

K-FAST HOLDING AB DELÅRSRAPPORT

JANUARI-
SEPTEMBER

2021

"Resultattillväxt om 125 procent tack vare starkare länkar i hela kedjan."



K-FASTIGHETER



Lägenheterna i vårt nybyggda kvarter Höfången i Malmö har utsikt över Kalkbrottet och Öresundsbron.

ANTAL LÄGENHETER I FÖRVALTNING



2 448 ST
Q3 2021

2 043 ST
Q3 2020

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, VÄRDE



8 765,6 MKR
Q3 2021

6 853,5 MKR
Q4 2020

ANTAL LÄGENHETER I BYGGNATION



1 634 ST
Q3 2021

1 284 ST
Q3 2020

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE



4 561,8 MKR
Q3 2021

3 661,2 MKR
Q4 2020

HYRESINTÄKTER



68,2 MKR
Q3 2021

51,0 MKR
Q3 2020

FÖRVALTNINGSRESULTAT



29,8 MKR
Q3 2021

21,2 MKR
Q3 2020

KVARTALET OCH PERIODEN I KORTHET

Juli–september

- Covid-19-pandemin har fortsatt inte någon väsentlig effekt på K-Fastigheters verksamhet, resultat eller finansiell ställning under perioden fram till och med avgivandet av denna delårsrapport.
- Hyresintäkterna för kvartalet uppgick till 68,2 mkr (51,0), en ökning med 34 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- Intäkterna för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 340,8 mkr (113,7), varav 137,1 mkr (112,8) avsåg koncerninterna projekt.
- Koncernens bruttoresultat för kvartalet uppgick till 63,3 mkr (40,3), varav driftsöverskott hänförligt till fastighetsförvaltning uppgick till 49,8 mkr (36,9) och bruttoresultat hänförligt till projekt- och entreprenadverksamhet uppgick till 13,5 mkr (3,4).
- Resultat före värdeförändringar för kvartalet uppgick till 21,6 mkr (19,0).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 29,8 mkr (21,2), en ökning med 41 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 0,14 kr per aktie (0,10).
- Orealiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 353,9 mkr (108,3) och för derivat och övrigt till 18,7 mkr (-2,4).
- Kvartalets resultat uppgick till 311,5 mkr (99,5), motsvarande 1,45 kr per aktie (0,48).

Januari–september

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 190,7 mkr (147,7), en ökning med 29 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Ökningen berodde primärt på fler förvaltade lägenheter, vilka ökade med 20 procent till 2 448 lägenheter (2 043) mellan perioderna.
- Intäkterna för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 1 171,9 mkr (321,3), varav 471,3 mkr (311,1) avsåg koncerninterna projekt. 700,5 mkr (10,2) avsåg externa projekt, varav Prefabs externa intäkter uppgick till 698,5 mkr.
- Koncernens bruttoresultat för perioden uppgick till 190,0 mkr (107,3), varav driftsöverskott hänförligt till fastighetsförvaltning uppgick till 127,6 mkr (101,8) och bruttoresultat hänförligt till

- projekt- och entreprenadverksamhet uppgick till 62,4 mkr (5,5).
- Resultat före värdeförändringar för perioden uppgick till 75,8 mkr (46,2).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 74,4 mkr (56,2), en ökning med 32 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 0,35 kr per aktie (0,27).
- Orealiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 752,0 mkr (366,1) och för derivat och övrigt till 45,4 mkr (-32,2). Orealiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheter fördelar sig med 445,9 mkr (306,6) på pågående nybyggnation och 306,1 mkr (59,5) på fastigheter under förvaltning.
- Periodens resultat uppgick till 682,6 mkr (303,5), motsvarande 3,17 kr per aktie (1,48).
- Värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 8 765,6 mkr (6 853,5), en ökning med 28 procent jämfört 31 december 2020 och med 43 procent sedan 30 september 2020.
- Det långsiktiga substansvärdet (NAV) uppgick vid periodens utgång till 4 561,8 mkr (3 661,2), motsvarande 21,19 kr per aktie (17,00), en ökning med 25 procent jämfört med 31 december 2020 och med 32 procent sedan 30 september 2020.

Väsentliga händelser under tredje kvartalet

- Den 1 september 2021 offentliggjorde K-Fastigheter att Leif Astikainen, koncernens HR-chef, och Martin Johannesson, chef affärsområde Förvaltning, är nya medlemmar i K-Fastigheters koncernledning.

I tabell på sidan 6 redovisas genomförda förvärv av bygggrätter och förvaltningsfastigheter, byggstartade och färdigställda projekt samt genomförda renoveringar enligt K-Fastigheters renoveringskoncept under tredje kvartalet 2021 och fram till publicering av denna rapport.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Under oktober tecknade K-Fastigheter avtal med leverantörer av cement för koncernens beräknade totala produktionsvolym under 2022.

Nyckeltal*	2021 jan–sep	2020 jan–sep	2020 jan–dec
Hyresintäkter, mkr	190,7	147,7	203,9
Projekt- och entreprenadintäkter, mkr	700,5	10,2	10,2
Bruttoresultat, mkr	190,0	107,3	145,1
Förvaltningsresultat, mkr	74,4	56,2	75,3
Periodens resultat, mkr	682,6	303,5	474,5
Nettoinvesteringar förvaltningsfastigheter, mkr	1 160,2	1 355,8	1 888,6
Förvaltningsfastigheter, mkr	8 765,6	6 128,2	6 853,5
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr	4 561,8	3 444,8	3 661,2
Antal lägenheter i förvaltning	2 448	2 043	2 237
Antal byggstartade lägenheter	535	719	912
Antal lägenheter i pågående byggnation	1 634	1 284	1 311
Antal lägenheter under projektutveckling	5 723	3 356	3 880
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,6	2,6
Soliditet, %	36,7%	42,5%	41,9%
Belåningsgrad, %	55,1%	42,2%	46,7%
Förvaltningsresultat, kr per aktie	0,35	0,27	0,36
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	25,9%	-7,0%	6,3%
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr per aktie	21,19	16,00	17,00
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, %	24,6%	28,1%	36,1%
Periodens resultat, kr per aktie**	3,17	1,48	2,29
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner***	215,3	215,3	215,3
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner***	215,3	204,9	207,5

*Definitioner samt härledning av nyckeltal finns på:

k-fastigheter.com/for-investerare/avstamningar-och-definitioner

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

***Justerat för split 6:1 genomförd i juni 2021.

KVARTALET OCH PERIODEN I KORTHET



Jacob Karlsson, VD för K-Fast Holding AB.

RESULTATTILLVÄXT OM 125 PROCENT TACK VARE STARKARE LÄNKAR I HELA KEDJAN

Vi befinner oss i en händelserik tid och tredje kvartalet 2021 var inget undantag. Stora transaktioner, samarbeten, spännande projekt, eventuell cementbrist och namnbyte. För K-Fastigheter betyder detta möjligheter och jag är stolt över att vi ständigt flyttar fram vår position och kan hantera oväntade situationer och även vända negativa situationer.

Låt mig börja med cementtillgången. Hanteringen av den svenska tillverkaren Cementas miljötillstånd har resulterat i ett läge som är skadligt för hela vår bransch, med osäkerhet och prisökningar som måste hanteras på kort och lång sikt. För vårt dotterbolag, som nyligen bytte namn till K-Prefab, är tillgången till cement nyckeln till produktionen av ett hållbart sortiment av betongstommar och andra prefabricerade betongprodukter. Cementa har varit huvudleverantör i många år och nyligen kunde vi komplettera med ytterligare leverantörer som säkrar att K-Prefab kan leverera till alla sina kunder, inklusive K-Fastigheter, under 2022 oaktat utfall i Slite. Rätt cement är en del i vårt erbjudande av klimatpositiva betongstommar, men vi har också höga krav på andra insatsvaror, exempelvis använder vi enbart återvunnet stål i armeringsjärn.

Jag brukar lyfta fram hur vi skapar värden och vill gärna påminna om detta. Det samlade anskaffningsvärdet för egna nu pågående produktioner uppgår till ca 70 procent av marknadsvärdet vid färdigställande baserat på våra marknadsvärderingar per tredje kvartalets utgång, mot ca 72 procent motsvarande period föregående år. Ökad effektivitet bidrar till att möta de kostnadsökningar på råvaror och insatsvaror som vi noterat under perioden. Detta är ett nyckeltal som vi internt betecknar ”PTV” (produktion till värde) och innebär att vi har hela 29,5 procents marginal vid nybyggnation. Denna marginal redovisar vi som realiserade värdeförändringar, vilka vi successivt avräknar i förhållande till projektens färdigställandegrad. Detta tal ska tolkas som vår bruttomarginal i projektutveckling och byggnation då den är direkt hänförlig till kostnadseffektiviteten i våra egna projekt. Inte att förväxla med realiserade värdeförändringar i beståndet av färdigställda förvaltningsfastigheter även om det redovisningstekniskt landar på samma rad.

K-Fastigheters tre koncepthus är förutsättningen för att vi ska bli en av Nordens största aktörer på hyresmarknaden. Sedan bolagets start har vi haft fokus på kostnadseffektivitet och koncepttänk, något som vi har nytta av varje dag i förhandlingar och genomförande av byggprojekt. Med K-Prefab som en del i koncernen har vi fått än större möjligheter att engagera oss i

hela byggkedjan. Att K-Fastigheter har en stark produktions- och logistikprocess har också uppmärksammats av byggbranschen, vi var en av tre finalister när byggsektorn i oktober utsåg Årets Lean-byggare 2021. Vi gratulerar vinnaren, JM Logistik, och ser detta som inspiration att bli ännu lite bättre.

Även under ett kvartal med semester i kalendern var takten hög. Vi tecknade avtal om köp av fastigheter i Kristianstad, Hässleholm, Värmdö och Nyköping och byggstartade ytterligare 79 lägenheter, vilket resulterat i byggstart om totalt 535 nya lägenheter under 2021.

Tillsammans med de lägenheter vi planerar att byggstarta under årets tre sista månader kommer vi att nå 1 000 byggstarter under ett verksamhetsår. Vi har en god framförhållning i projektbanken och ligger bra i fas internt men upplever att tillståndprocesser förknippade med bygglov i vissa fall kan ta något längre tid. Skulle nödvändiga beslut dröja kan detta betyda en förskjutning i kommande kvartal. Något som för oss får obetydlig effekt och vi har alla resurser på plats för att till 2023 nå vårt operativa mål om att på årlig basis byggstarta 1 300 lägenheter. Vid periodens utgång uppgick den samlade bygg- och projektportföljen till 7 357 lägenheter, vilket är en ökning med 59 procent jämfört med motsvarande period föregående år.

Vi ser att vår affärsmodell med projektutveckling, byggnation och förvaltning i egen regi och med investering i och utveckling av våra byggrätter är den överlägset bästa metoden att skapa värden och starka kassaflöden över tid. Under årets första nio månader har detta genererat realiserade värdeförändringar om totalt 752,0 mkr, nästan en fördubbling jämfört med samma period föregående år. Därtill ökade förvaltningsresultat med 18,2 mkr.

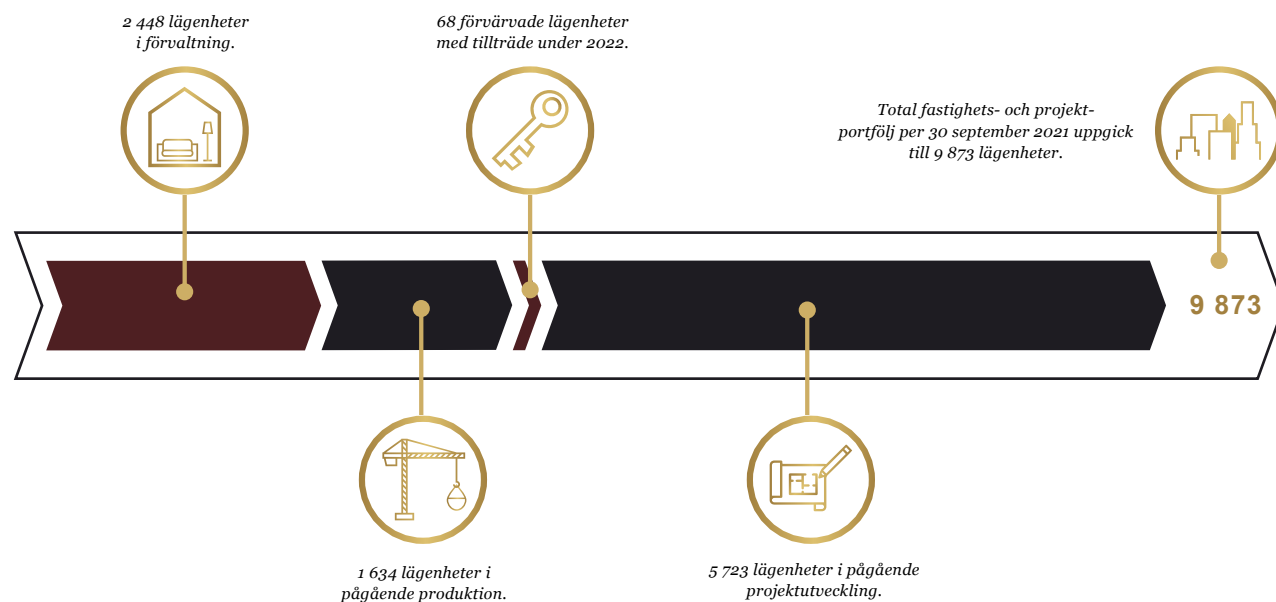
Koncernens resultat för perioden uppgick till 682,6 mkr, vilket är en ökning om 125 procent jämfört motsvarande period föregående år. Vårt substansvärde per aktie ökade med 25 procent under årets första nio månader. Under samma period ökade våra hyresintäkter med 29 procent och förvaltningsresultatet med 32 procent jämfört motsvarande period föregående år. Vakansgraden förbättrades under tredje kvartalet och den ekonomiska uthyrningsgraden ►►►

uppgick till 97 procent vid kvartalets utgång. För oss är det viktigaste att våra hyresgäster trivs hos oss, och nu kan vi även glädjas över att våra hus uppskattas av de som bor runtomkring. Årets stadsbyggnadspris från Hässleholms kommun har tilldelats vårt koncepthus på T4-området!

Vi stärker kontinuerligt K-Fastigheter genom att anställa fler duktiga medarbetare. Sedan förra kvartalet har vi välkomnat 19 ytterligare kollegor och vi söker fler som vill vara med och skapa historia i ett av Sveriges mest innovativa bolag. Under kvartalet fick vi två nya kollegor i ledningsgruppen, Leif Astikainen och Martin Johannesson. Leif är ansvarig för K-Fastigheters HR-funktion samt vice VD och HR-chef i dotterbolaget K-Prefab AB och Martin är chef för affärsområde Förvaltning. För att säkerställa K-Fastigheters fokus på den långsiktiga försörjningen av byggrätter har ledningsgruppen från november utökats med Magnus Persson, affärsutvecklingschef.

Den grundläggande ambitionen att skapa värden för aktieägarna är gemensam för alla i K-Fast-koncernen. Vi har en stark balansräkning och ett modernt fastighetsbestånd i bra lägen med många utvecklings- och projektmöjligheter. Detta, tillsammans med mina duktiga kollegor, gör att jag redan nu är trygg med att vi får ett bra slut på 2021 och en stark start på 2022. ■

- Jacob Karlsson, november 2021



FASTIGHETSBESTÅND OCH VÄRDERING

Fastighetsbestånd

Koncernens fastighetsbestånd bestod den 30 september 2021 av 88 färdigställda förvaltningsfastigheter¹ fördelat på totalt 154 387 kvadratmeter bostäder och 42 504 kvadratmeter kommersiell yta. Vidare har koncernen 25 pågående byggnationer, fördelat på 108 442 kvadratmeter bostäder och 2 683 kvm kommersiell yta. Därutöver har K-Fastigheter 34 pågående projekt i projektutvecklingsfas i olika skeden av bygglovs- eller planprojektering, varav 14 projekt där K-Fastigheter ännu inte tillträtt marken.

Av fastighetsbeståndet är 79 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 30 september 2021 till 290,2 mkr med ett bedömt driftöverskott om 214,9 mkr, vilket motsvarar en överskottsgrad om ca 74 procent. För nyproducerade konceptus ligger motsvarande överskottsgrad på ca 81 procent och för övriga fastigheter i beståndet ca 64 procent. 84 procent av de kontrakterade hyrorna avser bostäder eller därtill relaterad uthyrning (t.ex. parkering) fördelat på 2 448 lägenheter under förvaltning vid periodens utgång. Kontrakterade hyror från kommersiella hyresgäster fördelas på ca 170 kommersiella kontrakt där den största hyresgästen utgör ca 2 procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna och de tio största kommersiella hyresgästerna utgör ca 6 procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna.

Under perioden har K-Fastigheter förvärvat fem projektfastigheter, som vid förvärvet utgör kommersiella fastigheter med blandad uthyrningsgrad. Ändamålet är att framöver förädla bygggrätt 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 Halland och Västra Götaland. Region Öst omfattar Mälardalsregionen samt Nyköping och Gävle. Per 30 september 2021 återfinns samtliga färdigställda förvaltningsfastigheter i Sverige. Två byggprojekt om totalt 18 127 kvm fördelat på 243 lägenheter och två förvärvade men ej tillträdde projekt om totalt 6 782 kvm fördelat på 68 lägenheter, återfinns i Danmark.

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. Per 30 september 2021 har samtliga färdigställda förvaltningsfastigheter och fastigheter under byggnation värderats externt.

Det totala värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 8 765,6 mkr (6 853,5), fördelat på färdigställda förvaltningsfastigheter 6 046,2 mkr (5 067,2), obebyggd mark och byggrätter 740,9 mkr (707,7), tomträtter 18,0 mkr (18,0) och pågående nybyggnation 1 960,4 mkr (1 060,6). Under perioden har 969,1 mkr (592,8) investerats i ny-, till- och ombyggnation. Förvärv har under perioden genomförts för 231,8 mkr (764,0). Försäljningar av byggrätter om totalt 40,7 mkr (1,0) har genomförts under perioden.

Orealiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheter för perioden uppgick till 752,0 mkr (366,1) fördelat på fastigheter under förvaltning med 306,1 mkr (59,5) och pågående nybyggnation med 445,9 mkr (306,6).

Av realiserade värdeförändringar för pågående nybyggnation utgör under perioden färdigställda fastigheter 30,8 mkr (18,2).

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2021 30 sep	2020 30 sep	2020 31 dec
Ingående redovisat värde, förvaltningsfastigheter	6 853,5	4 396,7	4 396,7
+ Förvärv	231,8	764,0	1 034,5
+ Nybyggnation	936,2	573,4	824,1
+ Till- och ombyggnation	32,9	19,4	31,0
- Försäljning	-40,7	-1,0	-1,0
- Övrig omklassificering och utträngning	-0,2	9,5	-9,7
Orealiserade värdeförändringar	752,0	366,1	577,8
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	307,1	79,6	168,6
varav obebyggd mark och byggrätter	-1,1	-20,1	1,3
varav pågående byggnation	445,9	306,6	407,9
Utgående redovisat värde förvaltningsfastigheter	8 765,6	6 128,1	6 853,5
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	6 046,2	4 514,7	5 067,2
varav obebyggd mark och byggrätter	740,9	497,3	707,7
varav tomträtter	18,0	18,0	18,0
varav pågående nybyggnation	1 960,4	1 098,0	1 060,6
Hyresvärde, mkr	298,7	238,9	265,1
Hyresintäkt vid periodens slut, kr/kvm	1 474	1 428	1 426
Direkta fastighetskostnader, kr/kvm	383	396	394
Driftöverskott, kr/kvm	1 091	1 033	1 032
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens slut	97,2%	92,4%	91,2%
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad under perioden	91,7%	92,8%	92,0%
Överskottsgrad under perioden	66,9%	68,9%	67,2%
Uthyrningsbar yta, kvm	196 891	154 492	169 545
Antal bostäder i förvaltning	2 448	2 043	2 237
Direktavkastning färdigställda förvaltningsfastigheter	3,91%	4,18%	4,08%
Direktavkastning pågående nybyggnation	3,84%	3,93%	3,96%
Direktavkastning samtliga värderade fastigheter	3,88%	4,07%	4,03%
varav bostäder	3,74%	3,93%	3,92%
varav lokaler	5,09%	5,03%	5,02%

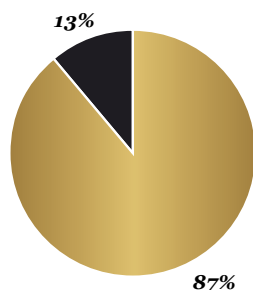
¹ Med förvaltningsfastigheter avses fastigheter som innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Resterande 415,1 mkr (288,4) är hänförligt till fastigheter som var under nybyggnation vid periodens utgång. Direktavkastningskravet vid värdering av pågående nybyggnation uppgick vid periodens utgång till 3,84 procent (3,93). Det bedömda marknadsvärdet vid färdigställande av pågående nybyggnation uppgår till 4 710,9 mkr (3 592,7).

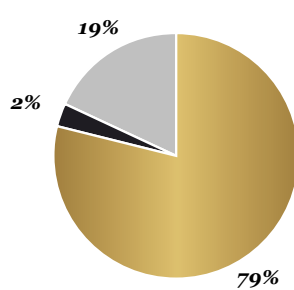
Det genomsnittliga direktavkastningskravet för fastigheter under förvaltning uppgick vid periodens utgång till 3,91 procent (4,18) och för hela fastighetsportföljen, inklusive obebyggd mark och byggrätter och pågående nybyggnation, uppgick det genomsnittliga direktavkastningskravet till 3,88 procent (4,07).

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

Fastighetsvärde per kategori per 30 september 2021, %



Fastighetsvärde per byggår per 30 september 2021, %



■ Bostäder
■ Lokaler

■ >2010
■ 2000-2010
■ <2000

Förvärvade förvaltnings- och utvecklingsfastigheter

Fastighet	Kommun	Tillträde	Antal lägenheter	Yta (kvm)	Årligt hyresvärde (mkr)	Köpeskillning (mkr)
Viktoria 22	Helsingborg	1 juli 2021	kommersiellt	589	1,0	28,0

Förvärvade byggrätter

Fastighet	Kommun	Förväntad byggstart	Antal lägenheter	Yta (kvm)	Förväntat årligt hyresvärde (mkr)	Köpeskillning (mkr)
Viktoria 22	Helsingborg	Q3 2022	72	4 933	10,2	28,0
Fullerö 21:103	Uppsala	maj 2021	40	2 472	4,5	26,0
Revisorn 8 & 10*	Kristianstad	Q4 2022	150	11 250	17,3	23,0
Rusthållaren 3 & 4	Hässleholm	Q2 2022	i.u.	6 400	i.u.	17,0
Oppeby Gård 1:9**	Nyköping	Q2 2022	32	1 733	3,0	12,0
Hemmesta 11:67 m.fl.*/***	Värmdö	Q4 2025	81	4 860	10,2	26,5
Getramsens 1	Kristianstad	aug 2021	19	2 166	3,4	7,5

Byggstartade projekt

Fastighet	Kommun	Förväntad färdigställt	Antal lägenheter	Yta (kvm)	Förväntat årligt hyresvärde (mkr)
Getramsens 1	Kristianstad	dec 2022	19	2 166	3,4
Kohagen 1	Vänersborg	dec 2022	60	3 978	6,7

Färdigställda projekt

Fastighet	Kommun	Inflyttning	Antal lägenheter	Yta (kvm)	Hyresvärde (mkr)
Dirigenten 1, Sångaren 1	Helsingborg	jul 2021	15	1 410	2,3
Höfången 1	Malmö	jul 2021	97	4 840	10,3
Nyponrosen 4 etapp 2	Helsingborg	aug 2021	32	2 118	3,9

K-Fast 2.0	Q1 2021	Q2 2021	Q3 2021
Antal renoverade lägenheter	9	9	6
Ökat hyresvärde (mkr)	0,2	0,2	0,1

*Ej tillträdd fastighet.

JV genom K-Fast Kilen AB *JV tillsammans med Innovation Properties (uppgifter utgör K-Fastigheters andel av byggnationen).

Viktig information avseende tabeller sidan 6 och 7

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 av bygginvesteringar i 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	1 612	99 931	2 037	101 968	4 065,9	39 874	179,0	1 755	98,5%	176,4	21,3	209	155,1	1 521
Övrigt	836	54 456	26 912	81 368	1 876,0	23 056	110,5	1 358	97,0%	107,1	29,4	362	77,7	955
Totalt exkl. utvecklingsfastigheter	2 448	154 387	28 949	183 336	5 941,9	32 410	289,5	1 579	97,9%	283,5	50,7	277	232,8	1 270
Utvecklingsfastigheter	0	0	13 555	13 555	104,3	7 695	9,3	684	72,8%	6,8	2,7	203	4,0	295
Totalt inkl. utvecklingsfastigheter	2 448	154 387	42 504	196 891	6 046,2	30 708	298,7	1 517	97,2%	290,2	53,5	272	236,8	1 203

Per geografi														
Syd	2434	153 397	31 915	185 312	5 935,9	32 032	289,7	1 563	97,4%	282,0	50,9	275	231,1	1 247
Väst	14	990	9 769	10 759	93,6	8 700	7,8	723	89,0%	6,9	2,2	200	4,8	443
Öst	0	0	820	820	16,7	20 366	1,3	1 569	100,0%	1,3	0,4	500	0,9	1 069
Totalt	2 448	154 387	42 504	196 891	6 046,2	30 708	298,7	1 517	97,2%	290,2	53,5	272	236,8	1 203

Fastighetsadministration	21,9	111
Driftsöverskott inkl. fastighetsadministration	214,9	1 091

Pågående byggnation¹⁾

Per byggnadskategori	Antal lgh	Uthyrbar yta, kvm			Fastighetsvärde		Hyresvärde		Investering (inkl.mark), mkr ²⁾		
		Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	Bokfört värde
Koncepthus	1 407	92 547	196	92 743	4 091,6	44 117	183,2	1 975	2 847,3	1 468,0	2 067,3
Övrigt	227	15 895	2 487	18 382	619,3	33 691	29,8	1 621	548,1	287,7	332,9
Totalt	1 634	108 442	2 683	111 125	4 710,9	42 393	213,0	1 916	3 395,5	1 755,7	2 400,2

Per geografi											
Syd	987	67 938	2 487	70 425	2 848,9	40 453	132,5	1 882	2 060,4	1 091,8	1 459,5
Väst	355	20 909	196	21 105	1 100,0	52 120	45,9	2 175	734,5	334,4	543,8
Öst	292	19 595	0	19 595	762,0	38 887	34,5	1 762	600,6	329,4	396,8
Totalt	1 634	108 442	2 683	111 125	4 710,9	42 393	213,0	1 916	3 395,5	1 755,7	2 400,2

Pågående projektutveckling¹⁾

Per byggnadskategori	Antal lgh	Uthyrbar yta, kvm			Fastighetsvärde		Hyresvärde		Investering (inkl.mark), mkr ²⁾		
		Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	Bokfört värde
Koncepthus	5 714	342 490	975	343 465	14 790,0	43 061	640,6	1 865	10 111,5	233,7	233,7
Övrigt	9	1 208	1 145	2 353	79,8	33 894	4,1	1 763	61,1	7,2	7,2
Totalt	5 723	343 698	2 120	345 818	14 869,7	42 999	644,7	1 864	10 172,5	240,9	240,9

Per geografi											
Syd	2 691	159 434	975	160 409	6 761,9	42 154	292,5	1 823	4 460,1	117,7	117,7
Väst	1 533	93 578	0	93 578	3 940,9	42 113	175,0	1 870	2 764,8	57,8	57,8
Öst	1 499	90 686	1 145	91 831	4 167,0	45 376	177,2	1 930	2 947,6	65,3	65,3
Totalt	5 723	343 698	2 120	345 818	14 869,7	42 999	644,7	1 864	10 172,5	240,9	240,9

Sammanställning¹⁾

	Antal lgh	Uthyrbar yta, kvm			Fastighetsvärde		Hyresvärde		Bokfört värde	
		Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	mkr	
Färdigställda förvaltningsfastigheter	2 448	154 387	42 504	196 891	6 046,2	30 708	298,7	1 517	6 046,2	
Pågående nybyggnation	1 634	108 442	2 683	111 125	4 710,9	42 393	213,0	1 916	2 400,2	
Pågående projektutveckling	5 723	343 698	2 120	345 818	14 869,7	42 999	644,7	1 864	240,9	
Pågående nybyggnation övrigt									51,1	
Obebyggd mark									9,4	
Förvärvat men ej tillträtt	68	6 782	0	6 782	283,4	41 789	14,0	2 068	0,0	
Tomträtt									18,0	
Totalt	9 873	613 309	47 307	660 616	25 910,2	39 221	1 170,4	1 772	8 765,6	

¹ Uppgifterna omfattar K-Fastigheters andel av eventuella JV
² Upparbetad investering avser totalt nedlagd kostnad i respektive byggnation. Bokfört värde avser koncernmässigt värde justerat för koncernelimineringar och inkluderar upparbetad värdeförändring förvaltningsfastigheter om 727,8 mkr.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen nedan presenteras intjäningsförmågan på tolv månaders-basis per 30 september 2021 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 30 september 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 30 september 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.

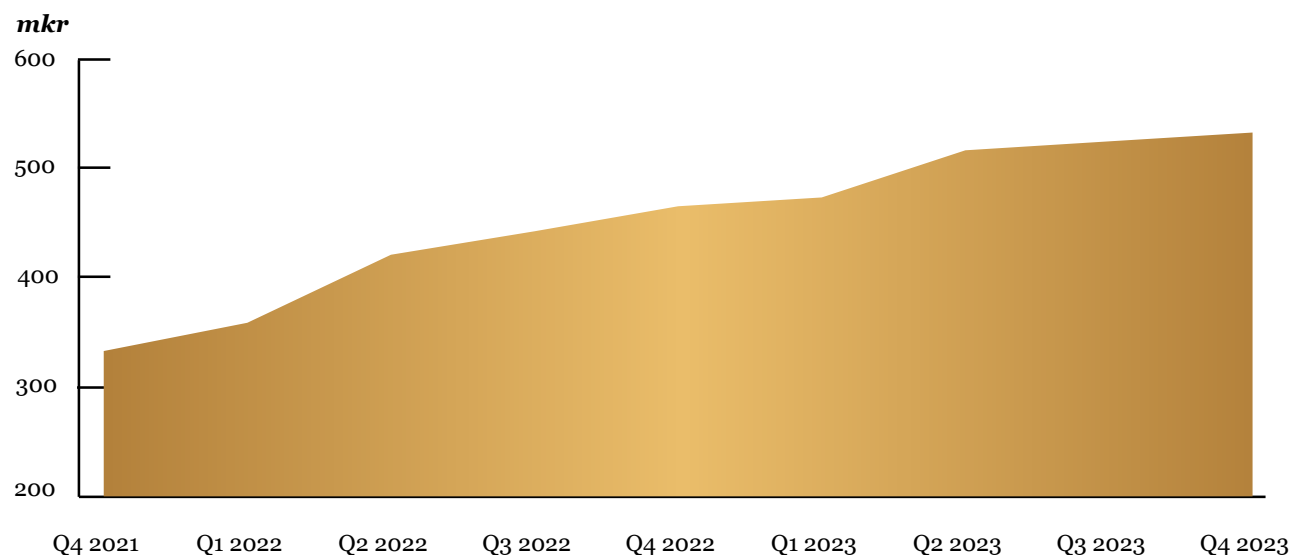
Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader på årsbasis baserade på historiskt utfall för fastigheter i förvaltning samt kostnader för fastighetsadministration och central administration relaterade till affärsområde Förvaltning bedömda på 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 30 sep	2020 30 sep	2020 31 dec	2019 31 dec	2018 31 dec
Hyresvärde	298,7	238,9	265,1	196,6	133,4
Vakans	-8,5	-18,2	-23,4	-6,1	-0,9
Hyresintäkter	290,2	220,6	241,7	190,5	132,5
Driftskostnader	-39,6	-31,7	-35,6	-27,0	-19,4
Underhåll	-10,4	-8,3	-9,0	-7,3	-5,6
Fastighetsskatt/avgäld	-3,5	-3,0	-3,0	-2,6	-1,6
Fastighetsadministration	-21,9	-18,2	-19,2	-15,0	-12,8
Driftsöverskott	214,9	159,5	174,9	138,6	93,0
Central administration	-9,2	-10,5	-11,2	-9,6	-4,3
Räntenetto	-65,4	-48,5	-51,4	-46,9	-29,0
Förvaltningsresultat	140,3	100,4	112,3	82,1	59,7

Förväntad hyresutveckling

Diagrammet illustrerar aktuellt hyresvärde för färdigställda förvaltningsfastigheter per 30 september 2021 med tillägg för förväntat hyresvärde för pågående nybyggnation av förvaltnings-fastigheter och förvärvade men ej tillträdde förvaltningsfastigheter per 30 september 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.



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 5 518,4 mkr (3 848,3), varav 1 085,0 mkr (847,8) klassificeras som kortfristiga räntebärande skulder. De räntebärande skulderna fördelas på bottenlån för färdigställda förvaltningsfastigheter om 3 635,4 mkr (3 145,1), byggkrediter om 1 084,5 mkr (681,2), leasingsskulder om 32,1 mkr (22,2), rörelse- och förvärvskrediter om 516,4 mkr (0,0) och säljarrevers avseende förvärvet av K-Prefab om 250,0 mkr (0,0). Belåningsgraden för koncernens färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick till 55,1 procent (46,7).

Vid periodens utgång hade koncernen kontrakterade kreditavtal om 6 732,8 mkr (4 820,6), varav 3 635,4 mkr (3 145,1) avsåg finansiering av färdigställda förvaltningsfastigheter, varav 938,8 mkr (781,1) förfaller till omförhandling under de närmaste tolv månaderna. Utöver finansiering av färdigställda förvaltningsfastigheter utgörs kontrakterade kreditavtal av byggkrediter om 2 192,4 mkr (1 585,5) och rörelse- och förvärvskrediter om 905,0 mkr (90,0), varav 405,0 mkr respektive 100,0 mkr avser förvärvsfinansiering av K-Prefab respektive Mjölbackens Entreprenad AB. Byggkrediter och rörelse- och förvärvskrediter var vid periodens utgång utnyttjade till 1 084,5 mkr (681,2) respektive 516,4 mkr (0,0), varav 505,0 mkr avser förvärven av K-Prefab och Mjölbackens Entreprenad.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden för koncernens räntebärande skulder relaterade till färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick per 30 september 2021 till 2,5 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 2 707,0 mkr (1 907,0) vid periodens utgång, varav 200,0 mkr utgörs av swappar med framtida start. Verkligt värde för räntederivatportföljen uppgick vid periodens utgång till 16,6 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 1,77 procent (1,77) inklusive effekter av räntederivat och 1,44 procent (1,41) exklusive effekter av räntederivat. Total andel rörlig ränta i förhållande till räntebärande skulder relaterade till förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick till 39 procent (39) och räntekänsligheten vid en procentenhets förändring av låneräntorna uppgick till 16,3 mkr (12,4). Samtliga ovan nyckeltal för ränterisk, förutom genomsnittlig räntebindningstid, är beräknade exklusive swappar med framtida start.

K-Fastigheters finansiering utgjordes per 30 september 2021 uteslutande av upplåning i nordiska banker. 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 och not 22 Finansiella risker och finanspolicy).

Finansiella mål	Finansiella mål	Finansiell kovenant	Utfall 30 sep 2021
Belåningsgrad, %	max. 70%	max. 70–75%	55,1%
Soliditet, %	min. 25%	min. 25%	36,7 %
Räntetäckningsgrad, ggr	min. 1,75 ggr	min. 1,50 ggr	2,8 ggr

Kredit- och ränteförfallostruktur 30 september 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	1 540,4	1,45%	938,8	938,8	107,0	0,0	1,26%	-0,5
1–2 år	0,0		65,3	65,3	0,0	0,0		
2–3 år	200,0	1,88%	1 844,8	1 844,8	200,0	0,0	0,42%	-1,0
3–4 år	300,0	1,83%	451,2	451,2	300,0	0,0	0,37%	-0,8
4–5 år	200,0	2,07%	833,7	833,7	200,0	0,0	0,61%	-1,4
> 5 år	1 900,0	2,03%	6,6	6,6	1 700,0	200,0	0,57%	20,3
Totalt	4 140,4	1,77%	4 140,4	4 140,4	2 507,0	200,0		16,6

TOTALRESULTAT JANUARI – SEPTEMBER 2021

Resultat- och kassaflödesposter nedan avser perioden 1 januari 2021 till och med 30 september 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 tredje kvartalet 2021 uppgick till 276,4 mkr (52,1) och för perioden till 899,3 mkr (158,5). Hyresintäkterna för tredje kvartalet uppgick till 68,2 mkr (51,0) och för perioden till 190,7 mkr (147,7), vilket är en ökning med 34 procent respektive 29 procent jämfört motsvarande kvartal och period 2020. Ökningen beror primärt på fler förvaldade lägenheter, vilka ökade med 20 procent till 2 448 lägenheter (2 043). Den ekonomiska uthyrningsgraden har successivt förbättrats under perioden. Vid utgången av perioden uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 97,2 procent (92,4) att jämföra med 91,2 procent vid slutet av verksamhetsåret 2020.

Intäkter från projekt- och entreprenadverksamhet uppgick för tredje kvartalet till 340,8 mkr (113,7) och för perioden till 1 171,9 mkr (321,3), varav 471,3 mkr (311,1) avsåg byggnation för koncernbolag, vilka aktiverats för egen räkning. 700,5 mkr (10,2) avsåg uppdrag för extern beställare, varav Prefabs intäkter utgjorde 698,5 mkr. Förändringen jämfört med samma period föregående år beror primärt på förvärvet av K-Prefab, vilket påverkar den externa försäljningen, samt på högre aktivitet i byggverksamheten av lägenheter till egen förvaltning, vilket påverkar byggnation för koncernbolag. Vid periodens slut uppgick produktionen av lägenheter för egen förvaltning till 1 634 lägenheter (1 284), vilket är en ökning med 27 procent respektive 25 procent jämfört med

motsvarande period 2020 respektive utgången av verksamhetsåret 2020. I Prefab uppgår den totala intäkten för perioden till 755,6 mkr (659,0), varav 51,6 mkr (0,0) avser koncernintern försäljning, och aktiviteten i verksamheten är från och med andra kvartalet tillbaka på samma nivåer som före covid-19-pandemins utbrott.

Rörelsekostnader

De totala kostnaderna för fastighetsförvaltningen uppgick för perioden till 64,7 mkr (46,2), vilket är en ökning med 40 procent jämfört med samma period föregående år. Driftsöverskottet uppgick till 127,6 mkr (101,8). Ökningen beror primärt på fler förvaldade lägenheter. Överskottsgraden uppgick under tredje kvartalet till 73,0 procent (72,4) och för perioden till 66,9 procent (68,9) och tyngs av den relativt lägre genomsnittliga uthyrningsgraden, vilken uppgick till 91,7 procent (92,8), 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 nettoresultatet över resultaträkningen i posten Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet. Bruttoresultatet under perioden uppgick för affärsområde Bygg till 11,6 mkr (5,5) och för Prefab till 50,8 mkr (34,5). Affärsområde Byggs bruttoresultat påverkas fortsatt positivt av högre intäkter för koncernintern byggnation, även om tredje kvartalet generellt är ett något svagare kvartal på grund av semesterledighet. Prefabs bruttoresultat påverkas positivt av högre intäkter från både extern och koncernintern försäljning, medan ökade råvarupriser, primärt på stål och form-material, och högre personalkostnader förknippat med covid-19-pandemin påverkar resultatet negativt.

Kostnader central administration, av- och nedskrivningar

Central administration, vilken omfattar koncernövergripande bolagsledning, affärsutveckling, projektutveckling, IR/kommunikation och marknad, HR, IT och ekonomifunktion, uppgick för perioden till 27,5 mkr (23,7). Ökningen beror primärt på investering i organisationen för att kunna möta framtida tillväxt.

Av- och nedskrivningar uppgick för perioden till 38,7 mkr (4,8), varav av- och nedskrivningar relaterade till Prefabs verksamhet utgjorde 33,9 mkr, varav avskrivningar på immateriella rättigheter för perioden uppgick till 8,3 mkr. Totala avskrivningar uppgick till 35,5 mkr (2,8). Nedskrivningar uppgick till 3,2 mkr (2,0) och avser utrangering i samband med K-Fastigheters renoveringskoncept K-Fast 2.0 om 0,8 mkr (1,4) och nedskrivning av fordringar om 2,4 mkr (0,6).

Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag

Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag uppgick för perioden till 3,8 mkr (3,5) och påverkas primärt av resultat i intressebolaget Jägersro Företagscentrum, som under perioden färdigställt sitt projekt i Malmö.

Räntenetto

Räntenettet uppgick för perioden till -52,0 mkr (-36,1). Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntenivån till 1,77 procent (1,78) inklusive effekter av räntederivat. Räntekostnaderna har jämfört med motsvarande period föregående år påverkats negativt av ökad räntebärande skuld relaterat till förvärv förvaltningsfastigheter och nybyggnation och positivt av relativt lägre basränta. Vidare har räntekostnader relaterade till förvärvskrediter tillkommit med 7,4 mkr. Kreditmarginalerna har fortsatt minskat under perioden. Räntetäckningsgraden (exklusive Prefab) för perioden uppgick till 2,8 ggr (2,6).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för tredje kvartalet uppgick till 29,8 mkr (21,2) och för perioden till 74,4 mkr (56,2), en ökning med 41 procent respektive 32 procent jämfört med motsvarande kvartal och period föregående år. Förvaltningsresultat per aktie uppgick för perioden till 0,35 kr per aktie (0,27), vilket är en ökning med 26 procent jämfört med motsvarande period föregående år.

Värdeförändringar

Orealiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheter uppgick för tredje kvartalet till 353,9 mkr (108,3) och för perioden till 752,0 mkr (366,1) fördelat på fastigheter under förvaltning med 306,1 mkr (59,5) och pågående nybyggnation med 445,9 mkr (306,6). Ökningen avseende pågående nybyggnation beror primärt på ökad aktivitet i projektutvecklings- och byggverksamheten av lägenheter för egen förvaltning. Ökningen avseende fastigheter under förvaltning beror primärt på fortsatt ökade fastighetspriser i genomförda transaktioner på fastighetsmarknaden, vilket successivt under perioden fått genomslag i det genomsnittliga direktavkastningskravet som används i samband med extern värdering av K-Fastigheters fastigheter under förvaltning. Totalt motsvarar ökningen för perioden 4,5 procent av det totala värdet för fastigheter under förvaltning vid periodens utgång.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet för hela K-Fastigheters fastighetsportfölj, inklusive obebyggd mark och byggrätter och pågående nybyggnation, uppgick vid periodens slut till 3,88 procent (4,07). Minskningen förklaras dels av lägre direktavkastningskrav på grund av nämnd marknadsprisutveckling dels på grund av att K-Fastigheters fastighetsportfölj i ökande grad består av relativt högre andel bostäder i allt bättre lägen. För mer information se avsnitt Fastighetsbestånd och värdering.

Värdeförändringar från derivat och övrigt uppgick under perioden till 45,4 mkr (-32,2). Utvecklingen under perioden beror primärt på högre marknadsräntor, vilket påverkade marknadsvärdet på

koncernens räntederivat positivt. Verkligt värde på koncernens ränte- och valutaderivat uppgick till +18,2 mkr (-27,2) vid periodens utgång. Värdeförändringen för räntederivaten påverkar inte kassaflödet och när derivatens löptid gått ut är alltid värdet noll.

Skatt

Periodens aktuella skatt uppgick till 8,9 mkr (0,8). Uppskjuten skatt uppgick till 181,5 mkr (75,9), primärt påverkat av realiserade värdeförändringar av fastigheter om 752,0 mkr (366,1). Skatt har beräknats med 20,6 procent på löpande beskattningsbart resultat.

Periodens resultat, totalresultat och övrigt totalresultat

Resultatet för tredje kvartalet uppgick till 311,5 mkr (99,5) och för perioden till 682,6 mkr (303,5) motsvarande 3,17 kr per aktie (1,48). Periodens totalresultat uppgick till 685,6 mkr (303,5). I övrigt totalresultat ingår omräkningsdifferenser avseende K-Fastigheters utlandsverksamhet vilket för perioden uppgick till 3,0 mkr (0,0). Hela detta belopp avser poster som kan återföras över resultatet i en senare period.



FINANSIELL STÄLLNING PER 30 SEPTEMBER 2021



Immateriella tillgångar

Immateriella tillgångar utgörs av goodwill och övriga immateriella tillgångar vilka uppstod i samband med förvärvet av K-Prefab. Goodwill uppgick vid periodens utgång till 440,6 mkr (0,0) och immateriella tillgångar, som består i värdet av K-Prefabs kundrelationer, uppgick till 46,8 mkr (0,0). Övriga immateriella tillgångar skrivs av över fem år. K-Fastigheter har redogjort för beräkning av goodwill i årsredovisningen för 2020 (Not 40). Beräkningen är fortsatt preliminär, men ingen ny information har uppkommit sedan avlämnandet av årsredovisningen, förutom att den preliminära förvärvsanalysen uppdaterats så att goodwill-posten i årsredovisningen för 2020 fördelats på goodwill och immateriella tillgångar. Under tredje kvartalet förvärvade K-Fastigheter 25 procent i Mjölbacksvillan Entreprenad AB. Förvärvsanalysen av detta förvärv är fortsatt preliminär och kommer fastställas under fjärde kvartalet.

Förvaltningsfastigheter

Det totala värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 8 765,6 mkr (6 853,5), fördelat på färdigställda förvaltningsfastigheter 6 046,2 mkr (5 067,2), obebyggd mark och byggrätter 740,9 mkr (707,7), tomträtter 18,0 mkr (18,0) och pågående nybyggnation 1 960,4 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 390,5 mkr (30,9) respektive 174,3 mkr (18,5). Ökningen är primärt förknippad med förvärvet av K-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 K-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 134,5 mkr (507,6). Därutöver tillkommer utnyttjade kreditlimiter om 388,3 mkr (90,0). Minskningen berodde primärt på förvärv under perioden, där förvärvet av K-Prefab var det mest betydande.

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid periodens utgång till 3 895,4 mkr (3 209,8), vilket motsvarar 18,09 kr per aktie (14,91). Ökningen förklaras av periodens totalresultat om 685,6 mkr (303,5). Koncernens soliditet uppgick vid periodens utgång till 36,7 procent (41,9).

Det långsiktiga substansvärdet (NAV) uppgick vid periodens utgång till 4 561,8 mkr (3 661,2) motsvarande 21,19 kr per aktie (17,00), vilket är en ökning med 25 procent jämfört med 31 december 2020 och 32 procent jämfört med 30 september 2020.

Räntebärande skulder och räntederivat

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 5 518,4 mkr (3 848,4), varav 1 085,0 mkr (847,8) klassificeras som kortfristiga räntebärande skulder. Belåningsgraden för koncernens färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick till 55,1 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 K-Prefab. För mer information se avsnitt Finansiering.

TOTALRESULTAT

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

mkr	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	Rullande 4 kv 2020 okt- 2021 sep	2020 jan-dec
Hysesintäkter	68,2	51,0	190,7	147,7	246,8	203,9
Projekt- och entreprenadintäkter	203,7	0,9	700,5	10,2	700,5	10,2
Övriga intäkter	4,5	0,3	8,2	0,6	8,6	1,0
Totala intäkter	276,4	52,1	899,3	158,5	955,9	215,1
Drift	-10,5	-6,8	-33,9	-22,6	-44,3	-33,1
Underhåll	-2,5	-2,5	-9,6	-6,7	-13,5	-10,6
Fastighetsskatt	-1,5	-1,1	-4,5	-2,9	-6,1	-4,5
Fastighetsadministration	-4,6	-4,0	-16,7	-14,0	-21,9	-19,2
Kostnader fastighetsförvaltning	-19,1	-14,4	-64,7	-46,2	-85,8	-67,4
Kostnader projekt- och entreprenadverksamheten	-193,9	2,5	-644,6	-5,0	-642,2	-2,5
Bruttoresultat	63,3	40,3	190,0	107,3	227,9	145,1
varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftsöverskott)	49,8	36,9	127,6	101,8	162,8	137,0
varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	13,5	3,4	62,4	5,5	65,0	8,1
Central administration	-8,9	-6,5	-27,5	-23,7	-37,4	-33,6
Av- och nedskrivningar	-13,7	-1,6	-38,7	-4,8	-42,4	-8,5
Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag	-0,8	-0,1	3,8	3,5	2,9	2,6
Räntenetto	-18,5	-13,0	-52,0	-36,1	-63,6	-47,7
Resultat före värdeförändringar	21,4	19,0	75,7	46,2	87,3	57,9
varav förvaltningsresultat	29,8	21,2	74,4	56,2	93,4	75,3
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	353,9	108,3	752,0	366,1	963,7	577,8
Värdeförändring derivat och övrigt	18,7	-2,4	45,4	-32,2	53,3	-24,2
Resultat före skatt	393,9	124,9	873,0	380,2	1 104,3	611,4
Skatt på periodens resultat	-82,4	-25,4	-190,5	-76,7	-250,7	-136,9
Periodens resultat	311,5	99,5	682,6	303,5	853,7	474,5
Övrigt totalresultat	1,5	0,4	3,0	0,0	1,6	-1,4
Periodens totalresultat	313,0	99,9	685,6	303,5	855,2	473,1
Resultat efter skatt per aktie, kr/aktie*	1,45	0,48	3,17	1,48	3,97	2,29

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

Segmentsredovisning

2021 jan-sep, mkr	Förvaltning	Projekt- utveckling	Bygg	Prefab	Övrigt/elim	Koncernen
Intäkter	192,2	0,0	422,8	755,6	-471,3	899,3
Kostnader	-64,7	0,0	-411,2	-704,8	471,3	-709,3
Bruttoresultat	127,6	0,0	11,6	50,8	0,0	190,0
Kostnader central administration	-6,9	-6,9	-6,9	-6,9	0,0	-27,5
Av- och nedskrivningar	-2,5	0,0	-2,3	-33,9	0,0	-38,7
Resultat intressebolag*	0,0	0,0	0,0	0,0	3,8	3,8
Räntenetto	-43,8	0,0	0,0	-8,1	0,0	-52,0
Resultat före värdeförändringar	74,4	-6,9	2,4	1,9	3,8	75,7
Värdeförändring fastigheter	306,1	445,9	0,0	0,0	0,0	752,0
Värdeförändring derivat och övrigt	45,4	0,0	0,0	0,0	0,0	45,4
Resultat före skatt	425,8	439,0	2,4	1,9	3,8	873,0
Skatt	-72,4	-91,9	0,0	0,0	-26,2	-190,5
Periodens resultat	353,4	347,2	2,4	1,9	-22,4	682,6
Summa tillgångar	8 910,7	0,0	23,0	1 280,1	401,8	10 615,5
Summa skulder	5 535,6	0,0	93,3	1 049,2	42,1	6 720,1

2020 jan-sep, mkr	Förvaltning	Projekt- utveckling	Bygg	Övrigt/elim	Koncernen
Intäkter	148,0	0,0	321,6	-311,1	158,5
Kostnader	-46,2	0,0	-316,0	311,1	-51,2
Bruttoresultat	101,8	0,0	5,5	0,0	107,3
Kostnader central administration	-7,9	-7,9	-7,9	0,0	-23,7
Av- och nedskrivningar	-1,6	-1,6	-1,6	0,0	-4,8
Resultat intressebolag*	0,0	0,0	0,0	3,5	3,5
Räntenetto	-36,1	0,0	0,0	0,0	-36,1
Resultat före värdeförändringar	56,2	-9,5	-4,0	3,5	46,2
Värdeförändring fastigheter	59,5	306,6	0,0	0,0	366,1
Värdeförändring derivat och övrigt	-32,2	0,0	0,0	0,0	-32,2
Resultat före skatt	83,5	297,1	-4,0	3,5	380,2
Skatt	-12,3	-63,2	0,0	-1,3	-76,7
Periodens resultat	71,2	233,9	-4,0	2,2	303,5
Summa tillgångar	6 287,7	0,0	28,1	836,2	7 151,9
Summa skulder	4 002,2	0,0	62,4	47,2	4 111,8

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

FINANSIELL STÄLLNING

Finansiell ställning för koncernen i sammandrag

mkr	2021 30 sep	2020 30 sep	2020 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	487,4	0,0	0,0
Förvaltningsfastigheter	8 765,6	6 128,2	6 853,5
Rörelsefastigheter	390,5	19,6	30,9
Inventarier	174,3	19,2	18,5
Andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag och andra långfristiga fordringar	246,0	50,5	45,1
Derivatinstrument	18,2	0,0	0,0
Uppskjuten skattefordran	18,3	37,2	27,0
Summa anläggningstillgångar	10 100,3	6 254,6	6 975,0
Omsättningstillgångar			
Varulager	51,8	0,2	0,2
Kundfordringar	127,2	6,9	1,8
Övriga fordringar	201,7	129,9	175,0
Likvida medel	134,5	760,3	507,6
Summa omsättningstillgångar	515,2	897,3	684,6
Summa tillgångar	10 615,5	7 151,9	7 659,6

mkr	2021 30 sep	2020 30 sep	2020 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	57,4	57,4	57,4
Fritt eget kapital	3 838,0	2 982,7	3 152,4
Totalt eget kapital	3 895,4	3 040,2	3 209,8

Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	702,9	400,4	451,2
Långfristiga räntebärande skulder	4 183,4	3 013,5	3 000,6
Derivatinstrument	0,0	41,4	27,2
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	263,8	8,7	8,5
Summa långfristiga skulder	5 150,1	3 464,0	3 487,5

Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	1 085,0	531,7	847,8
Leverantörsskulder	188,6	52,3	50,4
Övriga kortfristiga skulder	296,4	63,8	64,1
Summa kortfristiga skulder	1 570,0	647,7	962,2
Summa eget kapital och skulder	10 615,5	7 151,9	7 659,6

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

mkr	2021 30 sep	2020 30 sep	2020 31 dec
Totalt eget kapital vid periodens början	3 209,8	2 238,5	2 238,5
Nyemission	0,0	498,3	498,3
Periodens resultat	682,6	303,5	474,5
Övrigt totalresultat	3,0	0,0	-1,4
Totalt eget kapital vid periodens slut*	3 895,4	3 040,2	3 209,8

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

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

mkr	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec
Den löpande verksamheten					
Resultat före värdeförändringar	21,4	19,1	75,7	42,7	59,0
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet	12,1	-0,4	34,8	2,8	1,6
Betald skatt	-2,8	-7,5	-5,7	-8,7	-5,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	30,7	11,2	104,7	36,8	55,4
Förändring rörelsefordringar	6,4	3,3	18,0	-41,1	-89,8
Förändring rörelseskulder	53,5	10,7	142,2	-28,0	-29,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	90,5	25,2	264,9	-32,3	-64,4
Investeringsverksamheten					
Investeringar i dotterbolag, intresse- och gemensamt styrda bolag	-187,1	0,9	-861,7	-4,0	-11,7
Investeringar i fastigheter	-92,0	-238,3	-258,2	-766,6	-1 037,4
Investeringar i pågående nyanläggning	-318,2	-12,6	-937,2	-584,8	-831,3
Investeringar i maskiner och inventarier	-11,9	-4,0	-25,2	-7,7	-6,2
Avyttring fastigheter	41,9	0,0	42,3	0,5	0,5
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar	-1,3	-3,0	-1,8	-3,0	-2,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-568,5	-257,1	-2 041,9	-1 365,6	-1 888,4
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	571,5	233,9	1 498,6	921,0	1 233,3
Amortering av lån	-38,4	-14,6	-94,9	-40,1	-48,7
Tillskjutet kapital	0,0	498,3	0,0	498,3	498,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	533,0	717,5	1 403,7	1 379,2	1 682,9
Periodens kassaflöde	55,0	485,7	-373,3	-18,8	-269,9
Omräkningsdifferens i likvida medel	0,0	-0,2	0,2	0,0	-1,4
Likvida medel vid periodens början	79,5	274,8	507,6	779,0	779,0
Likvida medel vid periodens slut	134,5	760,3	134,5	760,3	507,6

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

MODERBOLAGETS RÄKNINGAR

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

mkr	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	0,0	0,0	0,0
Administrationskostnader	-27,5	-23,8	-33,4
Avskrivningar	-0,1	-0,1	-0,2
Bruttoresultat	-27,6	-24,0	-33,5
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag	-0,2	-0,1	3,6
Finansnetto	48,8	-33,2	-24,7
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	21,0	-57,2	-54,6
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	43,4
Skatt på periodens resultat	-9,3	5,9	2,2
Periodens resultat	11,7	-51,3	-9,0

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Tillgångar, mkr	2021 30 sep	2020 30 sep	2020 31 dec
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	0,3	0,3	0,3
Andelar i koncernbolag	990,4	818,1	883,2
Fordringar hos koncernbolag	854,1	852,0	867,5
Övriga finansiella anläggningstillgångar	213,5	19,6	15,9
Summa anläggningstillgångar	2 058,3	1 690,1	1 766,9
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernbolag	1 027,2	700,6	649,0
Fordringar hos intressebolag	7,8	10,7	10,7
Övriga kortfristiga fordringar	56,3	46,3	116,4
Likvida medel	119,6	737,0	482,0
Summa omsättningstillgångar	1 210,9	1 494,6	1 258,1
Summa tillgångar	3 269,3	3 184,6	3 025,0
Eget kapital och skulder, mkr	2021 30 sep	2020 30 sep	2020 31 dec
Eget kapital			
Bundet eget kapital	57,4	57,4	57,4
Fritt eget kapital	1 494,1	1 440,1	1 482,4
Totalt eget kapital	1 551,5	1 497,5	1 539,8
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	936,2	1 025,3	849,6
Derivatinstrument	0,0	41,3	27,0
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	2,5	6,4	6,4
Summa långfristiga skulder	938,7	1 072,9	883,1
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	17,9	16,3	17,9
Skulder till koncernbolag	748,7	582,8	571,7
Övriga kortfristiga skulder	12,6	15,1	12,5
Summa kortfristiga skulder	779,1	614,2	602,1
Summa eget kapital och skulder	3 269,3	3 184,6	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 definitionerna för de alternativa nyckeltalen ej förändrats.

	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	Rullande 4 kv 2020 okt- 2021 sep	2020 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Hysesvärde, mkr	298,7	238,9	298,7	238,9	298,7	265,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,2%	92,4%	97,2%	92,4%	97,2%	91,2%
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,1%	90,9%	91,7%	92,8%	91,2%	92,0%
Överskottsgrad, %	73,0%	72,4%	66,9%	68,9%	66,0%	67,2%
Uthyrbar yta, kvm	196 891	154 492	196 891	154 492	196 891	169 545
Antal lägenheter i förvaltning	2 448	2 043	2 448	2 043	2 448	2 237
Antal byggstartade lägenheter	79	100	535	719	728	912
Antal lägenheter i pågående byggnation	1 634	1 284	1 634	1 284	1 634	1 311
Antal lägenheter under projektutveckling	5 723	3 356	5 723	3 356	5 723	3 880
Finansiella nyckeltal						
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,7	2,8	2,6	2,8	2,6
Soliditet, %	36,7%	42,5%	36,7%	42,5%	36,7%	41,9%
Belåningsgrad, %	55,1%	42,2%	55,1%	42,2%	55,1%	46,7%
Kapitalbindningstid, år	2,5	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6
Räntebindningstid, år	4,2	3,9	4,2	3,9	4,2	3,8
Genomsnittlig ränta, %	1,77%	1,78%	1,77%	1,78%	1,77%	1,77%
Nettoinvesteringar, mkr	369,2	271,1	1 160,2	1 355,8	1 693,0	1 888,6
Förvaltningsresultat, mkr	29,8	21,2	74,4	56,2	93,4	75,3
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr	4 561,8	3 444,8	4 561,8	3 444,8	4 561,8	3 661,2
Aktierelaterade nyckeltal						
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr/aktie	21,19	16,00	21,19	16,00	21,19	17,00
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV), %	8,9%	15,4%	24,6%	28,1%	32,4%	36,1%
Eget kapital per aktie, kr per aktie	18,09	14,12	18,09	14,12	18,09	14,91
Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie	0,14	0,10	0,35	0,27	0,43	0,36
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	36,0%	-7,3%	25,9%	-7,0%	35,4%	6,3%
Periodens resultat efter skatt, kr per aktie	1,45	0,48	3,17	1,48	3,96	2,29
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner*	215,3	215,3	215,3	215,3	215,3	215,3
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner*	215,3	207,9	215,3	204,9	215,3	207,5

*Antal utestående aktier vid periodens utgång samt Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden har justerats för aktiesplit 6:1 den 7 juni 2021.

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.

Känslighetsanalys (mkr)	Kassaflöde	Verkligt värde
Direktavkastningskrav +/- 0,1 %	-	150,5
Hysesvärde +/- 1 %	3,0	76,4
Drift- och underhållskostnader +/- 1 %	0,5	12,8
Långsiktig vakansgrad +/- 1 %	3,0	76,4

Värdet förändring färdigställda förvaltningsfastigheter	-10%	+10%
Fastighetsvärde, mkr	-678,7	678,7
Bruttobelåningsgrad	69%	56%

Marknadsutsikter

K-Fastigheters erbjudande möter marknadens efterfrågan på bra boende till rätt kostnad. Koncernens egenutvecklade koncepthus skapar förutsättningar för kostnadskontroll och ekonomisk effektivitet i hela kedjan, från byggrätt till förvaltning. 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 periodens utgång av 72 helägda dotterbolag och tio intressebolagskoncerner. Antalet anställda uppgick till 670 (73), varav 58 kvinnor (19) respektive 612 män (54).

Verksamheten är organiserad i fyra affärsområden: Projektutveckling, Bygg, Prefab och Förvaltning, vars respektive affärsområdeschef rapporterar till VD och ingår i koncernens ledningsgrupp.

Därutöver finns koncerngemensamma funktioner omfattande affärsutveckling, ekonomi och finans, IT, IR/kommunikation och marknad, juridik och HR. Koncernens affärsutvecklings-, finans-, ekonomi-, IR/kommunikation och marknads- 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 Hässleholm, Osby, Östra Grevie, Bollebygd, Vara, Hultsfred, Borensberg, Strängnäs och Katrineholm.

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. 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 uppgår dessa transaktioner under perioden till 3,7 mkr (4,3), varav juridiska konsultationer från Advokatfirman VICI AB, där styrelseledamoten Christian Karlsson är delägare, utgjorde 3,4 mkr (2,6) och transaktioner med Jacob Karlsson AB-koncernen utgjorde 0,3 mkr (0,1). Under perioden förvärvade K-Fast Holding AB samtliga aktier i Swedish Logistic Property Förvärv 2 AB (namnändrat till K-Fast Kirseberg AB) från SLP Förvaltning 5 AB, i vilket Erik Selin och Jacob Karlsson hade ett indirekt ägande. Köpeskillingen uppgick till 38,5 mkr. Inga transaktioner med närstående har skett på andra än marknadsmässiga villkor.

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 12 november 2021

Erik Selin

Styrelseordförande

Ulf Johansson

Styrelseledamot

Christian Karlsson

Styrelseledamot

Sara Mindus

Styrelseledamot

Jesper Mårtensson

Styrelseledamot

Jacob Karlsson

Styrelseledamot och verkställande direktör



PRESENTATION AV DELÅRSRAPPORTEN

K-Fastigheters VD och koncernchef Jacob Karlsson samt CFO Martin Larsson, kommenterar koncernens delårsrapport för tredje kvartalet 2021 fredagen den 12 november kl 08.30.

Presentationsmaterialet (bilder+ljud) kommer finnas tillgängligt på: 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, k-fastigheter.com.

KALENDARIMUM

Bokslutskommuniké 2021 – 17 februari 2022

Årsredovisning 2021 – vecka 15 2022

Delårsrapport jan-mars 2022 – 5 maj 2022

Årsstämma 2022 – 12 maj 2022

Delårsrapport jan-juni 2022 – 28 juli 2022

Delårsrapport jan-september 2022 – 10 november 2022

REVISORNS GRANSKNINGSRAPPORT

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för K-Fast Holding AB (publ) per 30 september 2021 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd*

av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten, inte i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Lund den 12 november 2021

Ernst & Young AB
Stefan Svensson
Auktoriserad revisor



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 30 september 2021 till 13 999,5 mkr. Antal aktieägare vid kvartalets utgång var ca 5 500.

Den 7 juni 2021 genomförde K-Fastigheter en aktiesplit 6:1. Totalt antal aktier i K-Fast Holding AB uppgick den 30 september 2021 till 215 331 168 st, fördelade på 22 500 000 A-aktier respektive 192 831 168 B-aktier. Totalt antal röster uppgick den 30 september 2021 till 305 331 168. Samtliga nyckeltal och aktierelaterade uppgifter i denna rapport har justerats för antalet aktier efter aktiesplit.

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 oktober 2020 till 30 september 2021 omsattes på Nasdaq Stockholm ca 13,5 miljoner KFAST B-aktier. Dagsomsättningen för K-Fastigheter på Nasdaq Stockholm uppgick i genomsnitt till ca 53 500 aktier och genomsnittspriset uppgick till 54,25 kr. Högst betalkurs under perioden var 91,40 kr den 3 augusti 2021 och lägst betalkurs var 34,47 kr den 28 oktober 2020. Aktiekursen den 30 september 2021 uppgick till 72,60 kr (senast betalt). Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget, baserat på senast betalt pris för B-aktien 30 september 2021, uppgick till 15 633,0 mkr.

Aktiekapital

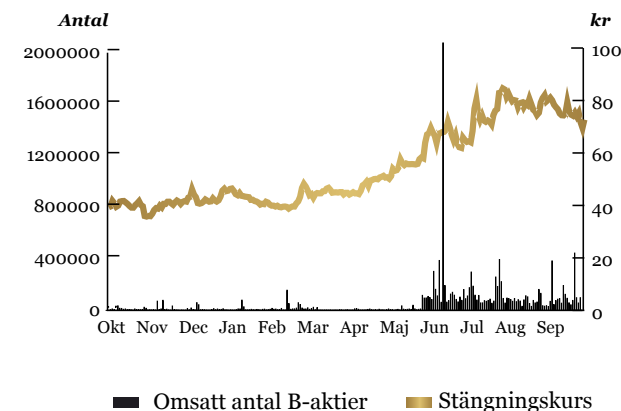
Årsstämman 2021 bemyndigade styrelsen att fatta beslut om återköp av bolagets aktier av serie B, motsvarande maximalt tio procent av det totala antalet utgivna aktier i K-Fast Holding AB. Under perioden har inga aktier återköpts. Återköpta aktier kan ej företrädas på bolagsstämma. Årsstämman 2021 beslutade även att bemyndiga styrelsen att fatta beslut om nyemission av upp till 24 000 000 nya aktier av serie B vid ett eller flera tillfällen. Under perioden har inga aktier nyemitterats.

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

Handelsplats	Nasdaq Stockholm
Aktienamn	K-Fast Holding B
Kortnamn (ticker)	KFAST B
ISIN-kod	SE0016101679
Segment	Mid Cap
Sektor	Real Estate
Valuta	SEK
Totalt antal utestående aktier	215 331 168
Totalt antal B-aktier noterade på Nasdaq Stockholm	192 831 168
Stängningskurs 30 september 2021	72,60 kr
Totalt marknadsvärde 30 september 2021*	15 633,0 mkr

*Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget, baserat på senast betalt pris för B-aktien 30 september 2021.

**Aktiekurs utveckling,
1 oktober 2020–30 september 2021**



Källa: Nasdaq

De tio största aktieägarna (röstsorterat) per 30 september 2021

Namn	Antal A-aktier*	Antal B-aktier*	Totalt antal aktier	Andel av aktiekapital	Andel av röster
Erik Selin Fastigheter AB	11 250 000	63 750 000	75 000 000	34,8%	39,3%
Jacob Karlsson AB	11 250 000	63 750 000	75 000 000	34,8%	39,3%
Capital Group	0	12 910 144	12 910 144	6,0%	4,2%
Länsförsäkringar Fonder	0	10 391 236	10 391 236	4,8%	3,4%
Fjärde AP-fonden	0	5 380 525	5 380 525	2,5%	1,8%
SEB Fonder	0	4 197 366	4 197 366	1,9%	1,4%
Familjerna Nergården**	0	2 868 600	2 868 600	1,3%	0,9%
ER-HO Förvaltning AB	0	2 323 000	2 323 000	1,1%	0,8%
Andra AP-fonden	0	1 774 844	1 774 844	0,8%	0,6%
Swedbank Robur Fonder	0	1 679 636	1 679 636	0,8%	0,6%
10 största aktieägare	22 500 000	169 025 351	191 525 351	88,9%	92,2%
Övriga aktieägare	0	23 805 817	23 805 817	11,1%	7,8%
Totalt	22 500 000	192 831 168	215 331 168	100,0%	100,0%
Varav styrelse och koncernledning	22 500 000	131 467 322	153 967 322	71,5%	79,9%

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

** Genom Mjöbäckens Entreprenad Holding AB och Västkoststugan AB.

Aktieägarstruktur per 30 september 2021, baserat 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 kvm, tre rum och kök om 75 kvm, fyra rum och kök om 90 kvadratmeter samt fyra rum och kök i två etage om 94 kvm.

Konstruktionsfakta:

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



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 – Bostadshuset för alla lägen

K-Fastigheters Punkthus är kvadratisk formade flerfamiljshus som kan uppföras med fyra till tio våningar. Punkthuset har fyra lägenheter i varje plan: två stycken två rum och kök om 62 kvm samt två stycken tre rum och kök om 71 kvm. Samtliga lägenheter har rymliga balkonger om 27 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 ("K-Fastigheter") är ett projektutvecklings-, bygg- och fastighetsbolag som huvudsakligen är inriktat på hyresbostadsfastigheter, vilka per 30 september 2021 utgjorde 87 procent av det färdigställda fastighetsbeståndets fastighetsvärde och 84 procent av kontrakterade hyror. Den 30 september 2021 hade K-Fastigheters fastighetsbestånd en uthyrningsbar yta om ca 197 000 kvm fördelad på 2 448 lägenheter och ca 170 kommersiella kontrakt med totala kontrakterade hyresintäkter om ca 290 mkr på årsbasis. Vidare omfattar projektportföljen ca 7 350 lägenheter under byggnation och projektutveckling.

Genom tvärfunktionellt arbete genererar K-Fastigheter lönsamhet i varje led. För perioden januari till september 2021 redovisar koncernen ca 50 procent av sitt resultat efter skatt från verksamhet relaterad till projektutveckling och byggnation och ca 50 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 konceptus, 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 konceptus 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.

K-Fastigheter är 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
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 och enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande klockan 08.00 CET den 12 november 2021.



K-FASTIGHETER