit- och ränteförfallostruktur 31 mars 2021 (exkl. bygg- och rörelsekrediter)

Löptid	Ränteförfall		Kreditförfall		Förfallostruktur derivat			
	Belopp, mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Räntederivat	Forward-startade räntederivat	Ränta, %	Värde, mkr
0-1 år	1 282,6	1,40%	859,4	859,4	7,0	0,0	2,01%	-0,1
1-2 år	100,0	1,93%	182,3	182,3	100,0	0,0	0,50%	-0,8
2-3 år	100,0	2,12%	1 556,1	1 556,1	100,0	0,0	0,69%	-1,6
3-4 år	300,0	1,76%	455,9	455,9	300,0	0,0	0,33%	-2,1
4-5 år	200,0	2,07%	747,3	522,3	200,0	0,0	0,64%	-3,6
> 5 år	1 600,0	1,96%	6,7	6,7	1 300,0	300,0	0,53%	6,2
Totalt	3 582,6	1,69%	3 807,6	3 582,6	2 007,0	300,0		-2,0

TOTALRESULTAT JANUARI – MARS 2021

Resultat- och kassaflödesposter nedan avser perioden 1 januari 2021 till och med 31 mars 2021. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställning vid periodens utgång i år respektive föregående år. Samtliga belopp anges i mkr.

För såväl förvaltnings- som projekt- och entreprenadverksamheten kan konstateras att påverkan av Covid-19-pandemin fortsatt är begränsad och K-Fastigheter har under perioden fram till avgivande av denna delårsrapport inte erfarit någon väsentlig påverkan på resultat eller finansiell ställning.

Intäkter

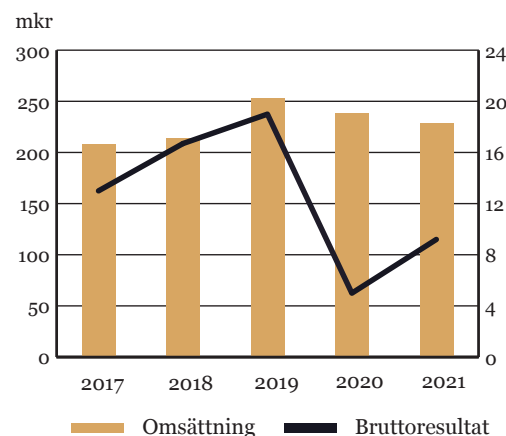
Totala intäkter för första kvartalet 2021 uppgick till 278,2 mkr (52,6). Hyresintäkterna för perioden uppgick till 59,5 mkr (47,8), vilket är en ökning med 24 procent jämfört med motsvarande period 2020. Ökningen beror primärt på fler förvaltade lägenheter, vilka ökade med 27 procent till 2 277 lägenheter (1 789). Den ekonomiska uthyrningsgraden har successivt förbättrats under perioden primärt tack vare lyckade insatser i Folkparken-projektet i Växjö. Vid utgången av perioden uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 92,9 procent (96,5) att jämföra med 91,2 procent vid slutet av verksamhetsåret 2020. Exkluderas Folkparken-projektet uppgick uthyrningsgraden till 97,0 procent.

Intäkter från projekt- och entreprenadverksamhet uppgick för perioden till 371,9 mkr (90,9), varav 146,9 mkr (86,4) avsåg byggnation för koncernbolag, vilka aktiverats för egen räkning. 225,1 mkr (4,6) avsåg uppdrag för extern beställare, varav Prefabs intäkter utgjorde 224,7 mkr. Förändringen jämfört med samma period föregående beror primärt på förvärvet av Finja Prefab, vilket påverkar den externa försäljningen, samt på högre aktivitet i byggverksamheten av lägenheter för egen förvaltning, vilket påverkar byggnation för koncernbolag. Vid periodens slut uppgick produktionen av lägenheter för egen förvaltning till 1 567 lägenheter (963), vilket är en ökning med 63 procent respektive

20 procent jämfört med motsvarande period 2020 respektive utgången av verksamhetsåret 2020.

Prefabs intäkter påverkades under 2020 av den pågående covid-19-pandemin främst genom produktionsbortfall i produktionsanläggningarna, dels som en följd av hög sjukfrånvaro, dels av försiktighet från beställare under första halvan av året och då främst i Mälardalsregionen. Andra halvåret 2020 och första kvartalet 2021 påvisade en ökad orderingång till nivåer före covid-19-pandemin och den fortsatt relativt höga sjukfrånvaron har hanterats, varför intäkterna i Prefab successivt återgått mot nivåer före covid-19-pandemins utbrott. För första kvartalet 2021 uppgår den totala intäkten till 229,3 mkr (238,0), varav 15,2 mkr (0,0) avser koncernintern försäljning. Första kvartalet är normalt Prefabs svagaste kvartal på grund av säsongeffekter och relativt få arbetsdagar.

Prefab omsättning och bruttoresultat kvartal 1 2017–2021



Rörelsekostnader

De totala kostnaderna för fastighetsförvaltningen uppgick för perioden till 24,6 mkr (17,3), vilket är en ökning med 42 procent

jämfört med samma period föregående år. Driftsöverskottet uppgick till 35,5 mkr (30,5). Ökningen beror primärt på fler förvaltade lägenheter. Överskottsgraden uppgick under perioden till 59,7 procent (63,7) och tyngs dels av att första kvartalen säsongsmässigt är ett svagare kvartal, dels av den relativt sett lägre uthyrningsgraden jämfört med motsvarande period 2020. Driftskostnaderna för förvaltningsverksamheten varierar normalt med årstiderna där första och fjärde kvartalet har högre kostnader i jämförelse med övriga kvartal.

Kostnaderna för projekt- och entreprenadverksamheten består dels av direkt projekt- och produktionsrelaterade kostnader, dels av fasta kostnader för bygg- och Prefab-organisationen. Den del av verksamheten som avser extern byggnation och produktion redovisas över resultaträkningen. Projekt- och entreprenadverksamhet för egen förvaltning aktiveras som arbete för egen räkning och nettoredovisas över resultaträkningen i posten Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet. Bruttoresultatet under perioden uppgick för affärsområde Bygg till 7,1 mkr (0,8) och för Prefab till 9,2 mkr (5,0).

Kostnader central administration, av- och nedskrivningar

Central administration, vilken omfattar koncernövergripande bolagsledning, projektutveckling, IR/kommunikation, juridik, HR, IT och ekonomifunktion, uppgick för perioden till 8,4 mkr (10,0). Minskningen beror primärt på att första kvartalet 2020 påverkades av kostnader förknippade med börsintroduktionen 2019.

Av- och nedskrivningar uppgick för perioden till 5,4 mkr (1,2), varav av- och nedskrivningar relaterade till Prefabs verksamhet utgjorde 5,0 mkr. Totala avskrivningar uppgick till 5,8 mkr (0,8). Nedskrivningar uppgick till +0,4 mkr (-0,4) och avser utrangering om 0,2 mkr (0,4) i samband med K-Fastigheters renoveringskoncept K-Fast 2.0 och återföring av tidigare nedskrivning av fordringar om +0,6 mkr (0,0).

Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag

Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag uppgick för perioden till 3,4 mkr (-0,5) och påverkas primärt av resultat i intressebolaget Jägersro Företagscentrum, som under perioden färdigställt sitt projekt i Malmö.

Räntenetto

Räntenettet uppgick för perioden till -15,9 mkr (-11,2). Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntenivån till 1,69 procent (1,95) inklusive effekter av räntederivat. Räntekostnaderna har jämfört med motsvarande period föregående år påverkats negativt av ökad räntebärande skuld relaterat till förvärv av förvaltningsfastigheter och nybyggnation och positivt av relativt lägre basränta. Kreditmarginalerna har fortsatt minskat under perioden. Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 2,6 ggr (2,4).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för perioden uppgick till 19,5 mkr (15,5), en ökning med 26 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 0,54 kr per aktie (0,46), vilket är en ökning med 2 procent respektive 19 procent jämfört med föregående period respektive motsvarande period föregående år.

Värdeförändringar

Orealiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheter uppgick för perioden till 162,9 mkr (121,4) fördelat på fastigheter under förvaltning med 20,7 mkr (26,9) och pågående nybyggnation med 142,2 mkr (94,5). Ökningen beror primärt på ökad aktivitet i projektutvecklings- och byggverksamheten av lägenheter till egen förvaltning. För mer information se avsnitt Fastighetsbestånd och värdering.

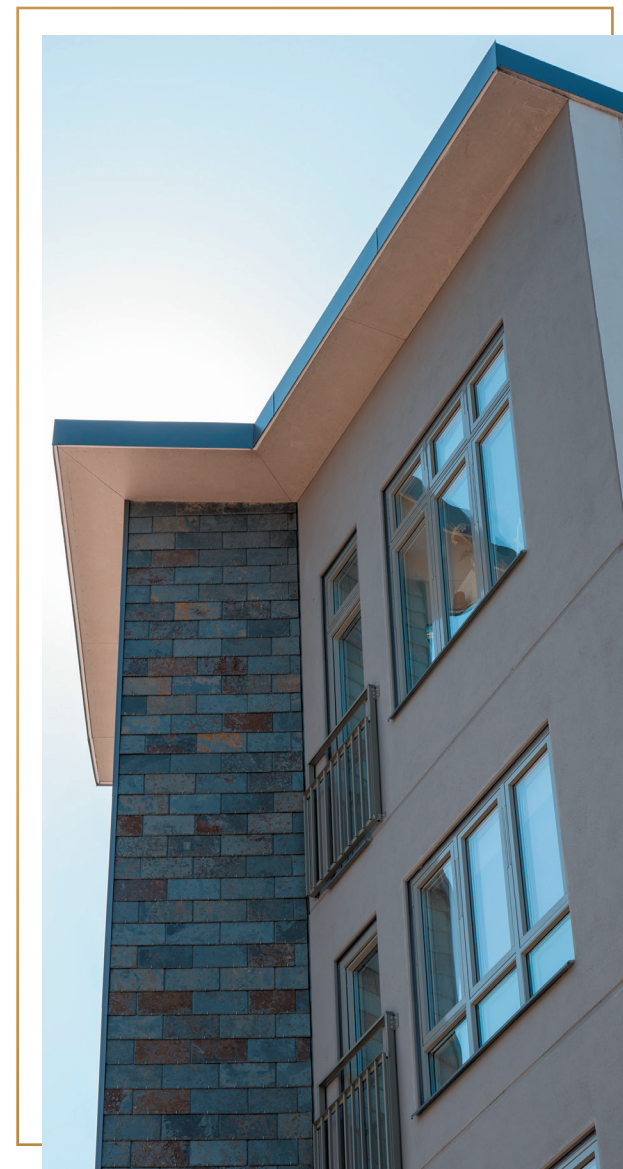
Värdeförändringar från derivat och övrigt uppgick under perioden till 26,5 mkr (-13,8). Utvecklingen under perioden beror primärt på högre marknadsräntor, vilket påverkade marknadsvärdet på koncernens räntederivat positivt. Verkligt värde på koncernens derivat uppgick till -0,7 mkr (-26,6) vid periodens utgång. Värdeförändringen för räntederivaten påverkar inte kassaflödet och när derivatens löptid gått ut är värdet alltid noll.

Skatt

Periodens aktuella skatt uppgick till 0,4 mkr (0,6). Uppskjuten skatt uppgick till 46,2 mkr (23,1), primärt påverkat av orealiserade värdeförändringar för fastigheter om 162,9 mkr (121,4). Skatt har beräknats med 20,6 procent på löpande beskattningsbart resultat.

Periodens resultat, totalresultat och övrigt totalresultat

Resultatet för perioden uppgick till 168,2 mkr (92,3) motsvarande 4,69 kr per aktie (2,72). Periodens totalresultat uppgick till 171,9 mkr (92,3). I övrigt totalresultat ingår omräkningsdifferenser avseende K-Fastigheters utlandsverksamhet, vilka för perioden uppgick till 3,7 mkr (0,0). Hela detta belopp avser poster som kan återföras över resultatet i en senare period.



FINANSIELL STÄLLNING PER 31 MARS 2021

Goodwill

Goodwill, vilken vid periodens utgång uppgick till 484,3 mkr (0,0), utgörs uteslutande av goodwill som uppstod vid förvärvet av Finja Prefab. K-Fastigheter har redogjort för beräkning av goodwill i årsredovisningen för 2020 (not 40). Beräkningen är fortsatt preliminär, ingen ny information har framkommit sedan avlämnandet av årsredovisningen.

Förvaltningsfastigheter

Det totala värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 7 426,3 mkr (6 853,5), fördelat på färdigställda förvaltningsfastigheter 5 278,0 mkr (5 067,2), obebyggd mark och byggrätter 719,1 mkr (707,7), tomträtter 18,0 mkr (18,0) och pågående nybyggnation 1 411,1 mkr (1 060,6). För mer information se avsnitt Fastighetsbestånd och värdering.

Rörelsefastigheter och inventarier

Värdet av rörelsefastigheter och inventarier uppgick vid periodens slut till 400,0 mkr (30,9) respektive 133,6 mkr (18,5) och ökningen är primärt förknippade med förvärvet av Finja Prefab, vars fastigheter klassificeras som rörelsefastigheter och vilka vid förvärvet värderades till 370,2 mkr.

Rörelsekapital

Rörelsekapitalet har ökat väsentlig i samband med förvärvet av Finja Prefab och påverkar både kortfristiga tillgångar och skulder på grund av verksamhetens art med behov av lagerhållning, betydande extern försäljning och inköp (kundfordringar och leverantörsskulder) och högre personalintensitet.

Likviditet

Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 76,3 mkr (507,6). Därutöver tillkommer outnyttjad kreditlimer om 415,0 mkr (90,0). Minskningen berodde primärt på förvärv under perioden, där förvärvet av Finja Prefab var de mest betydande.

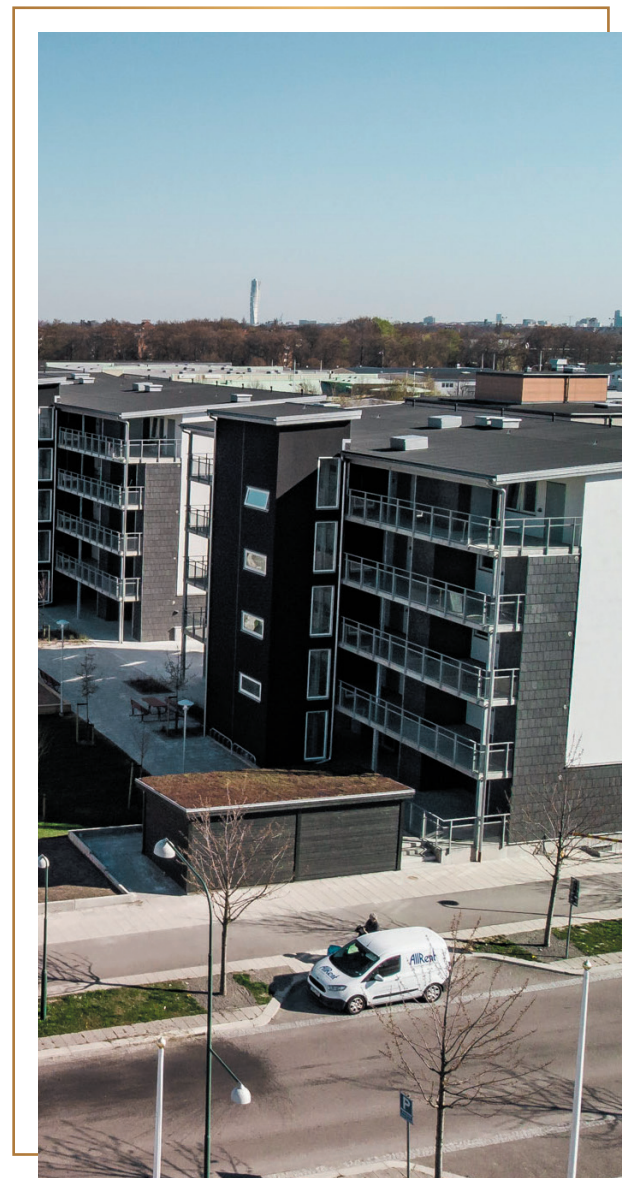
Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid periodens utgång till 3 381,7 mkr (3 209,8), vilket motsvarar 94,23 kr per aktie (89,44). Ökningen förklaras av periodens totalresultat om 171,9 mkr (92,3). Koncernens soliditet uppgick vid periodens utgång till 37,8 procent (41,9).

Det långsiktiga substansvärdet (NAV) uppgick vid periodens utgång till 3 917,8 mkr (3 661,2) motsvarande 109,17 kr per aktie (102,02), vilket är en ökning med 7 procent jämfört med 31 december 2020.

Räntebärande skulder och räntederivat

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 4 593,4 mkr (3 848,4), varav 1 000,0 mkr (847,8) klassificeras som kortfristiga räntebärande skulder. Belåningsgraden för koncernens färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick till 54,8 procent (46,7). Ökningen i räntebärande skuld förklaras primärt av finansiering av pågående nybyggnation, förvärv under perioden samt minskad nettokassa i samband med förvärvet av Finja Prefab. För mer information se avsnitt Finansiering.



TOTALRESULTAT

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

mkr	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 apr – 2021 mar	2020 jan-dec
Hysesintäkter	59,5	47,8	215,6	203,9
Projekt- och entreprenadintäkter	225,1	4,6	230,7	10,2
Övriga intäkter	2,0	0,2	2,8	1,0
Totala intäkter	286,5	52,6	449,0	215,1
Drift	-13,3	-9,0	-37,4	-33,1
Underhåll	-2,9	-1,9	-11,6	-10,6
Fastighetsskatt	-1,6	-1,0	-5,2	-4,5
Fastighetsadministration	-6,8	-5,5	-20,5	-19,2
Kostnader fastighetsförvaltning	-24,6	-17,3	-74,6	-67,4
Kostnader projekt- och entreprenadverksamheten	-210,3	-3,9	-208,9	-2,5
Bruttoresultat	51,6	31,3	165,5	145,1
varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftsöverskott)	35,5	30,5	142,1	137,0
varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	16,1	0,8	23,4	8,1
Central administration	-8,4	-10,0	-31,9	-33,6
Av- och nedskrivningar	-5,4	-1,2	-12,8	-8,5
Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag	3,4	-0,5	6,5	2,6
Räntenetto	-15,9	-11,2	-52,5	-47,7
Resultat före värdeförändringar	25,4	8,4	74,9	57,9
varav förvaltningsresultat	19,5	15,5	79,3	75,3
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	162,9	121,4	619,3	577,8
Värdeförändring derivat och övrigt	26,5	-13,8	16,1	-24,2
Resultat före skatt	214,8	116,0	710,2	611,4
Skatt på periodens resultat	-46,6	-23,7	-159,8	-136,9
Periodens resultat	168,2	92,3	550,4	474,5
Övrigt totalresultat	3,7	0,0	2,3	-1,4
Periodens totalresultat	171,9	92,3	552,7	473,1
Resultat efter skatt per aktie, kr/aktie*	4,69	2,72	15,69	13,72

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

Segmentsredovisning

2021 jan-mar, mkr	Förvaltning	Projekt- utveckling	Bygg	Prefab	Övrigt/elim	Koncernen
Intäkter	60,1	0,0	147,7	229,3	-150,6	286,5
Kostnader	-24,6	0,0	-140,7	-220,2	150,6	-234,9
Bruttoresultat	35,5	0,0	7,0	9,1	0,0	51,6
Kostnader central administration	-2,1	-2,1	-2,1	-2,1	0,0	-8,4
Av- och nedskrivningar	-0,8	0,0	-0,6	-5,0	1,0	-5,4
Resultat intressebolag*	0,0	0,0	0,0	0,0	3,4	3,4
Räntenetto	-13,1	0,0	0,0	-2,8	0,0	-15,9
Resultat före värdeförändringar	19,5	-2,1	4,3	-0,8	4,5	25,4
Värdeförändring fastigheter	20,7	142,2	0,0	0,0	0,0	162,9
Värdeförändring derivat och övrigt	26,5	0,0	0,0	0,0	0,0	26,5
Resultat före skatt	66,7	140,1	4,3	-0,8	4,4	214,8
Skatt	-9,7	-29,3	0,0	0,0	-7,6	-46,6
Periodens resultat	57,0	110,8	4,3	-0,8	-3,1	168,2
Summa tillgångar	6 141,0	1 411,1	22,3	1 240,2	4,1	8 942,6
Summa skulder	3 903,7	733,1	84,7	792,6	46,8	5 560,9

2020 jan-mar, mkr	Förvaltning	Projekt- utveckling	Bygg	Övrigt/elim	Koncernen
Intäkter	47,8	0,0	91,1	-86,4	52,6
Kostnader	-17,3	0,0	-90,3	86,4	-21,3
Bruttoresultat	30,5	0,0	0,8	0,0	31,3
Kostnader central administration	-3,3	-3,3	-3,3	0,0	-10,0
Av- och nedskrivningar	-0,4	-0,4	-0,4	0,0	-1,2
Resultat intressebolag*	0,0	0,0	0,0	-0,5	-0,5
Räntenetto	-11,2	0,0	0,0	0,0	-11,2
Resultat före värdeförändringar	15,5	-3,7	-2,9	-0,5	8,4
Värdeförändring fastigheter	26,9	94,5	0,0	0,0	121,4
Värdeförändring derivat och övrigt	-13,8	0,0	0,0	0,0	-13,8
Resultat före skatt	28,7	90,8	-2,9	-0,5	116,0
Skatt	-5,5	-19,5	0,0	1,3	-23,7
Periodens resultat	23,1	71,3	-2,9	0,8	92,3
Summa tillgångar	4 367,6	766,5	29,6	589,7	5 753,3
Summa skulder	2 890,7	425,0	55,1	51,7	3 422,6

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

FINANSIELL STÄLLNING

Finansiell ställning för koncernen i sammandrag

mkr	2021 31 mar	2020 31 mar	2020 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	484,3	0,0	0,0
Förvaltningsfastigheter	7 426,3	5 039,5	6 853,5
Rörelsefastigheter	400,0	19,8	30,9
Inventarier	133,6	14,5	18,5
Andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag och andra långfristiga fordringar	47,9	44,1	45,1
Uppskjuten skattefordran	21,1	27,0	27,0
Summa anläggningstillgångar	8 513,2	5 144,9	6 975,0
Omsättningstillgångar			
Varulager	39,1	0,2	0,2
Kundfordringar	118,8	44,9	1,8
Övriga fordringar	195,1	131,1	175,0
Likvida medel	76,3	460,0	507,6
Summa omsättningstillgångar	429,4	636,3	684,6
Summa tillgångar	8 942,6	5 781,1	7 659,6

mkr	2021 31 mar	2020 31 mar	2020 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	57,4	54,2	57,4
Fritt eget kapital	3 324,3	2 276,5	3 152,4
Totalt eget kapital	3 381,7	2 330,8	3 209,8

Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	556,6	337,9	451,2
Långfristiga räntebärande skulder	3 343,4	2 515,5	3 000,6
Derivatinstrument	0,7	26,6	27,2
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	269,1	16,5	8,5
Summa långfristiga skulder	4 169,7	2 896,5	3 487,5

Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	1 000,0	410,2	847,8
Leverantörsskulder	160,0	52,5	50,4
Övriga kortfristiga skulder	231,2	91,2	64,1
Summa kortfristiga skulder	1 391,2	553,9	962,2
Summa eget kapital och skulder	8 942,6	5 781,1	7 659,6

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

mkr	2021 31 mar	2020 31 mar	2020 31 dec
Totalt eget kapital vid periodens början	3 209,8	2 238,5	2 238,5
Nyemission	0,0	0,0	498,3
Periodens resultat	168,2	92,3	474,5
Övrigt totalresultat	3,7	0,0	-1,4
Totalt eget kapital vid periodens slut*	3 381,7	2 330,8	3 209,8

*Totalt eget kapital omfattar inget eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

mkr	2021 31 mar	2020 31 mar	2020 31 dec
Den löpande verksamheten			
Resultat före värdeförändringar	25,4	8,9	59,0
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet	6,1	1,2	1,6
Betald skatt	-1,9	-0,6	-5,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	29,5	9,5	55,4
Förändring rörelsefordringar	32,2	-77,3	-89,8
Förändring rörelseskulder	77,3	-6,1	-29,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	139,0	-74,0	-64,4
Investeringsverksamheten			
Investeringar i dotterbolag, intresse- och gemensamt styrda bolag	-652,8	-1,6	-11,7
Investeringar i fastigheter	-131,0	-297,6	-1 037,4
Investeringar i pågående nyanläggning	-269,1	-224,3	-831,3
Investeringar i maskiner och inventarier	-6,4	-1,2	-6,2
Avyttring fastigheter	0,3	0,0	0,5
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar	1,3	0,0	-2,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 057,5	-524,7	-1 888,4
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	527,8	290,8	1 233,3
Amortering av lån	-40,8	-10,9	-48,7
Tillskjutet kapital	0,0	0,0	498,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	487,0	279,9	1 682,9
Periodens kassaflöde	-431,8	-318,8	-269,9
Omräkningsdifferens i likvida medel	0,2	0,0	-1,4
Likvida medel vid periodens början	507,6	779,0	779,0
Likvida medel vid periodens slut	76,3	460,0	507,6

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

MODERBOLAGETS RÄKNINGAR

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

mkr	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	0,0	0,0	0,0
Administrationskostnader	-8,7	-9,3	-33,4
Avskrivningar	0,0	0,0	-0,2
Bruttoresultat	-8,7	-9,4	-33,5
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag	0,0	0,0	3,6
Finansnetto	30,0	-14,8	-24,7
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	21,3	-24,1	-54,6
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	43,4
Skatt på periodens resultat	-5,5	2,8	2,2
Periodens resultat	15,9	-21,3	-9,0

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Tillgångar, mkr	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	0,6	0,4	0,3
Andelar i koncernbolag	957,6	784,5	883,2
Fordringar hos koncernbolag	863,1	861,0	867,5
Övriga finansiella anläggningstillgångar	10,4	16,5	15,9
Summa anläggningstillgångar	1 831,6	1 662,4	1 766,9
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernbolag	1 133,0	302,8	649,0
Fordringar hos intressebolag	5,0	17,1	10,7
Övriga kortfristiga fordringar	45,3	245,0	116,4
Likvida medel	42,3	442,0	482,0
Summa omsättningstillgångar	1 225,6	1 007,0	1 258,1
Summa tillgångar	3 057,2	2 669,4	3 025,0

Eget kapital och skulder, mkr	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec
Eget kapital			
Bundet eget kapital	57,4	54,2	57,4
Fritt eget kapital	1 498,3	975,1	1 482,4
Totalt eget kapital	1 555,7	1 029,3	1 539,8

Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	845,2	863,1	849,6
Derivatinstrument	0,6	26,3	27,0
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	6,3	12,8	6,4
Summa långfristiga skulder	852,1	902,2	883,1

Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	17,9	17,9	17,9
Skulder till koncernbolag	619,2	709,1	571,7
Övriga kortfristiga skulder	12,3	11,0	12,5
Summa kortfristiga skulder	649,4	737,9	602,1
Summa eget kapital och skulder	3 057,2	2 669,4	3 025,0

NYCKELTAL

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

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

Jämfört med årsredovisningen 2020 har definitionen för de alternativa nyckeltalen ej förändrats.

	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 apr - 2021 mar	2020 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Hysesvärde, mkr	278,0	207,9	278,0	265,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,9%	96,5%	92,9%	91,2%
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,4%	94,0%	90,8%	92,0%
Överskottsgrad, %	59,7%	63,7%	65,9%	67,2%
Uthyrbar yta, kvm	185 976	137 161	185 976	169 545
Antal lägenheter i förvaltning	2 277	1 789	2 277	2 237
Antal byggstartade lägenheter	296	263	945	912
Antal lägenheter i pågående byggnation	1 567	963	1 567	1 311
Antal lägenheter under projektutveckling	5 281	2 692	5 281	3 880
Finansiella nyckeltal				
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,4	2,7	2,6
Soliditet, %	37,8%	40,3%	37,8%	41,9%
Belåningsgrad, %	54,8%	48,2%	54,8%	46,7%
Kapitalbindningstid, år	2,6	2,9	2,6	2,6
Räntebindningstid, år	4,2	3,7	4,2	3,8
Genomsnittlig ränta, %	1,69%	1,95%	1,69%	1,77%
Nettoinvesteringar, mkr	414,9	509,2	1 794,4	1 888,6
Förvaltningsresultat, mkr	19,5	15,5	79,2	75,3
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr	3 917,8	2 668,2	3 917,8	3 661,2
Aktierelaterade nyckeltal				
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr/aktie	109,17	78,74	109,17	102,02
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV), %	7,0%	5,0%	38,7%	36,1%
Eget kapital per aktie, kr per aktie	94,23	68,78	94,23	89,44
Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie	0,54	0,46	2,26	2,18
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	2,3%	50,6%	9,7%	6,3%
Periodens resultat efter skatt, kr per aktie	4,69	2,72	15,69	13,72
Antal utestående aktie vid periodens utgång, tusental	35 889	33 889	35 889	35 889
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	35 889	33 889	35 078	34 583

ÖVRIG INFORMATION

Möjligheter och risker för koncernen

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

K-Fastigheters verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas, direkt eller indirekt, av ett antal risker, osäkerhets- och omvärldsfaktorer, vars effekter på koncernens rörelseresultat kan kontrolleras i varierande grad. För att begränsa riskexponeringen finns interna regelverk, policyer och kontrollsystem. K-Fastigheters väsentliga risker och exponering och hantering beskrivs i årsredovisningen 2020. Risker på kort sikt har i förekommande fall även beskrivits i relevant del av delårsrapporten.

Effekter av covid-19-pandemin

Vid upprättandet av föreliggande delårsrapport är den faktiska påverkan av covid-19-pandemins spridning på K-Fastigheters verksamhet, resultat och finansiella ställning fortsatt begränsad. Hur coronaviruset kommer påverka K-Fastigheter framöver är i

dagsläget osäkert, men bedömningen sker löpande och kommer att redovisas i kommande delårsrapporter och vid behov kompletteras med löpande information genom pressmeddelande.

Marknadsutsikter

K-Fastigheters erbjudande möter marknadens efterfrågan på bra boende till rätt kostnad. Koncernens egenutvecklade konceptus skapar förutsättningar för kostnadskontroll och ekonomisk effektivitet i hela kedjan, från byggrätt till förvaltning. Koncernens produktion och marknadsposition stärks genom förvärvet av Finja Prefab, vars erbjudande inkluderar klimatneutrala betongstommar och montageverksamhet. Koncernen bedömer att efterfrågan är fortsatt god i Skåne, främst längs Öresund, och i Västra Götalands-, Köpenhamns- och Mälardalsområdena samt i de orter där det finns en strukturell bostadsbrist.

Säsongsvariationer

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

Organisation och medarbetare

Moderbolaget i koncernen är K-Fast Holding AB. Koncernen bestod vid kvartalets utgång av 67 helägda dotterbolag och fem intressebolagskoncerner. Antalet anställda uppgick till 640 (69), varav 54 kvinnor (18) respektive 586 män (51).

Verksamheten är organiserad i fyra affärsområden:

Projekutveckling, Bygg, Prefab och Förvaltning, vars respektive affärsområdeschef rapporterar till VD och ingår i koncernens ledningsgrupp.

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

Huvudkontoret finns i Hässleholm. Därutöver finns kontor i Malmö, Göteborg, Stockholm, Helsingborg, Kristianstad och Landskrona samt produktionsanläggningar i Bollebygd, Borensberg, Finja, Hultsfred, Hässleholm, Katrineholm, Osby, Vara och Östra Greve, samt fr o m 30 april 2021, Strängnäs. Koncernen har sedan 2020 verksamhet i Danmark.

Redovisningsprinciper

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

Koncernen värderar samtliga finansiella tillgångar och skulder till upplupet anskaffningsvärde, med undantag för derivatinstrument, vilka värderas till verkligt värde via resultaträkningen. K-Fastigheter bedömer att det redovisade värdet på finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde, utgör en god approximation av det verkliga värdet. Moderbolaget värderar samtliga finansiella tillgångar och skulder till upplupet anskaffningsvärde med undantag från derivatinstrument, vilka värderas enligt lägsta värdets princip. För ytterligare detaljer, se årsredovisning 2020 not 22 Finansiella risker och finanspolicyer.

För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till K-Fast Holding AB:s årsredovisning 2020. Inga redovisningsprinciper har ändrats sedan årsredovisningen 2020.

Transaktioner med närstående

Koncernens närståendekrets omfattar samtliga styrelseledamöter, verkställande direktören och medlemmar i företagsledningen samt till dessa närstående personer och bolag. Totalt uppgick transaktioner med närstående under kvartalet till 1,3 mkr (1,3), varav juridiska konsultationer från Advokatfirman VICI AB, där styrelseledamoten Christian Karlsson är delägare, utgjorde 1,2 mkr (0,9). Inga transaktioner med närstående har skett på annat än marknadsmässiga villkor.

Känslighetsanalys (mkr)	Kassaflöde	Verkligt värde
Direktavkastningskrav +/- 0,1 %	-	131,2
Hysesvärde +/- 1 %	2,4	59,0
Drift- och underhållskostnader +/- 1 %	0,4	9,9
Längsiktig vakansgrad +/- 1 %	2,4	59,0
Värdeförändring färdigställda förvaltningsfastigheter	-10%	+10%
Fastighetsvärde, mkr	-599,7	599,7
Bruttobelåningsgrad	66%	54%

ÖVRIG INFORMATION

Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Hässleholm den 7 maj 2021

Erik Selin

Styrelseordförande

Ulf Johansson

Styrelseledamot

Christian Karlsson

Styrelseledamot

Sara Mindus

Styrelseledamot

Jesper Mårtensson

Styrelseledamot

Jacob Karlsson

Styrelseledamot och VD

Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.



PRESENTATION AV DELÅRSRAPPORTEN

K-Fastigheters VD och koncernchef, Jacob Karlsson samt CFO, Martin Larsson, kommenterar koncernens delårsrapport för första kvartalet 2021 fredagen den 7 maj kl 08.30.

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

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

KALENDARIUM

Årsstämma 2021

Delårsrapport jan-jun 2021

Delårsrapport jan-sep 2021

19 maj 2021

3 augusti 2021

12 november 2021

AKTIEN OCH AKTIEÄGARNA

K-Fast Holding AB:s B-aktie (kortnamn: KFAST B) är sedan den 29 november 2019 noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap, inom sektorn Real Estate. K-Fastigheters börsvärde uppgick den 31 mars 2021 till 8 677,4 mkr. Antal aktieägare vid kvartalets utgång var ca 3 600.

Totalt antal aktier i K-Fast Holding AB uppgick den 31 mars 2021 till 35 888 528 st, fördelade på 3 750 000 A-aktier respektive 32 138 528 B-aktier. Totalt antal röster uppgick den 31 mars 2021 till 50 888 528.

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.

Kursutveckling och handel

Under perioden 1 april 2020 till 31 mars 2021 omsattes på Nasdaq Stockholm ca 4,3 miljoner KFAST B-aktier. Dagsomsättningen för K-Fastigheter på Nasdaq Stockholm uppgick i genomsnitt till 17 252 aktier och genomsnittspriset uppgick till 244,97 kr. Högst betalkurs under den senaste 12-månadersperioden var 322,00 kr den 20 juli 2020 och lägst betalkurs var 152,00 kr den 3 april 2020. Aktiekursen den 31 mars 2021 uppgick till 270,00 kr (senast betalt). Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget, baserat på senast betalt pris för B-aktien 31 mars 2021, uppgick till 9 689,9 mkr.

Aktiekapital

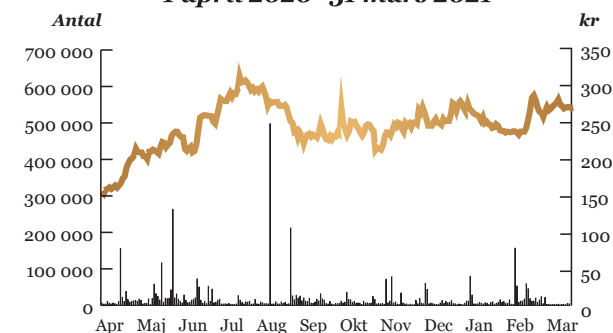
Årsstämman 2020 bemyndigade styrelsen att fatta beslut om återköp av bolagets aktier av serie B, motsvarande maximalt tio procent av det totala antalet utgivna aktier i K-Fast Holding AB. Under kvartalet har inga aktier återköpts. Årsstämman 2020 beslutade även att bemyndiga styrelsen att fatta beslut om nyemission av upp till 4 000 000 nya aktier av serie B vid ett eller flera tillfällen. Per den 26 augusti 2020 emitterade K-Fast Holding AB 2 000 000 nya aktier av serie B i enlighet med årsstämmans bemyndigande till en kurs om 252 kr per aktie, vilket tillförde K-Fastigheter 504,0 mkr före emissionskostnader.

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

Handelsplats	Nasdaq Stockholm
Aktienamn	K-Fast Holding B
Kortnamn (ticker)	KFAST B
ISIN-kod	SE0013382355
Segment	Mid Cap
Sektor	Real Estate
Valuta	SEK
Totalt antal utestående aktier	35 888 528
Totalt antal B-aktier noterade på Nasdaq Stockholm	32 138 528
Stängningskurs 31 mars 2021	270,00 kr
Totalt marknadsvärde* 31 mars 2021	9 689,9 mkr

* Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget, baserat på senast betalt pris för B-aktien 31 mars 2021.

**Aktiens utveckling,
1 april 2020–31 mars 2021**



■ Omsatt antal B-aktier ■ Stängningskurs

Källa: Nasdaq

De tio största aktieägarna (röstsorterat) per 31 mars 2021

Namn	Antal A-aktier*	Antal B-aktier*	Totalt antal aktier	Andel av aktiekapital	Andel av röster
Erik Selin Fastigheter AB	1 875 000	10 625 000	12 500 000	34,8%	39,3%
Jacob Karlsson AB	1 875 000	10 625 000	12 500 000	34,8%	39,3%
Capital Group	0	2 154 310	2 154 310	6,0%	4,2%
Länsförsäkringar fonder	0	1 808 378	1 808 378	5,0%	3,6%
Fjärde AP-fonden	0	902 376	902 376	2,5%	1,8%
SEB fonder	0	659 241	659 241	1,8%	1,3%
Handelsbanken fonder	0	560 983	560 983	1,6%	1,1%
Familjerna Nergården**	0	478 100	478 100	1,3%	0,9%
Andra AP-fonden	0	432 462	432 462	1,2%	0,8%
ER-HO Förvaltning AB	0	380 500	380 500	1,1%	0,7%
10 största aktieägare	3 750 000	28 626 350	32 376 350	90,2%	93,1%
Övriga aktieägare	0	3 512 178	3 512 178	9,8%	6,9%
Totalt	3 750 000	32 138 528	35 888 528	100,0%	100,0%
Varav styrelse och koncernledning	3 750 000	21 895 097	25 645 097	71,5%	79,9%

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

** Genom Mjölbackens Entreprenad Holding AB och Västskustugan AB.

Aktieägarstruktur per 31 mars 2021, baserad på uppgifter från Euroclear Sweden samt K-Fastigheter.

K-FASTIGHETERS KONCEPTUS



KRISTIANSTAD

Öllsjö 7:47 –
12 Låghuslägenheter

Låghus – Flexibla hus med stor valfrihet

K-Fastigheters flexibla flerfamiljshus i en till tre våningar, kan antingen uppföras som parhus, radhus eller 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

Konstruktionsfakta:

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



HELSINGBORG

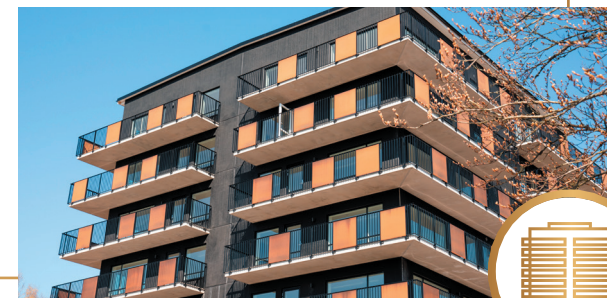
Brigaden 7 & 8 –
179 Lamellhuslägenheter

Lamellhus – Variation och yteffektivitet

K-Fastigheters flerfamiljshus i kvartersstruktur kan uppföras i upp till tio våningar. Bostadslägenheterna i Lamellhuset byggs primärt i två särskilt yteffektiva lägenhetskonfigurationer om två rum och kök om 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 specifika byggrätter har K-Fastigheter valt att göra Lamellhuset anpassningsbart i fråga om planlösningar, vilket ger möjlighet att exempelvis ha kommersiella lokaler i bottenplan och att lägga till underjordiska garage.

Konstruktionsfakta:

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



HÄSSLEHOLM

Tre Överstar 7 –
29 Punkthuslägenheter /
Punkthus Plus

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. K-Fastigheter har fortsatt utvecklingsarbetet av Punkthuset och resultatet är Punkthus Plus. Punkthus Plus är ett rektangulärt punkthus med sex lägenheter per plan. Punkthus Plus är en hybrid, ett hus som ger fler valmöjligheter, vilket inkluderar alternativet att byggas som ett fristående Punkthus samt att byggas ihop gavel mot gavel för att skapa en byggnation som visuellt efterliknar K-Fastigheters Lamellhus.

Konstruktionsfakta:

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

K-FASTIGHETER – MER ÄN ETT FASTIGHETSBOLAG

K-Fast Holding AB (publ) ("K-Fastigheter") är ett projektutvecklings-, bygg- och fastighetsbolag som huvudsakligen är inriktat på hyresbostadsfastigheter, vilka per 31 mars 2021 utgjorde 88 procent av det färdigställda fastighetsbeståndets fastighetsvärde och 84 procent av kontrakterade hyror. Den 31 mars 2021 hade K-Fastigheters fastighetsbestånd en uthyrningsbar yta om ca 186 000 kvm fördelad på 2 277 lägenheter och ca 175 kommersiella kontrakt med totala kontrakterade hyresintäkter om ca 258 mkr på årsbasis. Vidare omfattar projektportföljen ca 6 900 lägenheter under byggnation och projektutveckling.

Genom tvärfunktionellt arbete genererar K-Fastigheter lönsamhet i varje led. För kvartalet januari till mars 2021 redovisar koncernen ca 70 procent av sitt resultat efter skatt från verksamhet relaterad till projektutveckling och byggnation och ca 30 procent från verksamhet relaterad till fastighetsförvaltning.

Övergripande mål

K-Fastigheters övergripande mål är att skapa värde för bolagets aktieägare. Värdeskapandet mäts över en konjunkturykel som tillväxt i långsiktigt substansvärde 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 1 300 lägenheter före utgången av år 2023.



Vid utgången av år 2023 ska K-Fastigheter förvalta minst 5 000 lägenheter i Norden.

Finansiella mål

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

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:

- Soliditeten på koncernnivå över tid inte ska understiga 25 procent.
- Räntetäckningsgraden över tid inte ska understiga 1,75 gånger.
- Belåningsgraden över tid inte ska överstiga 70 procent relativt marknadsvärdet av koncernens förvaltningsfastigheter.

Hållbarhet och värdeskapande

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

K-Fastigheters initiativ sker främst inom produktutveckling, upphandling och social hållbarhet. K-Fastigheters affärsidé är att bygga koncepthus, dvs ett begränsat antal alternativa byggnader som kan anpassas för respektive plats. Grunden är ett systematiskt arbetssätt som ger optimalt resursutnyttjande och säkrar såväl hög kvalitet som bra arbetsmiljö. Genom att använda en industriell process i egna produktionsanläggningar kan materialförbrukning, logistik och andra resurser planeras i detalj vilket minskar spill, effektiviserar flöden och sänker kostnaderna i icke värdeskapande delar.

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

K-Fastigheter deltar i strävan att minska beroendet av fossila bränslen. Sedan början av 2019 sker upphandling av el uteslutande från

leverantörer som erbjuder el från förnybara källor, främst vindkraft. Med start från andra kvartalet 2021 installerar K-Fastigheter solceller på alla nybyggda Lamell- och Punkthus.

Sedan andra kvartalet 2021 är K-Fastigheter medlem i Global Compact, FN:s principer för företag när det gäller mänskliga rättigheter, arbetsmiljö, antikorrupcion och miljö.

K-Fast Holding AB

Adress: Bultvägen 7, 281 43 Hässleholm

Telefon: 010 33 00 069

www.k-fastigheter.com

Kontaktpersoner

Jacob Karlsson

VD

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

Telefon: 0738 219 626

Martin Larsson

vVD/Finanschef

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

Telefon: 0703 533 160

Anders Antonsson

IR-ansvarig

E-post: anders.antonsson@k-fastigheter.se

Telefon: 0708 730 900

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

Denna information är sådan information som K-Fast Holding AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande klockan 08.00 CEST den 7 maj 2021.



K-FASTIGHETER