

K-FAST HOLDING AB

ÅRSREDOVISNING

2020

Välkommen hem till fastighetsbolaget med engagemang i alla led.



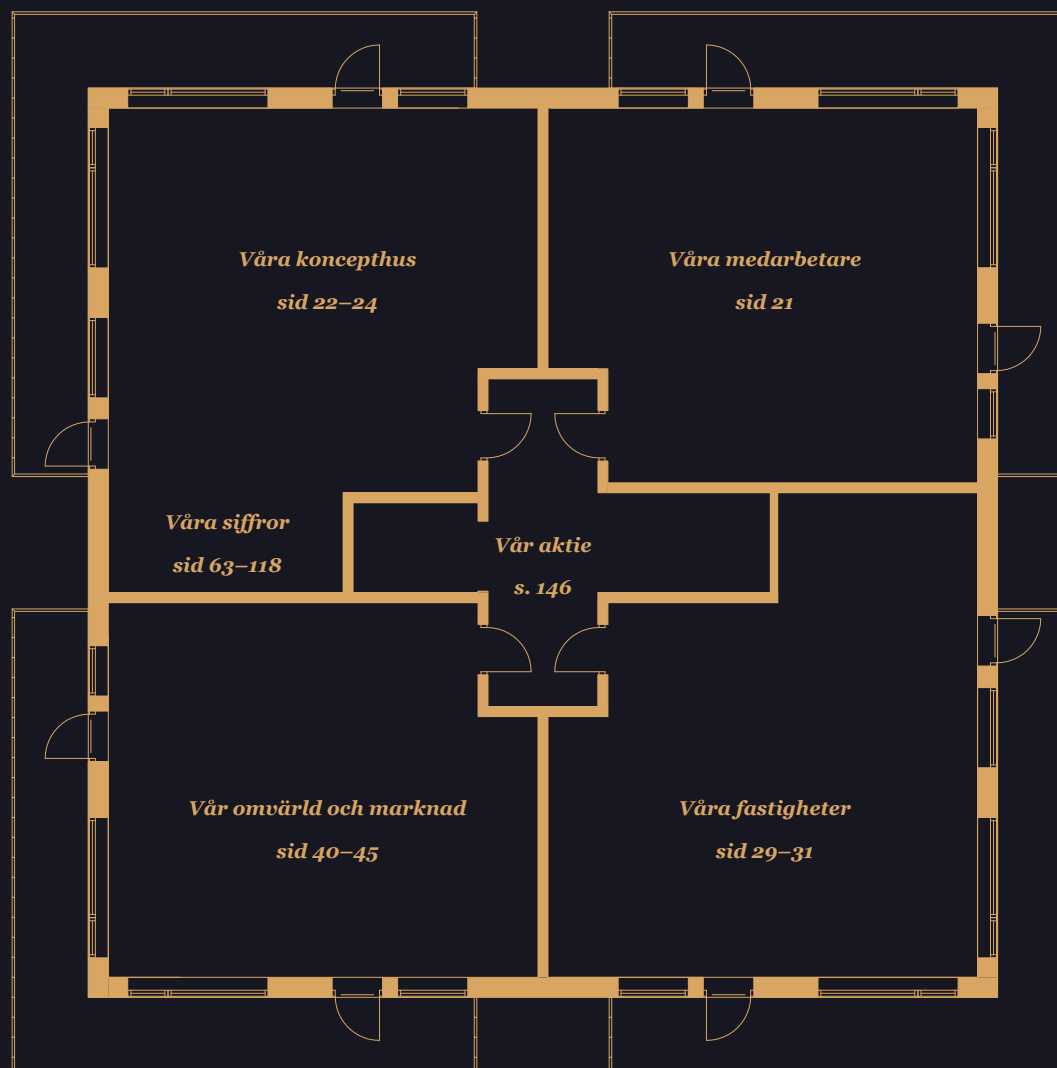
K-FASTIGHETER



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

INNEHÅLL

Inledning	3
Finja Prefab	4
K-Fastigheter på en minut	5
År 2020 i korthet	5
Viktiga händelser 2020	6
VD har ordet	9
Verksamhet	13
K-Fastigheters affärsmodell	16
K-Fastigheters affärsområden	18
K-Fastigheters konceptus	22
Fastighetsbestånd	29
Aktuell intjäningsförmåga	32
Finansiering och värdering	33
Intressebolag	38
Omvärld och marknad	40
Bolagsstyrning	47
Ordförande har ordet	47
Bolagsstyrningsrapport	48
Styrelse	60
Koncernledning	61
Finansiella rapporter	63
Förvaltningsberättelse	63
Koncernens räkenskaper	73
Moderbolagets räkenskaper	77
Noter	81
Styrelsens och revisorns underskrifter	119
Revisionsberättelse	120
Hållbarhet och värdeskapande	125
Risker och riskhantering	135
Avstämning och definitioner	139
Nyckeltal	139
Ordlista	144
Aktien och ägare	146
Information till aktieägarna	149



K-Fast Holding AB:s ("K-Fastigheter") årsredovisning omfattar sidorna 67–119 (förvaltningsberättelsen med tillhörande finansiella rapporter) och är granskad av Ernst & Young AB. Med "K-Fastigheter" och "koncernen" avses K-Fast Holding AB med eller utan dotter- och intressebolag beroende på sammanhang. Årsredovisningen publiceras på svenska och engelska, den svenska versionen är originalet. Tryckta exemplar beställs via ir@k-fastigheter.se. Omslag: I centrala Hässleholm färdigställs K-Fastigheters hittills högsta Punkthus. De totalt 38 lägenheterna är fördelade på tio våningar och har adress Bokebergsgatan 14. Formgivning: OAS. Foto: K-Fastigheter, OAS och Oskar Cydell.





INLEDNING

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

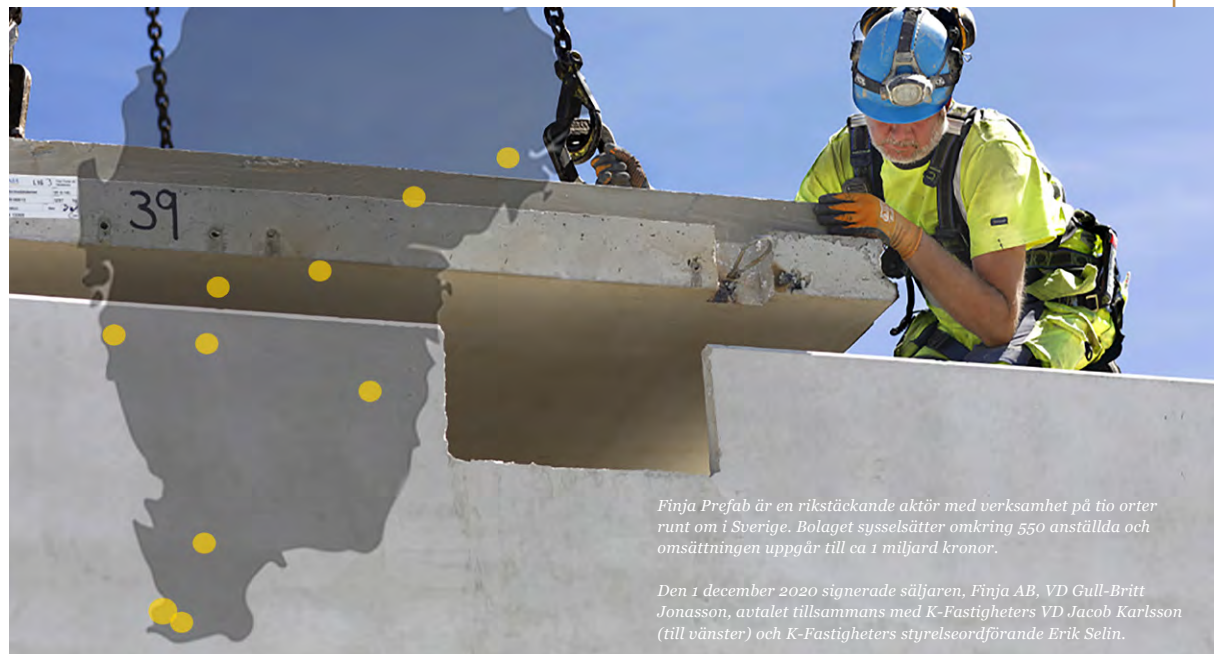
VI VÄLKOMNAR FINJA PREFAB

Den 1 december 2020 är ett viktigt datum för K-Fastigheter. Samma dag som bolaget firade att det var tio år sedan starten och ett år sedan noteringen av bolagets aktie på Nasdaq Stockholm skrevs nästa steg i koncernens utveckling när avtalet om förvärvet av Finja Prefab AB signerades.

Finja Prefab är en rikstäckande aktör inom prefabricerade betongelement och en komplett stommentreprenör med brett produktutbud av väggelement, grunder, bjälklag och balkonger. Med det strategiska förvärvet säkrar K-Fastigheter tillgång till kritiska komponenter för att fortsätta bygga sina koncepthus på flera platser i Sverige och Danmark. Som en del av K-Fastigheter kan Finja Prefab fortsätta stärka sin position som en ledande partner till svenska byggbolag och utveckla sitt framgångsrika hållbarhetsarbete.

Finja Prefab har sitt ursprung i bolaget Finja AB, grundat 1957 i den skånska orten Finja, utanför Hässleholm. Bolaget har sex egna anläggningar, i Borensberg, Finja, Hultsfred, Katrineholm, Vara och Östra Greve, arrenderar en sjunde, i Bollebygd, samt har förvärvat en prefabfabrik i Strängnäs. Bolaget är organiserat i region Syd, Väst och Öst med eget montageteam i respektive region samt möjlighet att verka i Köpenhamnsområdet. K-Fastigheter har ett pågående samarbete med Finja Prefab avseende projekt Vallensbæk Strand i Köpenhamnsområdet.

Finja Prefab har omkring 550 anställda och försäljningen under 2020 uppgick till 881,4 mkr, en minskning med 16,4 procent jämfört med 2019, främst en följd av pandemi-effekter under första halvåret 2020. Den förvärvade verksamheten ingår i koncernen från den 1 januari 2021 och redovisas som ett separat affärsområde från samma datum. Se även not 40, sid 118.



Finja Prefab är en rikstäckande aktör med verksamhet på tio orter runt om i Sverige. Bolaget sysselsätter omkring 550 anställda och omsättningen uppgår till ca 1 miljard kronor.

Den 1 december 2020 signerade säljaren, Finja AB, VD Gull-Britt Jonasson, avtalet tillsammans med K-Fastigheters VD Jacob Karlsson (till vänster) och K-Fastigheters styrelseordförande Erik Selin.



K-FASTIGHETER PÅ EN MINUT

K-Fastigheter är ett projektutvecklings-, bygg- och fastighetsbolag som huvudsakligen är inriktat på hyresbostadsfastigheter. Med engagemang i alla led skapar K-Fastigheter attraktiva hem med hög trivselfaktor. Koncernens egna koncepthus, kallade Låghus, Lamellhus och Punkthus, möter hyresgästers och samhällsplanerarens efterfrågan på bättre boende.

Koncernen har en stark position i Öresundsregionen och i utvalda städer i södra och västra Sverige. Under 2020 har K-Fastigheter etablerat verksamhet i Danmark och i Mälardalsregionen. Visionen är att bli en av Nordens största aktörer och ledande fastighetsägare av hållbart byggda, innovativa och kostnadseffektiva koncepthus som uppfyller de önskemål och krav som ställs av de hyresgäster som vill skapa ett hem för många år framöver. Koncernens bostäder ska kännetecknas av marknadens bästa kombination av hög standard, hemkänsla och trygghet.

I december 2020 tecknade K-Fastigheter avtal om att förvärva Finja Prefab AB, en av marknadens främsta aktörer inom prefabricerad betong och en komplett stommentreprenör med brett produktutbud av väggelement, grunder, bjälklag och balkonger. Med förvärvet säkrar K-Fastigheter tillgång till de kritiska betongkomponenter som behövs för att koncernen kan bygga sina kostnadseffektiva koncepthus på flera platser i Sverige och Danmark.

Med bas i Hässleholm samt produktionsanläggningar och lokala kontor på strategiskt utvalda orter, har K-Fastigheter idag omkring 630 medarbetare. K-Fast Holding AB:s B-aktie är sedan november 2019 noterad på Nasdaq Stockholm, kortnamn KFAST B. Största ägare är Jacob Karlsson AB, Erik Selin Fastigheter Aktiebolag och Capital Group.

ÅR 2020 I KORTHET

Finansiellt resultat

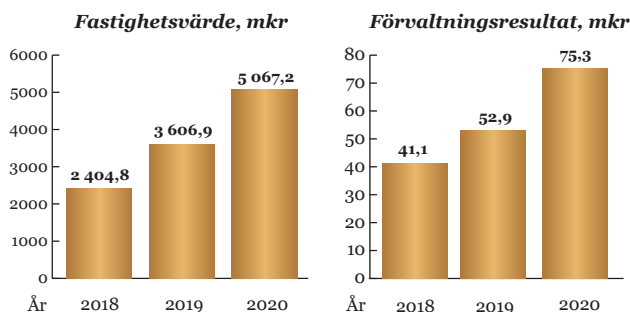
- Hyresintäkterna för 2020 uppgick till 203,9 mkr, en ökning om 30 procent jämfört med 2019
- Förvaltningsresultatet uppgick till 75,3 mkr, en ökning om 42 procent
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 577,8, en ökning om 70 procent
- Årets resultat efter skatt uppgick till 474,5 mkr, en ökning om 30 procent

Värdeskapande

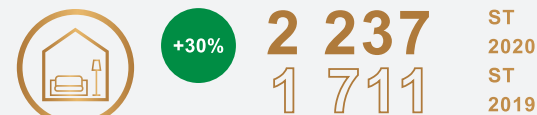
- Värdeskapandet mäts över en konjunkturykel som tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie. K-Fastigheters substansvärde 2020 steg till 102,02 kronor per aktie, en ökning med 36 procent jämfört med 2019.

Hållbarhet

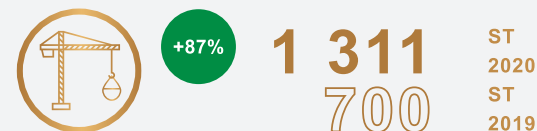
- Under 2020 har K-Fastigheter fastställt utökade och nya mål för koncernens hållbarhetsarbete, med utgångspunkt i affärsmodellens långsiktiga perspektiv.



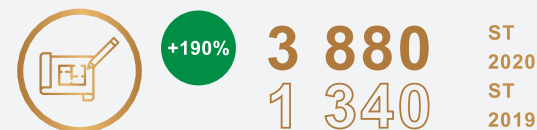
ANTAL LÄGENHETER I FÖRVALTNING



ANTAL LÄGENHETER I BYGGNATION



ANTAL LÄGENHETER UNDER PROJEKTUTVECKLING



Nyckeltal i urval (se definition sid 140)	2020	2019	2018
Finansiella			
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,6	3,5
Soliditet, %	41,9%	41,7%	29,3%
Belåningsgrad, %	46,7%	40,2%	60,4%
Förvaltningsresultat, mkr	75,3	52,9	41,1
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr	3 661,2	2 540,2	1 213,4
Aktierelaterade			
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,18	2,05	1,64
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	6,3%	24,6%	23,8%
Långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, kr	102,02	74,96	48,54
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, %	36,1%	54,4%	29,5%

VIKTIGA HÄNDELSE 2020

Q1

Kvartal 1:

Hysesintäkterna för kvartalet uppgick till 47,8 mkr (33,0), en ökning om 45%.

Etablering av verksamhet i Danmark, köper byggrätter för att bygga 95 lägenheter i Vallengbæk Strand söder om Köpenhamn.

Köp av mark för att bygga 600 lägenheter i Borås.

Köp av utvecklingsfastighet om ca 66 000 kvadratmeter i Östra Ramlösa, Helsingborg.

Köp av mark för att bygga 48 Punkthuslägenheter i Kristianstad.

Antal färdigställda lägenheter per 31 mars: 1 789, en ökning om 5% jämfört med föregående kvartal. Värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid kvartalets utgång till 5 039,5 mkr, en ökning om 15% jämfört med 31 december 2019.

Q2

Kvartal 2:

Hysesintäkterna för kvartalet uppgick till 49,0 mkr (38,6), en ökning om 27%.

Inleder strategiskt samarbete med BoKlok.

Etablering av verksamhet i Gävle, köper byggrätt för 60 lägenheter.

Förvärv av två bostadshus med 30 hyresrätter i Hässleholm.

Förvärv av byggprojekt i Høje-Taastrup avseende 36 lägenheter.

Antal färdigställda lägenheter per 30 juni: 1 865, en ökning om 4% jämfört med föregående kvartal. Värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid kvartalets utgång till 5 751,5 mkr, en ökning om 14% jämfört med föregående kvartal.

Q3

Kvartal 3:

Hysesintäkterna för kvartalet uppgick till 51,0 mkr (40,5), en ökning om 26%.

Genomförande av riktad nyemission om totalt 2 miljoner B-aktier.

Förvärv av byggrätt avseende upp till 130 Punkthuslägenheter till i Ale.

Förvärv av byggrätter avseende upp till 85 lägenheter i Älmhult.

Förvärv av byggrätter avseende 108 lägenheter i Västerås.

Förvärv av byggprojekt i Solrød Strand omfattande 32 lägenheter.

Antal färdigställda lägenheter per 30 september: 2 043, en ökning om 10% sedan föregående kvartal. Värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid kvartalets utgång till 6 128,2 mkr, en ökning om 7% jämfört med föregående kvartal.

Q4

Kvartal 4:

Hysesintäkterna för kvartalet uppgick till 56,2 mkr (44,7), en ökning om 26%.

Tecknar avtal om förvärv av Finja Prefab, en rikstäckande aktör inom prefabricerade betongelement.

Förvärv av den första utvecklingsfastigheten i Falkenberg, med målet att bygga 145 lägenheter.

Förvärv av utvecklingsfastighet i Ödåkra, Helsingborg, med målet att bygga upp till 100 hyresrätter.

Förvärv av byggrätt för upp till 125 hyresrätter i Västerås.

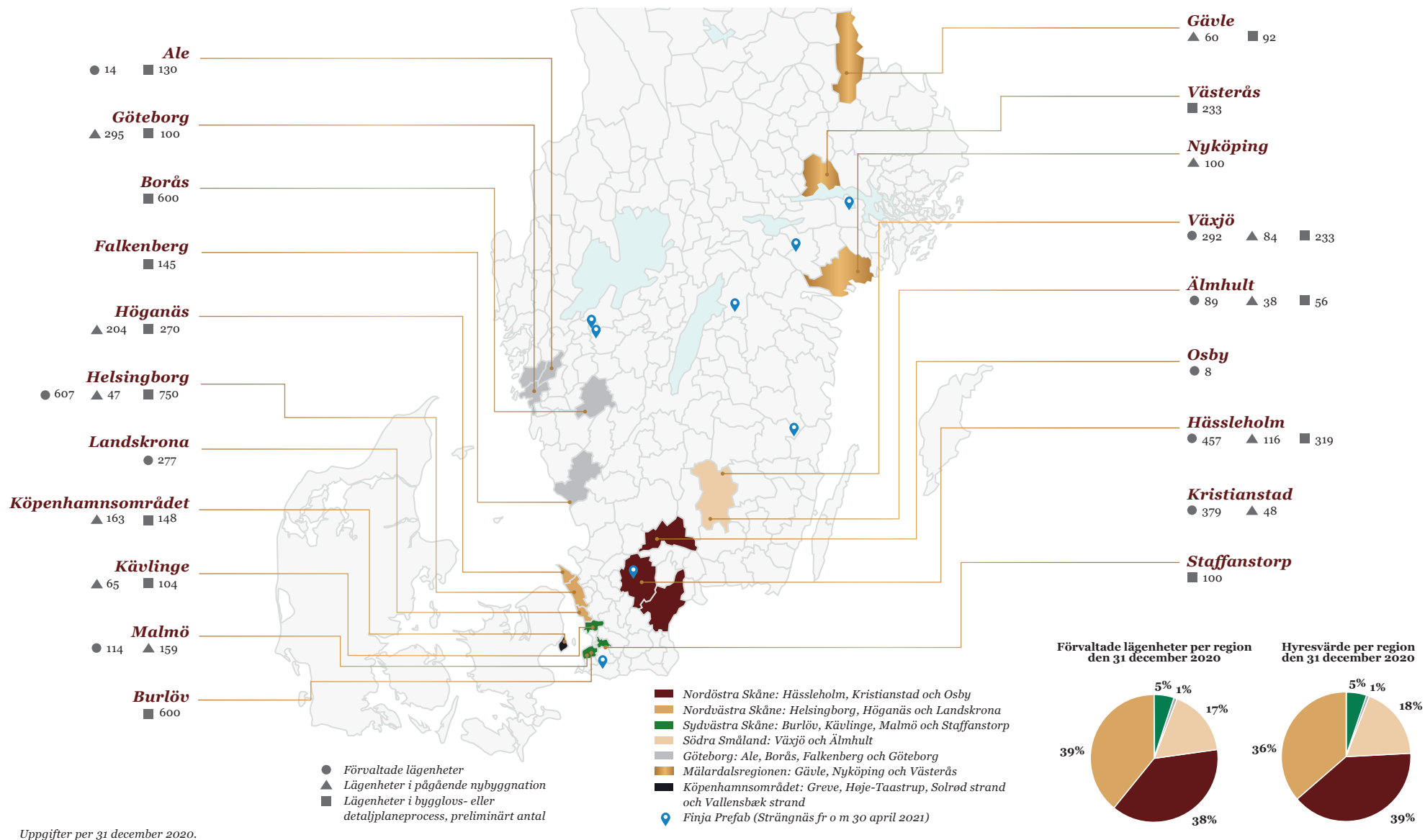
Förvärv av byggrätt i Greve, söder om Köpenhamn, avseende 148 hyresrätter.

Förvärv av fastigheter i centrala Landskrona med sammanlagt 29 hyresrätter.

Förvärv av byggrätter för omkring 100 lägenheter vid Opaltorget i sydvästra Göteborg.

Antal färdigställda lägenheter per 31 december: 2 237, en ökning om 9% jämfört med föregående kvartal. Värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid kvartalets utgång till 6 853,5 mkr, en ökning om 12% jämfört med föregående kvartal.

VI BYGGER OCH FÖRVALTAR I TILLVÄXTORTER



VD HAR ORDET



”2020 var ett jubileumsår för K-Fastigheter, vi firade vår 10-årsdag och ett år som börsnoterat bolag. I övrigt har året, likt alla andra år under bolagets livslängd, präglats av högt tempo och fantastiska prestationer av drivna medarbetare.”

Jacob Karlsson, VD för K-Fast Holding AB.

VD HAR ORDET



Jacob Karlsson, VD för K-Fast Holding AB.

”Mitt svar är att det är min fullständiga övertygelse att vi tvärtom kan bli betydligt mer kostnadseffektiva.”

År 2020 blev ett annorlunda och händelserikt år där utbrottet av coronapandemin har fått en stor påverkan på människors hälsa, på samhället och på de finansiella marknaderna. Utöver de som direkt drabbas och blir sjuka är det väldigt ledsamt att se de ekonomiska effekterna. Som tur är har pandemin haft liten eller begränsad negativ påverkan på K-Fastigheters verksamhet. Vi har som engagerad hyresvärd haft en nära dialog med de hyresgäster som drabbats värst. På det hela taget är den ekonomiska effekten högst begränsad och per utgången av årsskiftet 2020 hade vi faktiskt färre försenade hyresinbetalningar än vid motsvarande period föregående år. Jag vill i detta sammanhang lyfta fram våra medarbetare som på många olika sätt bidrar och gör extraordinära insatser för att stötta såväl våra hyresgäster som sina kollegor.

2020 var ett jubileumsår för K-Fastigheter, vi firade vår 10-årsdag och ett år som börsnoterat bolag. I övrigt har året, likt alla andra år under bolagets livslängd, präglats av högt tempo och fantastiska prestationer av drivna medarbetare.

Därtill landade vi förvärvet av Finja Prefab som ger oss den infrastruktur som krävs för att möjliggöra vår geografiska tillväxtplan och slutförde en kapitalanskaffning genom en riktad nyemission som tillförde bolaget 504 mkr före emissionskostnader

som primärt har använts för att utöka vår projektportfölj av byggrätter. Årets resultat efter skatt landade på 475 mkr vilket motsvarar en vinsttillväxt om 30 procent mot föregående år. Vårt substansvärde per aktie ökade under året med 36 procent.

K-Fastigheter hann med att under året byggstarta inte mindre än 912 lägenheter och hade vid årets utgång 1 311 lägenheter i pågående produktion vilket ska jämföras mot att vi av utgången 2019 hade 700 lägenheter i pågående produktion, en ökning om 87 procent. Organisationen har bevisat att vi resursmässigt kan ta oss an betydligt fler projekt och antal lägenheter i produktion. Vår samlade projektportfölj av byggrätter under projektutveckling har under året vuxit från 1 340 till 3 880, en tillväxt om 190 procent.

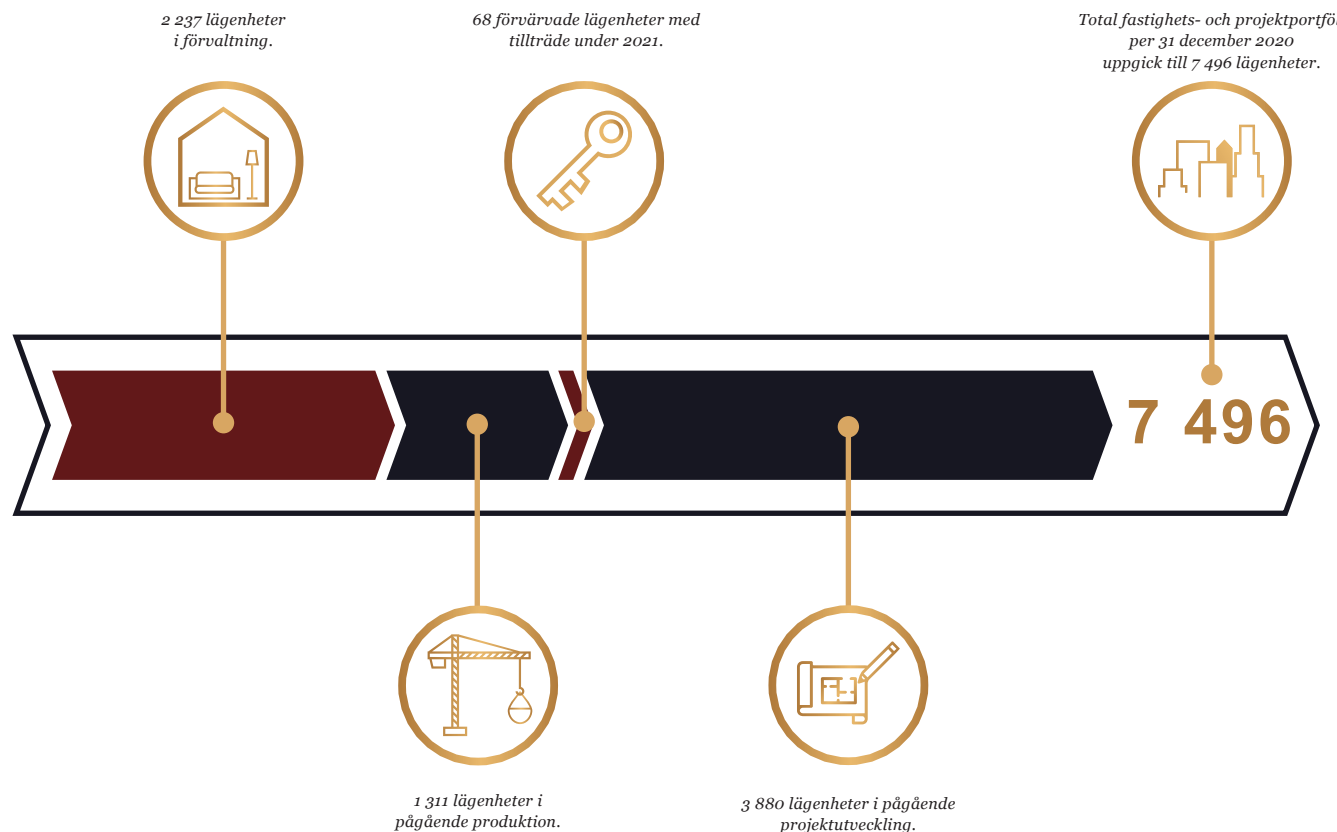
Med anledning av ovan finns det goda grunder för oss att revidera upp tidigare kommunicerat operativt mål om att byggstarta 1 000 lägenheter per år innan utgången av år 2023. Vi känner oss väl rustade för att slå det målet med god marginal och har valt att revidera målet till 1 300 lägenheter på årlig basis före 2023 års utgång.

Som tidigare nämnt har vårt affärsområde Projektutveckling en bra portfölj av attraktiva byggrätter där vi även lagt större vikt vid att köpa byggrätter i tidiga skeden, vilket ger oss möjlighet att vara med och påverka planprocessen. Jag får många gånger frågan om K-Fastigheter verkligen kan fortsätta att ha så låga anskaffningskostnader på egenproducerade HEM även i ►►

framtiden. Mitt svar är att det är min fullständiga övertygelse att vi tvärtom kan bli betydligt mer kostnadseffektiva. Historiskt har K-Fastigheter köpt färdiga byggrätter till marknadspris där utnyttjandegraden av byggrätten väldigt sällan varit maximerad, vilket är en nackdel när man bygger konceptuellt och har givna måttkedjor att förhålla sig till. Vi har skapat vår ekonomiska effektivitet i en standardiserad och ekonomiskt effektiv byggproduktion, vilket innebär att vi vid årets utgång hade en genomsnittlig anskaffningskostnad i förhållande till marknadsvärde vid projektets färdigställande om 73,1 procent på egna projekt, vilket ligger en bra bit under vårt mål om max 75 procent. Detta innebär att vi i genomsnitt skapat realiserade värden om närmare 27 procent i våra projekt.

När vi realiserar byggnationer på detaljplaner vi själva drivit igenom och kunnat anpassa efter egna konceptus kommer vi få tillgång till byggrätter med låga anskaffningsvärden, hög nyttjandegrad och optimerade utifrån våra konceptus förutsättningar. De första byggstarterna på detaljplaner vi själva initierat förväntas ske inom två till tre år. Med anledning av det är min absoluta övertygelse att vår totala anskaffningskostnad i förhållande till marknadsvärde, som vi själva kallar PTV (produktion till värde) kommer vara lägre i framtiden än idag givet oförändrade nivåer på marknadsvärde.

Tillväxten i vår förvaltningsportfölj har under året uppgått till 46 procent sett till marknadsvärde vid årets utgång, vilket ligger i nivå med tillväxten i hyresintäkter som uppgick till 30 procent och vårt förvaltningsresultat som ökade med 42 procent. Dessvärre tyngdes vårt förvaltningsresultat och överskottsgrad av fortsatt hög ekonomisk vakans i Växjö. Som jag även redogjorde för i vår rapport för tredje kvartalet har vi tillträtt ett större nyproducerat bestånd om 171 lägenheter som var tänkt att vara ►►►



ett bostadsrättsprojekt och som vi köpte för att upplåta med hyresrätt. Detta föranledde att vi kom igång relativt sent med uthyrningen. Därtill har vi på grannfastigheten under fjärde kvartalet färdigställt tre Punkthus med 66 lägenheter, tillsammans innebär det att det att vi på relativt kort tid erbjudit en betydande volym till marknaden. Vår bedömning är att den relativt höga vakansen är kortfristig och att vi under 2021 kommer att ligga i nivå med övriga färdigställda projekt i Växjö, där vi har nollvakans. Långsiktigt är jag väldigt trygg med att området kommer bli ett av våra mer attraktiva då standarden på bostäderna är mycket hög, läget centralt och attraktivt. Exkluderar vi ovan projekt håller vi en mycket hög ekonomisk uthyrningsgrad, hela 97,4 procent vid periodens utgång.

Den första december 2020 ingick vi avtal om att köpa Finja Prefab AB som är en rikstäckande och ledande aktör inom prefabricerade betongelement. Tillträde skedde under januari 2021 och verksamheten kommer från och med första kvartalet 2021 att redovisas som ett eget affärsområde. Genom förvärvet kan vi stärka Finja Prefabs position som ledande leverantör till svenska byggbolag samtidigt som K-Fastigheter säkras sin tillgång på kritiska byggkomponenter. Förvärvet säkras den infrastruktur som krävs för K-Fastigheters geografiska expansion. Finja Prefab med sina sju anläggningar verkar i tre huvudregioner som är Syd, Öst och Väst med egna montagetam i respektive region. Genom det strategiska förvärvet och våra sedan tidigare ägda fabriker för tillverkning av lätta utfackningsväggar har vi egen tillverkning av samtliga kritiska byggkomponenter som krävs för att bygga våra tre koncepthus. Betongelement är en kritisk komponent i våra koncepthus och står för en stor del av den totala anskaffningskostnaden. Min övertygelse är att hög prefabriceringsgrad i fabrik under kontrollerade former är den mest kostnadseffektiva och kvalitativa bostadsproduktion man kan

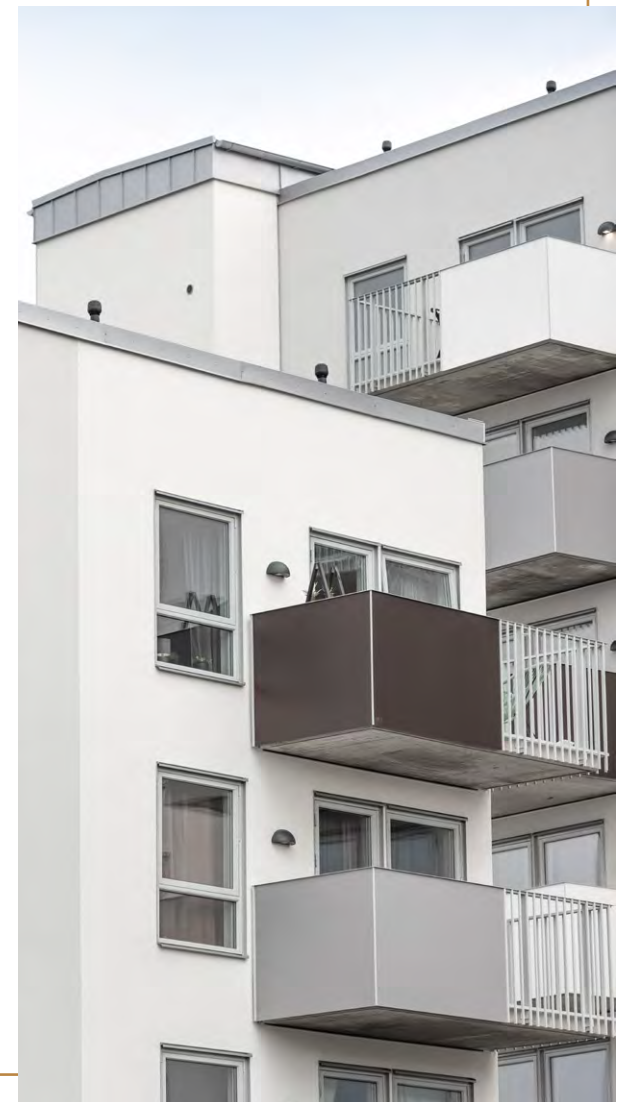
bedriva. Förvärvet av Finja Prefab är det enskilt viktigaste förvärv som K-Fastigheters genomfört under bolagets tioåriga livslängd och det kommer bidra till bättre PTV enligt tidigare beskrivning.

Med en affärsidé att äga och förvalta våra HEM med ett evighetsperspektiv är det helt rätt att välja betong. Betong omnämns ibland som ett mindre hållbart byggnadsmaterial vilket jag anser är felaktigt. Ur ett CO2-perspektiv är en traditionell betongstomme sämre än ett hus byggt av trä i ett 100-årigt perspektiv, MEN det krävs inte mer än att man ökar tidslinjen till 150 år för att betong ska ha ett lägre totalt CO2-avtryck. Med affärsidén att äga och förvalta bostäder med horisonten evighet, bygger vi bostäder vars livslängd är längre än 150 år. Därtill är Finja Prefab en mönsterelev i klassen när det kommer till hållbar prefab-produktion och kan tillverka klimatpositiva betongstommar vilket bland annat möjliggörs genom att nyttja armering av återvunnet stål.

För att summera året 2020: Vi har haft högt tempo i affärer för kommande tillväxt och går in i 2021 som ett nytt bolag med ett fjärde affärsområde och ett nytt högre operativt mål. Vår aktie har utvecklats positivt med 66 procent, vilket är glädjande för våra omkring 3 600 aktieägare.

Vid utgången av året uppgick vår totala portfölj av lägenheter under förvaltning, i produktion, i projektportföljen samt genomförda, men ej tillträdde förvärv, till 7 496 stycken, en ökning med 90 procent sedan motsvarande period föregående år. ■

- Jacob Karlsson, april 2021





VERKSAMHET

K-Fastigheters tydliga affärsidé är vägledande i all vår verksamhet. Under 2020 har vi nått flera av våra mål, etablerat nytt ramverk för hållbarhetsarbetet och från 2021 stärkt vår produktionskapacitet genom förvärvet av Finja Prefab.

SÅ SKAPAR K-FASTIGHETER VÄRDEN

Vår vision

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

Vår affärsidé

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

Vår strategi

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

- **Tillväxt:** Koncernens utveckling sker genom tvärfunktionellt arbete mellan de tre affärsområdena.
- **Lönsamhet:** För att säkra hög och uthållig lönsamhet ska affärsområdena samverka inom områden som struktur och systemstöd för processer (finansiering, anbud, etc). Läs mer om den finansiella utvecklingen på sidorna 67-83.
- **Varumärket/Position:** K-Fastigheter ska vara en utmanare i en bransch som har mycket att vinna på nytänkande inom hela värdekedjan. Bolagets engagemang i alla led ska bidra till att vi uppfattas som lyssnande, insatta, innovativa och kunniga.

Övergripande mål

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

Operativa mål	Måluppfyllelse		Kommentar
	2020	2019	
Hyresintäkterna från bostäder ska långsiktigt utgöra minst 80 procent av K-Fastigheters totala hyresintäkter	86%	85%	Hyresintäkterna uppgick för 2020 till 203,9 mkr (156,8), en ökning med 30 procent jämfört med föregående år. Ökningen för perioden om 47,1 mkr beror till 21 procent på hyra från under året förvärvade fastigheter, 65 procent på hyra från färdigställda fastigheter och 14 procent på ökade hyror för fastigheter ägda vid ingången av 2020.
Antalet årligen byggstartade lägenheter för egen förvaltning ska uppgå till 1 300 lägenheter före utgången av år 2023	912	518	Antalet byggstartade lägenheter under 2020 uppgick till 912 (518). K-Fastigheters styrelse fattade under februari 2021 beslut om att ändra det operativa målet relaterat till antalet årligen byggstartade lägenheter för egen förvaltning, från 1 000 till 1 300 lägenheter före utgången av år 2023.
Vid utgången av år 2023 ska K-Fastigheter förvalta minst 5 000 lägenheter i Norden	2 237	1 711	Vid slutet av 2020 hade K-Fastigheter 2 237 lägenheter i förvaltning, 1 311 lägenheter i produktion, 3 880 i projektutveckling och 68 förvärvade lägenheter, totalt 7 496 lägenheter. Under första kvartalet 2021 förvärvade K-Fastigheter byggrätter för ytterligare cirka 1 200 lägenheter i Sverige.

Finansiella mål	Måluppfyllelse		Kommentar
	2020	2019	
Över en konjunkturcykel uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie om minst 20 procent inklusive eventuella värdeöverföringar	✓	✓	Det långsiktiga substansvärdet (NAV) uppgick vid årets utgång till 3 661,2 mkr (2 540,2) motsvarande 102,02 kr per aktie (74,96). Det långsiktiga substansvärdet per aktie ökade med 36 procent jämfört med 31 december 2019.
Över en konjunkturcykel uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie om minst 20 procent	●	✓	Förvaltningsresultatet uppgick till 75,3 mkr (52,9), en ökning med 42 procent. Under 2020 genomfördes nyemission om två miljoner aktier och förvaltningsresultatet per aktie uppgick till 2,18 kr per aktie (2,05), vilket är en ökning med 6 procent sedan föregående år.
Målet är att tillväxten i substansvärde och förvaltningsresultat ska skapas med en fortsatt stabil och god finansiell ställning och med ett balanserat finansiellt risktagande innebärande att:			
Soliditet på koncernnivå ska uppgå till minimum 25 procent	✓	✓	Per 31 december 2020 uppgick soliditeten till 41,9 procent.
Räntetäckningsgraden ska som lägst vara 1,75 ggr	✓	✓	Per 31 december 2020 uppgick räntetäckningsgraden till 2,6 gånger.
Belåningsgrad får uppgå till maximalt 70 procent relativt marknadsvärde av koncernens förvaltningsfastigheter	✓	✓	Per 31 december 2020 uppgick belåningsgraden till 46,7 procent.

K-FASTIGHETERS FYRA HÖRNSTENAR



1

Nyttänkande genom repetition och kompetensbank

Det krävs nyttänkande för att utvecklas framåt. I vår bransch är nyttänkande att inte tänka nytt hela tiden. K-Fastigheter är verksam i en bransch där man ofta tillverkar fastigheter som prototyper, den ena är inte den andra lik. K-Fastigheter bidrar med nyttänkande och innovation genom att bygga beprövade egenutvecklade koncepthus om och om igen, men samtidigt bättre då vi lyssnar på förslag från hyresgäster och våra medarbetare.

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

2

Relationer med nyckelintressenter

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

Vi strävar efter att ha egen förvaltningspersonal på alla orter där vi äger fastigheter. I uppbyggnadsfasen på en ort anlitar vi lokal förvaltningspersonal. Vi ser att olika typer av samarbeten gör att det blir ett bättre samhälle. K-Fastigheter arbetar aktivt för att utveckla sina byggrätter på ett sätt som skapar variation av arkitektoniska uttryck och upplåtelseformer. Vi ser gärna att det skapas verksamheter som gör att det finns närvaro av boende och besökande stora delar av dygnet.

3

Hållbarhetsfokus

En tredje viktig hörnsten är hållbarhetsarbetet. K-Fastigheters egenutvecklade koncepthus ger oss kontroll över samtliga delar av produktionsprocessen, från tidig projektutveckling till förvaltning av ett fullt färdigt hus. Genom en repetitiv produktion av konceptuella bostadslösningar kan materialsvinn nästan helt arbetas bort, vilket gynnar både miljö och produktionsekonomi. Genom att använda samma material och produkter i såväl nyproduktioner som i K-Fast 2.0-renoveringar skapar vi större inköpsvolymmer och får bättre förhandlingsutrymme. Inom hela byggindustrin pågår initiativ för att minska klimatavtrycket.

K-Fastigheters evighetsperspektiv på allt vi gör innebär flera tydliga åtaganden genom att ständigt utvärdera lösningar som är bäst ur ett livscykelperspektiv, inklusive val av byggmaterial och -metoder, minimering av energi- och vattenåtgång i vårt fastighetsbestånd och minska beroende av fossila bränslen. Socialt ansvarstagande är ett område vi bedömer kommer att växa i betydelse för såväl K-Fastigheter som våra intressenter. Vi arbetar aktivt med hög närvaro på våra fastigheter och med att skapa trygga och säkra boendemiljöer.

4

Att växa med efterfrågan

Vi ser att vårt erbjudande möter marknadens efterfrågan på attraktiva hem till rätt kostnad. Med K-Fastigheters bostadskoncept skapar vi kostnadskontroll och ekonomisk effektivitet i hela kedjan, från byggrätt till förvaltning, under fastighetens livstid. Med en fastighets-, bygg- och projektportfölj om 7 500 bostäder har vi sedan starten 2010, genom främst egenutvecklade koncept, etablerat ett fastighetsbolag med starka positioner och engagemang på flera utvalda orter i Sverige och Danmark.

1. Nyttänkande genom repetition och kompetensbank



2. Relationer med nyckelintressenter



3. Hållbarhetsfokus

4. Att växa med efterfrågan

K-FASTIGHETERS AFFÄRSMODELL

Resurserna vi använder

Kapital

- K-Fastigheter finansierar sin verksamhet på olika sätt, med eget kassaflöde, eget kapital och banklån.
- Under 2020 investerade K-Fastigheter ca 1 900 mkr i fastigheter, byggnation och utrustning.

Humankapital

- Efter förvärvet av Finja Prefab den 1 januari 2021 har K-Fastigheter omkring 630 medarbetare som bidrar till att utveckla verksamheten.

Naturresurser

- K-Fastigheter använder mark, byggmaterial och energi för att bygga och underhålla byggnader med 2 237 nuvarande och 5 000 framtida hem.

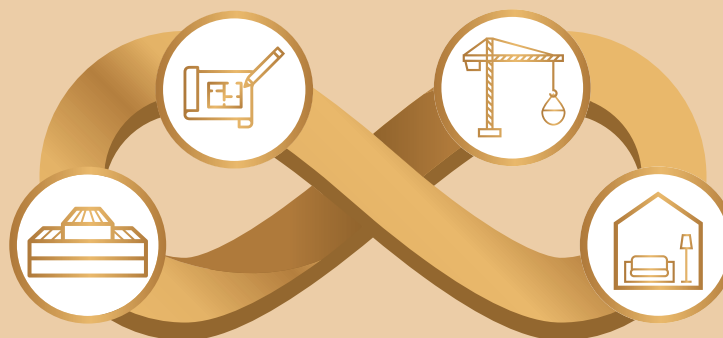
Kärnverksamheten

Affärsområde **Projektutveckling** kartlägger regioner och platser där K-Fastigheters koncepthus kan byggas i enlighet med K-Fastigheters modell samt ansvarar för förvärv av fastighets- och byggrättsportföljer som kompletterar bolagets egen produktion och fastighetsbestånd.

Läs mer om affärsområdet på sid 18.

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

Läs mer om affärsområdet på sid 19.



Affärsområde **Prefab** består av Finja Prefab AB och koncernens anläggningar för tillverkning av lätta utfackningsväggar i Osby och Hässleholm. Affärsområdet ska tillverka prefabricerade betongelement och kompletta stomlösningar. Bland kunderna finns flera av Sveriges ledande byggbolag med höga krav på kvalitet, kostnadseffektivitet och klimatanpassning.

Läs mer om Prefab på sid 4.

Affärsområde **Förvaltning** ska utveckla kostnadseffektiv lokal förvaltning. Fokus är att förvalta K-Fastigheters egenutvecklade koncepthus samt köpta bestånd på ett effektivt sätt. Genom egen utvärdering, i kombination med hyresgästernas önskemål, får koncernen viktig information för att produktutveckla koncepthusen.

Läs mer om affärsområdet på sid 20.

Värdet vi skapar

Kunder

- Under 2020 byggde och förvärvade K-Fastigheter 579 nya hyresrätter där hyresgäster kan skapa trygga och trivsamma hem.
- Prefab-verksamheten är marknadsledande med klimatpositiva betongstommar.

Socialt

- K-Fastigheter bidrar aktivt till samhällsutvecklingen genom olika samarbeten som främjar social trygghet, mindre kriminalitet och utanförskap samt genom att betala olika skatter och avgifter, omkring 140 mkr under 2020.

Ägare

- Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV) för år 2020 uppgick till 102,02 kr, en ökning med 36%.
- Förvaltningsresultat per aktie för år 2020 uppgick till 2,18 kr per aktie (2,05), en ökning med 6% jämfört med 2019.

Miljö

- 100 procent av fastighetsdelen kommer från fossilfri produktion
- K-Fastigheters koncepthus är resurseffektiva genom att mark utnyttjas mer effektivt och byggspill minimeras

K-FASTIGHETERS ENGAGEMANG

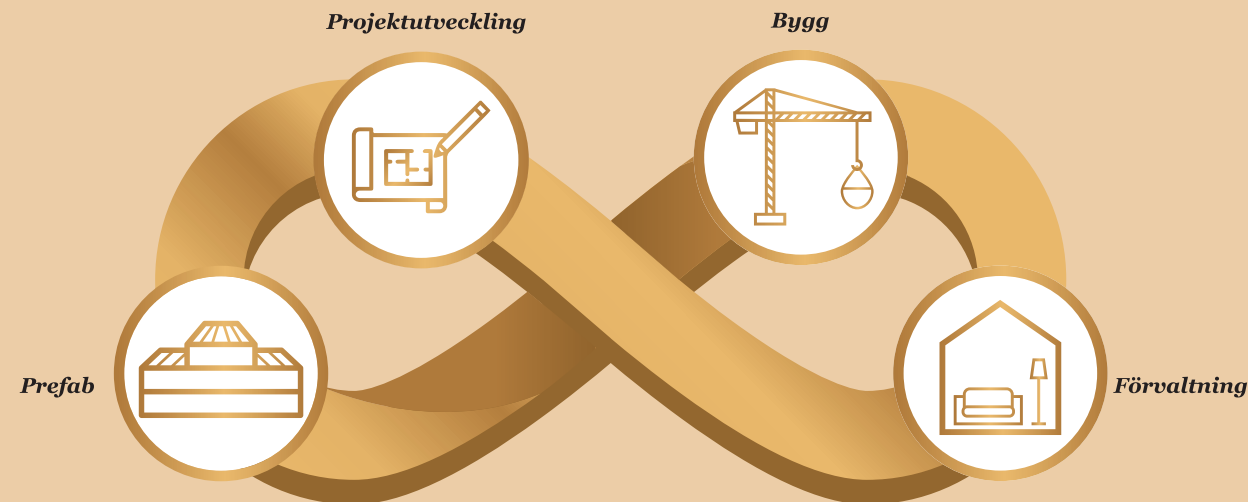
Med evighetsperspektiv kommer ansvar.

K-Fastigheter är engagerat i alla delar, från val av etablering och de första kontakterna kring markanskaffning, via egen standardiserad och industriell produktion och byggnation till långsiktigt ägande och förvaltning.

Affärsområdena arbetar tvärfunktionellt för att hela tiden sträva mot kontinuerlig produktutveckling. Genom att rita, bygga och köpa in bättre, smartare, kostnadseffektivare och hållbarhetsmässigt kan lönsamhet öka och ledtiderna minska. De fyra affärsområdena har kontinuerliga avstämningar med utgångspunkt i en gemensam processkarta och respektive affärsområde bidrar med sina återkoppling innan K-Fastigheter skickar in bygglövsansökan.

Samverkan för lönsamhet

- K-Fastigheter ska genom sina olika affärsområden samverka för att skapa ett samlat erbjudande av attraktiva och kostnadseffektiva egenutvecklade konceptus med högkvalitativa hyresbostäder och ibland även kommersiella lokaler. Standardisering, genomförande av smarta och hållbara lösningar samt lyhördhet i dialogen med kunder, leverantörer och medarbetare skapar förutsättningar för fortsatt utveckling mot bättre och effektivare hem i alla aspekter. Härigenom tillvaratas koncernens samlade erfarenheter och kunskap som återanvänds såväl i produktutvecklingen som i byggprocessen och förvaltningen.
- K-Fastigheter ska genom att bedriva effektiv produktutveckling, byggnation, förvärv och långsiktig förvaltning av konceptus erbjuda yteffektiva hyresbostäder i främst A- och B-lägen på



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

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

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

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

VÅRA AFFÄRSOMRÅDEN

K-Fastigheter utvecklar, förvärvar, bygger och förvaltar hyresbostäder på orter med långsiktigt god efterfrågan på hyresbostäder. Verksamheten 2020 bedrevs inom tre affärsområden.

PROJEKTUTVECKLING

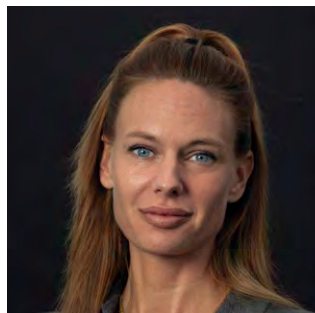
Inom affärsområdet Projektutveckling identifieras och förvärvas både byggrätter för byggnation och befintliga fastigheter med förädlingspotential. Verksamheten innefattar bland annat kund- och behovsanalys, samarbeten med kommuner och markanskaffning. Målet är att skapa och realisera värden, både idag och i framtiden.

Verksamheten under 2020 kännetecknades av hög aktivitet i en omvärld som påverkades negativt till följd av Covid-19. De mest tydliga effekterna är att handläggning hos kommuner, olika konsulter och andra samarbetsparter har försenats. Affärsområdet har mött dessa försvårande omständigheter genom medarbetarnas goda förmåga att hantera flera projekt parallellt och de erfarenheter som finns genom att projekten till en stor del är repetitiva.

K-Fastigheters projektutveckling kännetecknas av skicklighet i att identifiera byggrätter som passar K-Fastigheters koncept på marknader med långsiktigt god efterfrågan på hyresbostäder. Vidare har affärsområdet ansvar för arbetet med bygglovsprocessen, kontakter med olika intressenter och sakägare samt utredningar för att placera husen på ett yt- och kostnadseffektivt sätt med stor respekt för platsens förutsättningar. Genom gediget förarbete skapar K-Fastigheter trygga hem för sina hyresgäster, goda förutsättningar för en hög utnyttjandegrad av de olika byggrätterna samt en ekonomiskt effektiv byggnations- och förädlingsprocess. En stor del av det inledande arbetet är effektiviserat genom att koncernen

arbetar med koncepthus med en hög grad av gemensamma och standardiserade material och processer. Varje projekt har sina specifika förutsättningar och affärsområdet har stor erfarenhet av att möta olika legala krav parallellt med förväntningar från boende och omgivande samhälle.

K-Fastigheter arbetar målmedvetet med kontinuerlig produktutveckling på grundval av värdefulla erfarenheter



Åsa Fredin

Chef för affärsområde
Projektutveckling.

”Projektutveckling består idag av en arkitekt och två projektkoordinatorer och mig. Projektkoordinatorerna fungerar ungefär som en projektledare som bistår arkitekter, både våra egna och externa konsulter, med utredningar, undersökningar, kontakt med alla inblandade konsulter och kommuner. Det är ett gediget arbete bakom varje beviljat bygglov. Till följd av att K-Fastigheter växer söker vi fler medarbetare. Senast anställde vi ytterligare en arkitekt som stärker oss i med de konsulter som vi har ett fantastiskt samarbete med.”

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

Resurs- och klimatfrågor är centrala i utvecklingen av ett bostadsprojekt. Effektiv markanvändning och byggnation är tillsammans med hög ambition att minska klimatpåverkan centrala krav. Behovet att uppfylla såväl formella krav i lagar, kommunala regelverk och K-Fastigheters egna ramverk inom hållbarhet, som de informella kraven blivande hyresgäster ställer, gör det nödvändigt att utveckla långsiktigt hållbara lösningar.

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

Med K-Fastigheters samarbetsmodell säkras framgångsrikt uthyrning av en lägenhet redan i projektutvecklingen. Erfarenheter från tidigare byggprojekt används för att göra nästa bättre.

BYGG

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

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

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

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



Eric Johansson
Chef för affärsområde Bygg.

”Även 2020 kännetecknades av hög aktivitet, i slutet av året hade vi överlämnat fler än 500 lägenheter till Förvaltning och rekordhöga 1 311 hem var under produktion, fördelade på 20 olika projekt.

Under 2020 rekryterade vi två projektledare, en i Helsingborg och en i Hässleholm, dels för att klara den geografiska spridningen, dels ökande antal projekt i Skåne, Småland och Danmark. Vi håller på att etablera oss i Mälardalen och har anställt en Regionchef Öst som kommer att driva projekt Nyköping och Gävle som är under uppstart och även regionen i helhet.

Under 2020 etablerade vi oss i Danmark, vi är igång med fyra olika projekt i olika stadier. Vallengbæk Strand är vårt första egenproducerade projekt där Finja Prefab är stomleverantör. Genom förvärvet av Finja Prefab kan vi vara med, påverka och planera mer långsiktigt för att tillgodose vår höga tillväxttakt. Det stärker vår produktutveckling, dels ekonomiskt, dels det långsiktiga miljöarbetet.”

trivsel samt vad som ger upphov till långsiktig förvaltnings- och kostnadseffektivitet. Många av materialvalen är exklusiva och har jämförelsevis höga inköpskostnader, men längre livslängd. Utifrån K-Fastigheters långsiktiga perspektiv är det motiverat att välja hållbara material i alla led.

För uppförandet av konceptus Punkthus och Låghus anlitar affärsområdet enbart externa underentreprenörer då detta ökar flexibilitet och möjliggör parallell byggnation på flera platser. För byggnation av konceptus Lamellhus svarar affärsområdets medarbetare för en större andel av färdigställandet, inklusive armering, gjutning, stomresning och fasadarbeten. Dessa hantverkare kan även arbeta med övriga konceptus, vilket säkerställer en flexibel produktionsorganisation under perioder med varierande aktivitetsnivå.

Prefab för kostnadseffektiv byggnation

En stor del av de konstruktionselement som ingår i K-Fastigheters tre konceptus tillverkas i egen regi vid bolagets anläggningar. Här tillverkas bland annat konstruktionselement som utfackningsväggar, balkonger och betongtrappor. Prefabricering möjliggör bättre arbetsförhållanden, hög kostnads- och kvalitetskontroll samt säkerhetsställer kompatibilitet, produktion och just-in-time-leverans till projekten.

Ytterligare ett viktigt steg i att säkra K-Fastigheters tillväxt är förvärvet av Finja Prefab AB, en rikstäckande aktör inom prefabricerade betong och en komplett stomentreprenör. Finja Prefab ingår i K-Fastigheter från och med 1 januari 2021 och redovisas som ett separat affärsområde från och med 2021.

FÖRVALTNING

Inom affärsområdet Förvaltning förvaltas de fastigheter som affärsområdet Projektutveckling utvecklat eller förvärvat och de hus som affärsområdet Bygg uppfört. K-Fastigheter har ett evighetsperspektiv på all sin verksamhet, där förvaltningen utgör en central del.

Under 2020 har affärsområdets verksamhet utökats till att omfatta Köpenhamnsområdet samt flera orter i Västra Götaland och Mälardalsregionen. Antalet pågående projekt ökade och för att nå en bredare grupp av potentiella hyresgäster samarbetar K-Fastigheter med mäklarfirman Våningen & Villan i marknadsföring och uthyrning.

Bolaget har även en tydlig ambition att bygga långvariga relationer i förhållande till de enskilda hyresgästerna. Genom nära kontakter med de lokala marknaderna samt digital marknadsföring identifieras hyresgäster och deras önskemål, vilket bedöms minimera antalet omflyttningar och störningar. Den ekonomiska

förvaltningen hanteras nästan uteslutande med interna resurser, medan den tekniska förvaltningen delvis köps in från externa parter. K-Fastigheters fokus för förvaltningen ligger på att uppnå nöjda hyresgäster som känner trygghet i både sina hem och sina områden, samt i att de alltid kan få kontakt med representanter för K-Fastigheter om något oförutsett skulle inträffa. K-Fastigheter arbetar därför målmedvetet med lokal förvaltning, både med egen och inhyrd personal.

I syfte att upprätthålla hög servicegrad och tillgänglighet har koncernen utöver sitt huvudkontor i Hässleholm kontor

i Helsingborg, Landskrona och Kristianstad. På övriga orter anlitar K-Fastigheter externa fastighetsförvaltare till dess att kritisk massa uppnåtts. Eftersom K-Fastigheter har en hög grad av standardisering och arbetar med ett begränsat antal materialkategorier är varje komponent i koncernens egenproducerade fastighetsbestånd väl dokumenterad, vilket medför korta ledtider för reparationer och hög driftsäkerhet i fastigheterna. Affärsområdet har digitaliserat flera processer och kommer från 2021 att arbeta i ett gemensamt komplett heltäckande affärssystem.

K-Fastigheters administrativa förvaltning ska vara rationell och effektiv men samtidigt upplevas personlig. Bolaget använder digital assistans där tekniken ger ett mervärde. K-Fastigheters egna byggnader har exempelvis en modern fastighetsautomation som bland annat tillåter hyresgästerna att reglera sin egen värmeförbrukning. I syfte att säkerställa förbättring och produktutveckling, inhämtar K-Fastigheter löpande återkoppling från hyresgäster och andra intressenter, inklusive branschkollegor. Informationen vidarebefordras till affärsområdena Projektutveckling respektive Bygg, vilket bidrar till identifiering av attraktiva byggrätter samt att undvika misstag och löpande höja kvaliteten i lägenheterna och omkringliggande områden. Samarbetet bidrar till en bra och effektiv förvaltning.

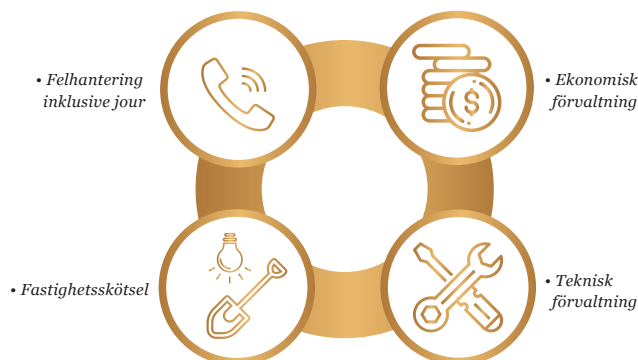
K-Fastigheter är en fastighetsägare och hyresvärd som bygger sin verksamhet på stabilitet och nöjda kunder. K-Fastigheter genomför årligen en enkätundersökning för att mäta kundnöjdheten med frågor om bland annat inomhusmiljö, allmänna utrymmen och service. Resultatet från 2020-års enkät visar att över 85 procent av hyresgästerna är nöjda med K-Fastigheter som hyresvärd och kan tänka sig att rekommendera andra att flytta till K-Fastigheters hus.



Niklas Larsson
Chef för affärsområde
Förvaltning.

”Inom affärsområdet finns flera yrkeskategorier som fastighetsförvaltare, -skötare, -tekniker, uthyrare och hyresadministratörer. Totalt är vi 25 medarbetare inom Förvaltning och under 2020 arbetade vi med upp till 18 pågående projekt, vilket är rekord. Vi har därför förstärkt med en biträdande förvaltningsansvarig och kommer att anställa fler medarbetare under 2021.”

Förvaltning innefattar hela kedjan



ORGANISATION OCH MEDARBETARE

K-Fastigheters organisation ska kännetecknas av tydlighet och transparens samt stödja koncernens strategier och mål. Från och med den 1 januari 2021 är verksamheten organiserad i fyra affärsområden: Projektutveckling, Prefab, Bygg och Förvaltning, vars affärsområdeschefer rapporterar till och ingår i koncernens ledningsgrupp. Därutöver finns koncerngemensamma funktioner omfattande ekonomi och finans, IT, kommunikation/IR/marknad samt HR.

K-Fastigheters starka tillväxt är en möjlighet för oss, som arbetsgivare behöver vi arbeta med att skapa delaktighet för våra medarbetare, delaktighet skapar engagemang och tydlighet. Engagerade, motiverade och kompetenta medarbetare gynnar våra kunder.

K-Fastigheters HR-policy baseras på uppfattningen att det viktigaste för bolaget är de resultat som medarbetare uppnår, inte vem du är eller var du kommer ifrån. Koncernen strävar efter att spegla det omgivande samhället på olika sätt, vilket stärker bolaget och våra medarbetare.

För att K-Fastigheter ska vara det självklara valet för kunder, medarbetare och andra intressenter utvärderas varje process, oavsett om den är i ett byggprojekt eller i en administrativ uppgift, för att nästa gång kunna göra den lite bättre.

ARBETSMILJÖN

I slutet av 2020 uppgick antalet medarbetare till 76. Genom förvärvet av Finja Prefab i januari 2021 har K-Fastigheter idag omkring 630 medarbetare. Majoriteten av dessa arbetar inom tillverkning, byggnation och förvaltning.

K-Fastigheter strävar efter att ha en säker arbetsmiljö, ur såväl fysiskt som socialt och psykiskt perspektiv. "Vi är varandras



arbetsmiljö." K-Fastigheter arbetar för att skapa en arbetsmiljö där alla medarbetare ska känna sig trygga och må bra, medarbetare som mår bra gör ett bra jobb och tar hand om koncernens kunder på ett bättre sätt.

Som ett led i att vara en attraktiv arbetsgivare arbetar K-Fastigheter med individuella utvecklingsplaner för att uppmuntra kompetensutveckling hos medarbetarna. Att följa den digitala utvecklingen är viktigt och K-Fastigheter måste rusta sina medarbetare så att de kan möta den utvecklingen och de förväntningar som finns från olika intressenter.

Under 2020 genomfördes en friskvårdssatsning under 40 dagar där samtliga medarbetare kunde delta, resultatet märktes på flertalet medarbetare och det ökade även sammanhållningen. Satsningen kommer att vara ett återkommande inslag för att förbättra koncernens gemensamma hälsa och därmed arbetsmiljö.

Som en snabbväxande organisation har K-Fastigheter ett kontinuerligt behov av nya medarbetare och att säkerställa expansion med en bibehållen stark företagskultur.

Koncernens tillväxt skapar behov av att snabbt få in nya medarbetare som kan bidra till fortsatt framgång. Under 2019 implementerades ett rekryteringssystem och under 2020 skapades en kandidatbas omfattande närmare 1000 kandidater som vill arbeta hos K-Fastigheter eller sökt jobb hos någon av koncernens enheter.

En bra introduktion av nyanställda medarbetare skapar grunden för en god arbetsmiljö, snabbare och säkrare resultat. K-Fastigheter avser att fortsätta utvecklingen av nuvarande rutiner och processer. För att säkerställa att K-Fastigheter breddar urval och aktivt söker via olika kanaler för att få in rätt spetskompetenser kommer samarbetet med rekryterare att omfatta flera leverantörer.

K-FASTIGHETERS KONCEPTUS

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.

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

Konstruktionsfakta:

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

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



Låghus i Kristianstad

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.

Låghus i Höganäs

I Viken mellan Helsingborg och Höganäs har K-Fastigheter under december 2020 påbörjat byggnationen av totalt 3 380 kvm fördelat på 42 låghuslägenheter. Förväntat hyresvärde uppgår till ca 5,3 mkr och inflyttning förväntas ske i maj 2022. På grannfastigheten Höganäs Stubbarp 33:27 uppför K-Fastigheter för närvarande 91 låghuslägenheter med etappvis inflyttning juni 2021 till mars 2022. Höganäs Stubbarp 39:5 omfattar utöver aktuell byggnation byggrätter för ytterligare ca 270 lägenheter.



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.

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

Konstruktionsfakta:

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



Lamellhus i Helsingborg

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.

65 nya Lamellhuslägenheter i Kävlinge

Intill Kävlinge station med ca 10 minuters restid till Lund C har K-Fastigheter under december 2020 påbörjat byggnationen av totalt 3 921 kvm fördelat på 65 lamellhuslägenheter. Förväntat hyresvärde uppgår till ca 7,3 mkr och inflyttning förväntas ske i juni 2022.



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 lägenheter med två rum och kök om 62 kvadratmeter samt två lägenheter med tre rum och kök om 71 kvadratmeter. Samtliga lägenheter har rymliga balkonger om 27 kvadratmeter i två väderstreck. Punkthuset är särskilt lämpat att uppföras på svårbebyggda byggrätter tack vare att bottenvåningen kan utformas i ett flertal olika utföranden. Bottenvåningen kan exempelvis vid kuperade markförhållanden byggas i suterräng. Den kan även i hög utsträckning anpassas för att möta olika krav som ställs på byggrätter beträffande exempelvis våningshöjd, eventuell lokalyta, intern eller extern sophusplacering samt lägenhetsförråd.

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

Punkthuset är det koncepthus där K-Fastigheter har högst prefabriceringsgrad, där konstruktionselementen redan innehåller bland annat färdiga elstammar och avloppsgrodor. Punkthuset har även särskilt utformats för långsiktigt kostnadseffektiv förvaltning, inklusive dess väggkonstruktion som gör det möjligt att nå alla avloppsstammar från trappuppgången, i syfte att i framtiden kunna genomföra stambyten utan att hyresgäster behöver evakueras. Tack vare en innovativ konstruktion, hög prefabriceringsgrad och en balkongkonstruktion som gör byggnadsställningar överflödiga har Punkthuset en mycket tidseffektiv uppförandeprocess.



Punkthus i Växjö

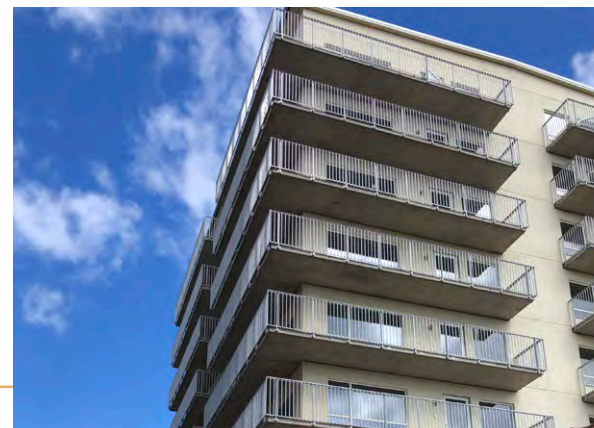
Pelikanen 27, intill Folkparken-området i Växjö. Totalt omfattar projektet tre etapper med tre Punkthus om totalt 3 495 kvm fördelat på 54 lägenheter med ett totalt hyresvärde om 6,4 mkr.

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.

Fler Punkthuslägenheter i Helsingborg

På Norra Husensjö i Helsingborg har K-Fastigheter färdigställt och inflyttat etapp ett av två på fastigheten Helsingborg Nyponrosen 4. Etappen består av ett nio vånings Punkthus om totalt 2 118 kvm fördelat på 32 lägenheter och 289 kvm kommersiell yta i bottenvåningen. Sedan tidigare finns 1 217 kvm kommersiell yta i form av ett apotek och en livsmedelsbutik på fastigheten. Hyresvärde för etapp 1 och de kommersiella ytorna uppgår till 5,6 mkr. Totalt omfattar de bägge etapperna 4 236 kvm bostäder fördelat på 64 lägenheter och 1 506 kvm kommersiell yta fördelat på fem hyreskontrakt med ett totalt hyresvärde om 9,5 mkr.



PÅBÖRJADE BYGGNATIONER UNDER 2020



Nyköping Oppeby Gård 1:7

På Oppeby Gård 1:7 i stadsdelen Oppeby i Nyköping, har K-Fastigheter under september 2020 byggstartat byggnationen av 7 281 kvm bostäder fördelat på 84 låghuslägenheter och 16 punkthuslägenheter. Förväntat hyresvärde uppgår till totalt 12,2 mkr och inflyttning förväntas ske etappvis februari till november 2022.



Älmhult Röret 1

På området Västra Bökhult i Älmhult påbörjade K-Fastigheter under december 2020 byggnation om totalt 2 474 kvm fördelat på 22 Punkthus- och 16 Låghuslägenheter. Förväntat hyresvärde uppgår till ca 4,1 mkr och inflyttning förväntas ske i augusti 2022. Vidare har K-Fastigheter förvärvat grannfastigheten Älmhult Kedjan 1 som består av en byggrätt för ca 22 Punkthus- och 34 Lamellhuslägenheter, vilka förväntas byggstartas under 2021.



38 Låghuslägenheter på T4-området i Hässleholm

K-Fastigheter fortsätter sin byggnation på T4-området i Hässleholm genom byggnation av 38 Låghuslägenheter på fastigheten Kokhuset 1. Byggnationen omfattar totalt 2 808 kvm med ett hyresvärde om ca 4,7 mkr. Förväntad inflyttning april 2022.



Byggnation av omkring 300 Låghuslägenheter i Viken

I Viken mellan Helsingborg och Höganäs påbörjade K-Fastigheter under december 2020 byggnationen av totalt 3 380 kvm fördelat på 42 Låghuslägenheter. Förväntat hyresvärde uppgår till ca 5,3 mkr och inflyttning förväntas ske i maj 2022. På grannfastigheten Höganäs Stubbarp 33:27 uppför K-Fastigheter för närvarande 91 Låghuslägenheter med etappvis inflyttning i juni 2021 till mars 2022. Viken 39:5 omfattar utöver aktuell byggnation byggrätter för ytterligare ca 270 lägenheter.

PÅBÖRJADE BYGGNATIONER UNDER 2020



60 lägenheter på Gavlehov i Gävle i samarbete med Skanska/BoKlok

På del av Sättra 108:29 i Gavlehov i Gävle intill Gävletravet, uppför K-Fastigheter i samarbete med Skanska/BoKlok 60 lägenheter om totalt 3 876 kvm med ett hyresvärde om ca 7,0 mkr. Förväntad inflyttning i januari 2022.



71 Lamellhuslägenheter i Höganäs

På Flora 13 i centrala Höganäs med närhet till handel och med god kommunikation till Helsingborg uppför K-Fastigheter ett Lamellhus med 71 lägenheter. Förväntad inflyttning i februari 2022.

Byggnationen omfattar uppförande om ett Lamellhus i 7 våning om totalt 3 857 kvm fördelat på 71 lägenheter och 43 parkeringsplatser. Förväntat hyresvärde ca 7,4 mkr.



192 Lamellhuslägenheter i Göteborg

I mars byggstartade K-Fastigheter sin hittills största byggnation om totalt 192 Lamellhuslägenheter på fastigheten Göteborg Sävenäs 131:13. Fastigheten ligger intill Göteborg Sävenäs 131:12 där K-Fastigheter i september 2019 byggstartade 103 Lamellhuslägenheter. Byggnationen ligger precis intill Östra Sjukhuset med goda kommunikationer till centrala Göteborg. Förväntad inflyttning i oktober 2022.

Byggnationen omfattar uppförandet om ett Lamellhus i åtta till tio våningar om totalt 12 257 kvm fördelat på 192 lägenheter. Vidare omfattar byggnationen även 201 parkeringsplatser. Förväntat hyresvärde ca 28,4 mkr.



62 Lamellhuslägenheter på Elinegård, Malmö

På Hässjan 1 och Högafln 1 på Elinegård i Malmö, intill pågående byggnation av Höfånget 1 och med närhet till bl.a. Hyllie station och Emporia köpcentrum, uppför K-Fastigheter 62 Lamellhuslägenheter om totalt 3 822 kvm med ett hyresvärde om ca 8,5 mkr. Förväntad inflyttning i juni 2022.

PÅBÖRJADE BYGGNATIONER UNDER 2020



38 Punkthuslägenheter i Hässleholm

På Hällan 1 i centrala Hässleholm intill centralstationen kommer K-Fastigheter uppföra 38 Punkthuslägenheter om totalt 2 527 kvm med ett hyresvärde om ca 4,4 mkr. Förväntad inflyttning i oktober 2021.



Ytterligare 48 Punkthuslägenheter i Kristianstad

I Kristianstad, på Hammar-området intill C4 Shopping, påbörjade K-Fastigheter under november 2020 byggnationen av två sexvånings-Punkthus om totalt 3 144 kvm fördelat på 48 lägenheter. Förväntat hyresvärde uppgår till ca 5,7 mkr och inflyttning förväntas ske etappvis under mars och april 2022.



95 Punkthuslägenheter i Vallensbæk Strand

I Vallensbæk Strand, strax söder om Köpenhamn, med goda kommunikationer och närhet till havet, uppför K-Fastigheter 95 Punkthuslägenheter om totalt 7 747 kvm med ett hyresvärde om ca 19,5 mkr. Förväntad inflyttning december 2021.

RENOVERINGSPROGRAMMET K-FAST 2.0

Kostnadseffektiv renovering och standardhöjning med K-Fast 2.0

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

K-Fastigheter har kapacitet för att renovera cirka åtta lägenheter per månad, men till följd av den låga avflytningsfrekvensen bland hyresgästerna genomför K-Fastigheter för närvarande renovering av i genomsnitt fyra lägenheter per månad. Uppgradering av en genomsnittslägenhet genomförs på en månad. Efter genomförd renovering erbjuds bostaden i första hand till de hyresgäster som redan bor i koncernens lägenheter.

En central aspekt i genomförandet av K-Fast 2.0 är att renoveringarna ska medföra rimliga hyreshöjningar, så att befintliga hyresgäster långsiktigt har råd att bo kvar. Detta har varit möjligt genom att renoveringskostnaderna kunnat hållas till en genomsnittlig kostnad om cirka 4 920 kr per kvadratmeter. Genomförandet av standardhöjningar inom K-Fast 2.0 medför utöver sänkta driftkostnader en årlig hyresökning om cirka 323 kr per kvadratmeter, vilket innebär att det kapital som investeras i K-Fast 2.0 får en genomsnittlig avkastning om cirka 6,6 procent.

När äldre fastigheter förvärvas bedöms potential och behov av uppgradering. Den 31 december 2020 ägde koncernen cirka 535 äldre lägenheter, vilka läggs in i det löpande arbetet med standardhöjningar. Av dessa har 84 lägenheter renoverats i enlighet med K-Fast 2.0.

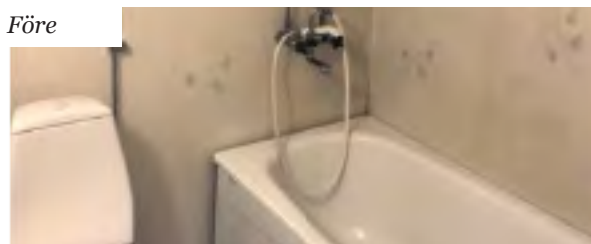
Före



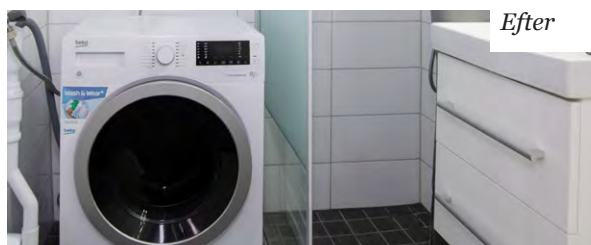
Efter



Före



Efter

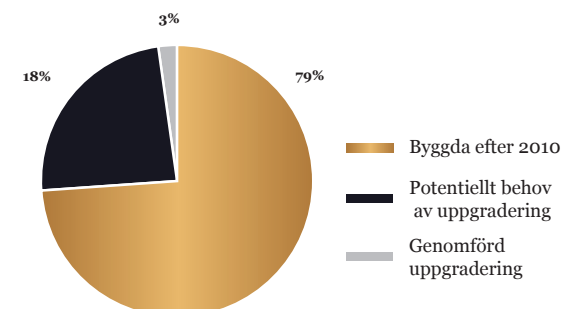


FÖRVÄRVADE FASTIGHETER I LANDSKRONA

I november 2020 köpte K-Fastigheter fastigheterna Yxan 5 och 9 i centrala Landskrona. Fastigheterna är byggda 1946 och innehåller 29 hyreslägenheter.

Båda husen har nyligen renoverats, och har låg energiförbrukning till följd av nya tak, fasader och fönster. Det finns möjlighet för att höja boendestandarden ytterligare genom K-Fast 2.0-konceptet, vilket bland annat innebär ny teknisk standard och uppdaterade ytskikt i lägenheterna.

Fördelning av K-Fastigheters lägenhetsportfölj per statuskategori, %



K-FASTIGHETERS FASTIGHETSBESTÅND

Koncernens fastighetsbestånd bestod den 31 december 2020 av 78 färdigställda förvaltningsfastigheter¹ fördelat på totalt 141 145 kvadratmeter bostäder och 28 400 kvadratmeter kommersiell yta. Vidare har koncernen 20 pågående byggnationer, fördelat på 85 999 kvadratmeter bostäder och 198 kvadratmeter kommersiell yta. Därutöver har K-Fastigheter 22 pågående projekt i projektutvecklingsfas i olika skeden av bygglovs- eller planprojektering, varav 9 projekt där K-Fastigheter ännu inte tillträtt marken.

Av fastighetsbeståndet är 82 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 december 2020 till 241,7 mkr med ett bedömt driftöverskott om

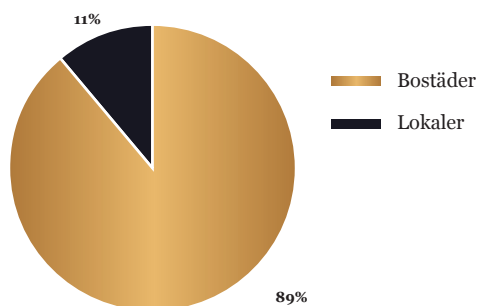
174,9 mkr, vilket motsvarar en överskottsgrad om ca 72 procent. För nyproducerade konceptus ligger motsvarande överskottsgrad på ca 81 procent och för övriga fastigheter i beståndet ca 60 procent. 86 procent av de kontrakterade hyrorna är relaterade till bostäder eller därtill relaterad uthyrning (t.ex. parkering) fördelat på 2 237 lägenheter under förvaltning vid årets utgång. Kontrakterade hyror från kommersiella hyresgäster fördelas på ca 140 kommersiella kontrakt där den största hyresgästen utgör ca 3 procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna och de 10 största kommersiella hyresgästerna utgör ca 8 procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna.

Vid årets utgång uppgick det bokförda värdet på färdigställda förvaltningsfastigheter till totalt 5 067,2 mkr (3 606,9), med ett

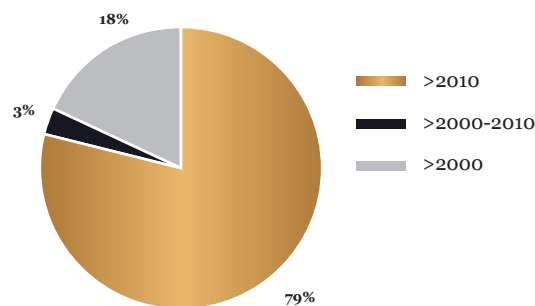
genomsnittligt direktavkastningskrav om 4,08 procent (4,25). Det bokförda värdet på pågående nybyggnation uppgick till 1 060,6 mkr (447,7) och obebyggd mark och byggrätter till 707,7 mkr (335,1). Det bedömda marknadsvärdet vid färdigställande av pågående nybyggnation uppgår till 3 592,7 mkr (1 618,5) och drygt 10 600 mkr (3 400) för fastigheter under pågående projektutveckling.

Av fastighetsbeståndet återfinns 80 procent av fastighetsvärdet i Skåne där huvuddelen återfinns i Nordöstra Skåne (Hässleholm, Kristianstad, Osby) och Nordvästra Skåne (Helsingborg, Höganäs, Landskrona) med 37 procent vardera.

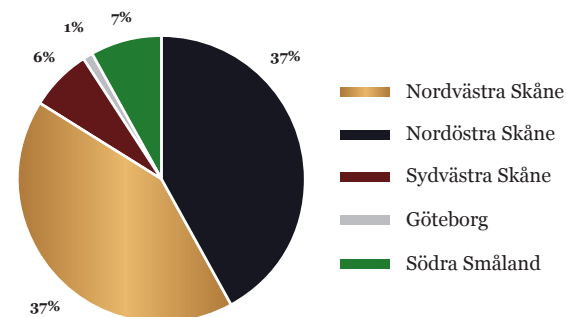
Fastighetsvärde per kategori per 31 december 2020, %



Fastighetsvärde per byggår per 31 december 2020, %



Fastighetsvärde per geografi, per 31 december 2020, %



Fastighetsvärdet vid årets utgång uppgick till 5 067,2 mkr.

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

FASTIGHETSBESTÅND PER 31 DECEMBER 2020

Förvaltningsfastigheter

Per koncepthus	Uthyrbar yta, kvm				Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyrningsgrad	Kontrakterad hyra	Fastighetskostnader		Driftsöverskott	
	Lgh	Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	%	mkr	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm
Låghus	456	34 380	0	34 380	1 173,4	34 130	54,3	1 579	99,2%	53,8	4,8	140	49,0	1 426
Lamellhus	669	34 237	543	34 780	1 469,8	42 260	66,9	1 923	99,9%	66,8	8,4	241	58,4	1 680
Punkthus	243	15 955	0	15 955	545,7	34 202	28,3	1 776	74,1%	21,0	4,0	253	17,0	1 064
Övrigt	869	56 573	27 857	84 430	1 878,3	22 247	115,5	1 369	86,6%	100,0	30,4	360	69,7	825
Summa/genomsnitt	2 237	141 145	28 400	169 545	5 067,2	29 887	265,1	1 563	91,2%	241,7	47,6	281	194,1	1 145
Per geografi														
Nordvästra Skåne	884	50 903	8 108	59 011	1 877,1	31 809	96,2	1 630	99,0%	95,2	19,7	334	75,5	1 279
Nordöstra Skåne	844	56 737	19 326	76 063	1 890,6	24 856	104,5	1 374	98,3%	102,8	19,2	252	83,6	1 099
Sydvästra Skåne	114	5 864	146	6 010	300,6	50 017	13,3	2 207	97,3%	12,9	1,6	273	11,3	1 875
Göteborg	14	990	0	990	33,9	34 242	1,7	1 679	100,0%	1,7	0,2	168	1,5	1 511
Södra Småland	381	26 651	0	26 651	949,2	35 616	48,1	1 806	57,9%	27,8	6,5	244	21,4	801
Övrigt*	0	0	820	820	15,8	19 268	1,3	1 564	100,0%	1,3	0,4	500	0,9	1 064
Summa/genomsnitt	2 237	141 145	28 400	169 545	5 067,2	29 887	265,1	1 563	91,2%	241,7	47,6	281	194,1	1 145
Fastighetsadministration											19,2	113		
Driftsöverskott inkl. fastighetsadministration										241,7	66,8	394	174,9	1 032

* Övrigt avser Köpenhamn, Falkenberg, Västerås, Gävle och Nyköping

Sammanställning

	Uthyrbar yta, kvm				Fastighetsvärde		Hyresvärde		Bokfört värde
	Lgh	Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	
Färdigställda förvaltningsfastigheter	2 237	141 145	28 400	169 545	5 067,2	29 887	265,1	1 563	5 067,2
Pågående nybyggnation	1 311	85 999	198	86 197	3 592,7	41 681	164,7	1 911	1 404,2
Pågående projektutveckling	3 880	265 163	3 633	268 796	10 595,3	39 418	478,2	1 779	320,9
Pågående nybyggnation övrigt									26,4
Obebyggd mark									16,6
Förvärvat men ej tillträtt	68	6 907	0	6 907	271,7	39 342	14,6	2 110	0,0
Tomträtter									18,0
Summa/genomsnitt	7 496	499 214	32 231	531 445	19 527,0	36 743	922,6	1 736	6 853,5

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

FASTIGHETSBESTÅND PER 31 DECEMBER 2020

Pågående byggnation Per koncepthus	Uthyrbar yta, kvm				Fastighetsvärde		Hyresvärde		Investering (inkl.mark), mkr ¹		
	Lgh	Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	Bokfört värde
Låghus	362	27 421	0	27 421	976,8	35 621	44,2	1 611	724,8	304,7	412,3
Lamellhus	638	36 971	198	37 169	1 756,0	47 244	78,2	2 105	1 260,6	569,1	737,5
Punkthus	251	17 731	0	17 731	715,0	40 323	35,3	1 991	561,5	210,2	251,4
Övrigt	60	3 876	0	3 876	145,0	37 410	7,0	1 806	130,2	0,0	3,0
Summa/genomsnitt	1 311	85 999	198	86 197	3 592,7	41 681	164,7	1 911	2 677,2	1 084,0	1 404,2

Per geografi

Nordvästra Skåne	251	17 390	0	17 390	648,2	37 274	29,4	1 689	468,3	224,4	292,4
Nordöstra Skåne	164	11 255	0	11 255	387,8	34 455	19,0	1 686	301,9	135,3	165,7
Sydvästra Skåne	224	12 583	0	12 583	583,0	46 332	25,9	2 062	426,3	228,2	261,6
Göteborg	295	17 128	198	17 326	902,0	52 060	39,2	2 263	612,9	258,8	391,7
Södra Småland	122	8 739	0	8 739	303,6	34 741	14,6	1 674	252,5	88,4	112,7
Övrigt*	255	18 904	0	18 904	768,1	40 634	36,6	1 937	615,2	149,0	180,0
Summa/genomsnitt	1 311	85 999	198	86 197	3 592,7	41 681	164,7	1 911	2 677,2	1 084,0	1 404,2

Pågående projektutveckling Per koncepthus	Uthyrbar yta, kvm				Fastighetsvärde		Hyresvärde		Investering (inkl.mark), mkr ¹		
	Lgh	Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	Bokfört värde
Låghus	1 342	98 703	0	98 703	3 728,1	37 771	160,2	1 623	2 522,3	100,7	100,7
Lamellhus	1 201	78 363	0	78 363	3 391,9	43 284	157,3	2 007	2 408,4	157,9	157,9
Punkthus	1 337	88 098	0	88 098	3 409,5	38 702	158,4	1 798	2 446,7	55,2	55,2
Övrigt	0	0	3 633	3 633	65,8	18 117	2,2	614	49,2	7,2	7,2
Summa/genomsnitt	3 880	265 163	3 633	268 796	10 595,3	39 418	478,2	1 779	7 426,6	320,9	320,9

Per geografi

Nordvästra Skåne	1 020	79 529	0	79 529	3 056,9	38 438	130,0	1 635	2 017,5	42,5	42,5
Nordöstra Skåne	319	19 134	2 487	21 621	689,7	31 898	31,4	1 452	541,1	59,2	59,2
Sydvästra Skåne	804	56 000	0	56 000	2 291,8	40 925	104,7	1 869	1 584,8	3,7	3,7
Göteborg	830	52 600	0	52 600	2 216,9	42 146	99,4	1 889	1 580,6	50,0	50,0
Södra Småland	289	17 596	0	17 596	647,1	36 779	30,8	1 752	472,9	35,0	35,0
Övrigt*	618	40 305	1 146	41 451	1 692,8	40 840	81,9	1 977	1 229,7	130,6	130,6
Summa/genomsnitt	3 880	265 163	3 633	268 796	10 595,3	39 418	478,2	1 779	7 426,6	320,9	320,9

* Övrigt avser Köpenhamn, Falkenberg, Västerås, Gävle och Nyköping

¹ Upparbetad investering avser totalt nedlagd kostnad i respektive byggnation. Bokfört värde avser koncernmässigt värde justerat för koncernelimineringar och inkluderar upparbetad värdeförändring förvaltningsfastigheter om 421,5 mkr. Se även viktig information nederst på föregående sida, sid 30.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen nedan presenteras intjäningsförmågan på tolv månadersbasis per 31 december 2020 för K-Fastigheters förvaltningsverksamhet. Intjäningsförmågan är ej en prognos för innevarande år eller de kommande tolv månaderna utan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild och presenteras enbart för illustrationsändamål. Den aktuella intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning om den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar, köp eller försäljning av fastigheter eller andra faktorer.

Aktuell intjäningsförmåga tar sin utgångspunkt i de fastigheter som ägdes den 31 december 2020 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 december 2020 är därmed inte inkluderade i beräkningen.

Aktuell intjäningsförmåga på årsbasis, mkr

(mkr)	2020 31 dec	2020 30 sep	2020 30 jun	2020 31 mar	2019 31 dec
Hysesvärde	265,1	238,9	218,0	207,9	196,6
Vakans	-23,4	-18,2	-10,9	-7,3	-6,1
Hysesintäkter	241,7	220,6	207,1	200,6	190,5
Driftskostnader	-35,6	-31,7	-29,1	-28,0	-27,0
Underhåll	-9,0	-8,3	-7,7	-7,5	-7,3
Fastighetsskatt/avgäld	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-2,6
Fastighetsadministration	-19,2	-18,2	-18,2	-16,9	-15,0
Driftsoverskott	174,9	159,5	149,2	145,2	138,6
Central administration	-11,2	-10,5	-11,5	-13,4	-9,6
Räntenetto	-51,4	-48,5	-45,9	-45,0	-46,9
Förvaltningsresultat	112,3	100,4	91,8	86,8	82,1

Aktuell intjäningsförmåga uppdateras löpande i bolagets kvartalsrapporter.

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 årets utgång.



Kvarteret Dammsnäckan i Malmö.

FINANSIERING OCH VÄRDERING

Finansiering

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

Finanspolicy

K-Fastigheters finanspolicy stipulerar hur den finansiella verksamheten ska bedrivas och hur verksamheten regleras och följs upp utifrån tydligt definierade mål och risknivåer med avseende Valutarisk, Ränterisk, Finansieringsrisk, Likviditetsrisk och Kreditrisk (se not 22 i Förvaltningsberättelsen).

Finanspolicyn syftar till att fastlägga enhetliga riktlinjer och ramar för de finansiella aktiviteterna inom koncernen som uppkommer i samband med upplåning, skuldförvaltning och likviditetshantering. Riktlinjerna ska ligga till grund för en god kontroll och kostnadseffektiv hantering av finansiella flöden och

risker, samtidigt som en långsiktigt god utveckling av finansnettot och en positiv effekt på koncernens resultat uppnås.

Finansiella mål

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

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

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

	Utfall 31 dec 2020	Finansiellt mål	Finansiell kovenant
Belåningsgrad	46,7 %	< 70 %	< 70-75 %
Soliditet	41,9 %	> 25 %	> 25 %
Räntetäckningsgrad	2,6 ggr	> 1,75 ggr	> 1,50 ggr

Skuld- och derivatportfölj

K-Fastigheter finansierar vid verksamhetsårets utgång sina tillgångar uteslutande med bilaterala lån med nordiska banker som motparter. Koncernens räntebärande skulder uppgick vid årets utgång till 3 848,4 mkr (2 644,3), varav 847,8 mkr (363,1) klassificeras som kortfristiga räntebärande skulder. De räntebärande skulderna fördelas på bottenlån för färdigställda förvaltningsfastigheter om 3 145,1 mkr (2 331,9), byggkrediter om 681,2 mkr (303,2), leasingsskulder om 22,2 mkr (9,2) och rörelsekrediter om 0,0 mkr (0,0). Belåningsgraden för koncernens färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick till 46,7 procent (40,2).

Vid årets utgång hade koncernen kontrakterade kreditavtal om 4 820,6 mkr (3 239,7), varav 3 145,1 mkr (2 331,9) avsåg finansiering av färdigställda förvaltningsfastigheter, varav 781,1 mkr (322,0) förfaller till omförhandling under de närmaste tolv månaderna. Utöver finansiering av färdigställda förvaltningsfastigheter utgörs kontrakterade kreditavtal av byggkrediter om 1 585,5 mkr (817,8) och check- och depåkrediter om 90,0 mkr (90,0). Byggkrediter och check- och depåkrediter var vid årets utgång utnyttjade till 681,2 mkr (303,2) respektive 0,0 mkr (0,0). Koncernens totala avtalade utnyttjade kreditutrymme uppgick den 31 december 2020 till 90,0 mkr (90,0) exkluderat byggkrediter.

Den genomsnittliga kreditbindningstiden för koncernens räntebärande skulder relaterade till färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick per 31 december 2020 till 2,6 år (3,2).

K-Fastigheter arbetar idag uteslutande med lån med rörlig räntebas. För att förändra räntebindningstiden nyttjas räntederivat, primärt ränteswappar. Totalt uppgick swappportföljen nominellt till 1 907,0 mkr (1 207,0) vid årets utgång. Genomsnittlig räntebindningstid för koncernens räntebärande skulder relaterade till förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick till 3,8 år (3,3) och den genomsnittliga

Kredit- och ränteförfallstruktur 31 december 2020 (exklusive bygg-, check- och depåkrediter)

Löptid	Ränteförfall		Kreditförfall		Förfallstruktur derivat		
	Belopp, mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Belopp, mkr	Ränta, %	Värde, mkr
0-1 år	1 245,1	1,41%	781,1	781,1	7,0	2,01%	-0,1
1-2 år	100,0	1,97%	216,0	216,0	100,0	0,50%	-1,0
2-3 år	100,0	2,16%	1 414,8	1 414,8	100,0	0,69%	-1,9
3-4 år	300,0	1,80%	458,3	458,3	300,0	0,33%	-3,1
4-5 år	200,0	2,11%	0,0	0,0	200,0	0,64%	-5,1
> 5 år	1 200,0	1,94%	275,0	275,0	1 200,0	0,47%	-19,2
Totalt	3 145,1	1,77%	3 145,1	3 145,1	1 907,0		-30,5

räntan uppgick till 1,77 procent (1,90) inklusive effekter av räntederivat och 1,41 procent (1,62) exklusive effekter av räntederivat. Total andel rörlig ränta i förhållande till räntebärande skulder relaterade till förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick till 39 procent (48) och räntekänsligheten vid en procentenhets förändring av låneräntorna uppgick till 12,4 mkr (11,2).

K-Fastigheters finansiering utgjordes per 31 december 2020 uteslutande av upplåning i nordiska banker. Med hänsyn tagen till Covid-19-pandemin har K-Fastigheter kontinuerligt inhämtat information från sina samarbetsbanker för att styrka de ställningstaganden som gjorts per 31 december 2020. Koncernen har fortsatt starkt stöd av sina samarbetsbanker och bedömningen är att tillgången på kapital fortsatt är god.

Värdering

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i koncernens resultaträkning.

Samtliga förvaltningsfastigheter har bedömts vara i nivå 3 i värdehierarkin enligt IFRS 13 Värdering till verkligt värde. Fastigheternas verkliga värde baseras på externa och interna värderingar genom en kombination av avkastnings- och ortsprismetoden. Fastigheter under uppförande och projektfastigheter värderas till anskaffningskostnaden med tillägg/avdrag för förväntad orealiserad värdeförändring, beräknat som bedömt verkligt värde enligt avkastningsmetoden reducerat med bedömda anskaffningskostnader, där 20 procent av bedömd värdeförändring tas upp vid lagakraftvunnet bygglov samt undertecknat totalentreprenadavtal och resterande 80 procent tas upp successivt under uppförandet i förhållande till nedlagda anskaffningskostnader. Verkligt värde är det bedömda belopp

som skulle inkasseras i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförts efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2020 31 dec	2019 31 dec
Ingående redovisat värde, förvaltningsfastigheter	4 396,7	3 018,1
+ Förvärv	1 034,5	557,7
+ Nybyggnation	824,1	499,7
- Försäljning	-1,0	-2,3
- Omklassificering till rörelsefastigheter	0,0	-9,3
Övriga förändringar	21,3	-7,0
Orealiserade värdeförändringar	577,8	339,8
Utgående redovisat värde	6 853,5	4 396,7
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	5 067,2	3 606,9
varav obebyggd mark	707,7	335,1
varav tomträtter	18,0	7,0
varav pågående nybyggnation	1 060,6	447,7
Hyresvärde, mkr	265,1	196,6
Hyresintäkt vid årets slut, kr/kvm	1 426	1 460
Direkta fastighetskostnader, kr/kvm	394	398
Driftsöverskott, kr/kvm	1 032	1 062
Ekonomisk uthyrningsgrad vid årets slut	91,2%	96,9%
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad under året	92,0%	96,8%
Överskottsgrad under året	67,2%	68,4%
Uthyrningsbar yta, kvm	169 545	130 486
Antal bostäder i förvaltning	2 237	1 711
Direktavkastning färdigställda förvaltningsfastigheter	4,08%	4,25%

Per 31 december 2020 var 85 procent, motsvarande 71 procent av marknadsvärdet för färdigställda förvaltningsfastigheter, av koncernens färdigställda fastigheter värderade av extern oberoende värderare, NewSec Advise AB, i enlighet med RICS och IVSC:s rekommendationer i syfte att resultera i marknadsvärdet enligt den internationellt vedertagna definitionen framtagna av dessa organisationer. De internt värderade fastigheterna återfinns i samtliga fall i marknader där K-Fast Holding AB varit verksamt under flera år och jämförbara marknadsuppgifter kunnat hämtas från externa värderingar, NewSec Advise AB, och från genomförda transaktioner i marknaden. Skillnaden i värde mellan internt genomförd värdering och extern värdering uppgick till mindre än en halv procent av det totala värdet för samtliga färdigställda fastigheter. Underlaget för värderingen utgörs i samtliga fall av information om fastighetens skick, hyreskontrakt, löpande driftskostnader, vakanser och planerade investeringar samt en analys av befintliga hyresgäster. En bedömning sker av läge, hyresutveckling, vakansgrader och direktavkastningskrav för relevanta marknader och med hänsyn tagen till en normaliserad drift- och underhållskostnad. Uppgifter inhämtas från offentliga källor om fastigheternas markareal och detaljplaner för obebyggd mark och exploateringsfastigheter.

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

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

Avkastningsmetoden

Vid värdering med avkastningsmetoden värderas varje fastighet individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida förväntade kassaflöden, det vill säga framtida hyresinbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar samt restvärdet år tio alternativt år femton beroende på om det är en äldre eller en nybyggda fastighet. Bedömda hyresinbetalningar samt drifts- och underhållsutbetalningar har härletts från faktiska intäkter och kostnader. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer, drifts- och underhållsutbetalningar såväl som marknadsmässiga nivåer på kalkylränta och direktavkastningskrav. Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en långsiktig inflation om 2 procent (Riksbankens inflationsmål). Den kortsiktiga inflationen har under året justerats ned till mellan 1,0 och 1,5 procent för att motsvara faktiska marknadsförväntningar.

Hyresinbetalningar

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

Drifts- och underhållskostnader

Bedömningen av utbetalningar för normal drift, reparation och underhåll, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och fastighetsadministration, har gjorts med utgångspunkt i faktiskt utfall för aktuell fastighet alternativt fastighet med liknande konstruktion, samt Newsecs statistik och erfarenheter avseende

jämförbara objekt. Bedömningen har skett med hänsyn till fastigheternas användning, ålder och underhållsstatus. Utbetalningarna för drift, administration och underhåll bedöms komma att öka i takt med den antagna inflationen.

Investeringsbehov

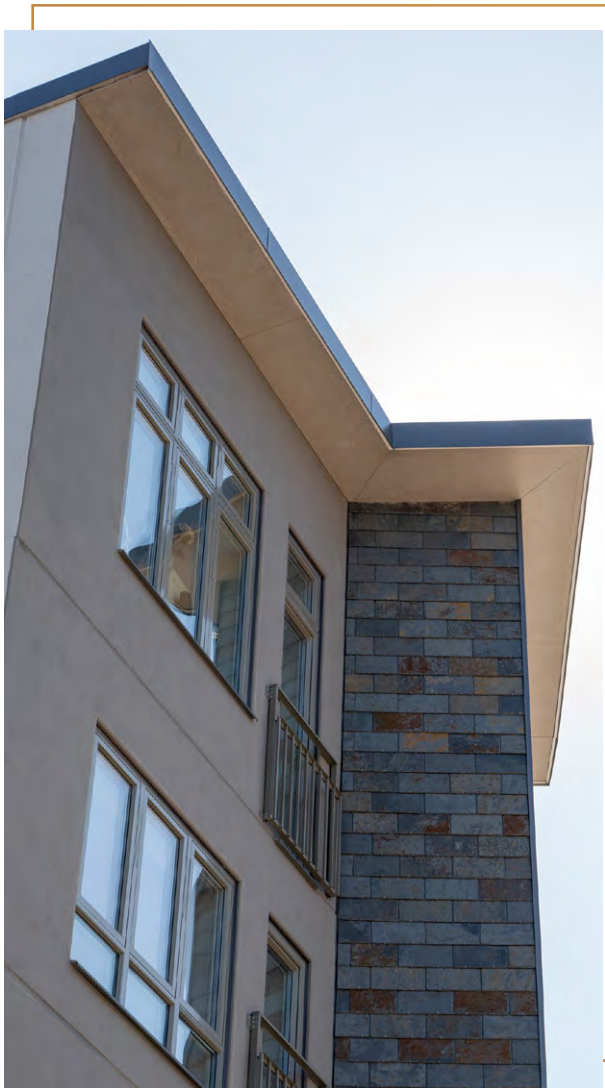
Fastighetens investeringsbehov bedöms utifrån eventuell underhållsplan, fastighetens skick samt pågående och planerade projekt.

Värderingsantaganden, vägt genomsnitt	2020 31 dec	2019 31 dec
Kalkylperiod, antal år	10-15	10-15
Årlig inflation, %	1,00-2,00%	2,00%
Hyresutveckling bostäder, % per år	1,00-2,00%	2,00%
Kalkylränta, %	6,02%	6,21%
Direktavkastningskrav restvärde, %		
Bostäder, %	3,92%	4,01%
Kommersiella lokaler, %	5,02%	5,02%
Långsiktig vakansgrad, %		
Bostäder, %	0,30%	0,28%
Kommersiella lokaler, %	5,36%	5,36%
Hyresvärde, kr/kvm	1 589	1 550
Drifts- och underhållskostnader år 1, kr/kvm	248	240

Direktavkastningskrav och kalkylränta

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





typ av fastighet, standard på bostäder/lokaler, kvaliteten på installationerna, typ av hyresgäst och kontraktens beskaffenhet.

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

Områden	Genomsnittligt direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %			
	Bostäder		Kommersiellt	
	Färdigställt	Nybyggnation	Färdigställt	Nybyggnation
Nordvästra Skåne	2,35-4,40%	3,75-4,00%	4,75-7,00%	5,50%
Nordöstra Skåne	3,80-4,55%	3,95-4,25%	5,00-6,75%	5,00-6,00%
Sydvästra Skåne	3,25-3,50%	3,45-4,00%	5,25-5,50%	5,00%
Göteborg	4,15%	3,60-3,65%	-	5,50%
Södra Småland	3,80-4,70%	3,70-4,50%	5,00-5,50%	5,00%
Övriga Sverige	-	3,85-3,90%	5,00%	5,00-5,50%
Danmark	-	4,40-4,60%	-	-

Kategori	Färdigställt	Nybyggnation
Bostäder	2,35-4,70%	3,45-4,60%
Kontor	4,75-6,56%	-
Butik	5,00-7,00%	5,50%
Restaurang	5,25-6,27%	-
Lager	5,16-6,88%	-
Övrigt	4,90-7,00%	5,00-6,00%

Avkastningskraven på ingående värderingsenheter varierar för de färdiga förvaltningsfastigheterna från 3,52 procent till 6,75 procent med ett totalt vägt snitt på 4,08 procent (4,25) och för förhandsvärderade projektfastigheter från 3,54 procent till 4,60 procent med ett vägt snitt på 3,96 procent (4,02). Primärt är det fördelning mellan lokalslag (bostäder/lokaler) samt geografiska aspekter som gör att avkastningskravet varierar. Den genomsnittliga kalkylräntan som användes för perioden var för färdiga förvaltningsfastigheter 6,07 procent (6,28) och för förhandsvärderade projektfastigheter 5,97 procent (6,08).

Restvärde

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

Ortsprismetoden

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

BO KLOK + K-FASTIGHETER = > 1000 LÄGENHETER

K-Fastigheter och BoKlok har kommit överens om att de två bolagen tillsammans ska bygga tusen nya lägenheter de kommande tre åren. Målet är att fler människor ska kunna skapa sina hem till en rimlig kostnad. Bakom satsningen står två ledande bygg- och fastighetsbolag som delar tanken att det går att bygga för människor med vanliga plånböcker och erbjuda de boende bra kvalitet i ett tryggt hem.

Våren 2020 ingick K-Fastigheter och BoKlok ett strategiskt samarbete med målet att gemensamt bygga upp till tusen lägenheter fram till slutet av 2023. Lägenheterna ska ha hög kvalitet i planlösningar och material samt ligga i attraktiva lägen i tillväxtorter. Genom de båda bolagens konceptuella byggmetoder kommer hyror och avgifter kunna hållas på en nivå som gör att många människor kan välja att flytta in i dessa lägenheter.

Skanska + IKEA = BoKlok



När grundarna till BoKlok inledde sin verksamhet med ett lägenhetshus riktade bolaget sitt erbjudande främst mot ensamstående med barn och låg inkomst, unga på väg hemifrån och äldre som ville bo bekvämt och lättskött. Senare tillkom radhuset som uppskattas precis lika mycket av familjer i andra skeden i livet.

Tusen lägenheter under tre år

Bolagen delar synen att konceptuella byggmetoder ger förutsättningarna att bygga så kostnadseffektivt som möjligt. Samarbetet innefattar projektutveckling, överlåtelser av byggrätter och byggnation. Genom att K-Fastigheter bygger hyresrätter och BoKlok bostadsrätter samarbetar bolagen kring att skapa en bebyggelse med olika upplåtelseformer som gör ett område mer populärt och hållbart.

K-Fastigheter och BoKlok har kommit överens om att de kommande tre åren bygga tusen nya lägenheter.

I båda bolagen finns stor kunskap om vilka faktorer som gör en bostad till ett hem som uppskattas av de boende under en lång tid. Att välja sitt hem handlar för många om att öka sin livskvalitet. Utöver att attraktiva bostadsområden är trevliga för alla som bor och besöker dem är de en förutsättning för hela stadens framtida välbefinnande.

Dagens och framtidens hem

De viktigaste faktorerna vid val av boende är bostadens kvalitet. En klok planlösning ska samsas med vackra och hållbara material inomhus. Närmiljön runt hemmet ska erbjuda många funktioner och gemensamma mötesplatser, vara trygg och gärna kombineras med ett bra serviceutbud, natur med grönt och vatten samt korta avstånd till kommunikation och transporter. Den sociala tryggheten skapas i fastigheten och bostadsområdet.



Hållbarhet är ett brett begrepp, generellt handlar det om att göra hållbara val synliga och enkla så att den hållbara livsstilen blir den mest naturliga ur tids- och kostnadsperspektiv oavsett om det handlar om energi, trafik eller avfall. Både K-Fastigheter och BoKlok har sedan start haft fokus på att minska sin verksamhets påverkan på miljö och klimat.

SAMARBETE UNDER 2020

Under de inledande månaderna har samarbetsparterna genomfört transaktioner på flera platser i Sverige.

- Gävle: K-Fastigheter har köpt 60 hyreslägenheter av BoKlok, inflyttning i januari 2022.
- Växjö: K-Fastigheter har köpt 48 hyreslägenheter av BoKlok, inflyttning december 2021. K-Fastigheter har i samma område köpt angränsade byggrätt av Skanska och avser att bygga ytterligare 150 hyreslägenheter
- Hässleholm: K-Fastigheter har sålt byggrätt för 23 radhus till BoKlok, säljstart oktober 2020
- Höganäs: K-Fastigheter har gett BoKlok option att köpa byggrätter för 20 radhus, säljstart i mars 2021
- Kävlinge: Parterna ska gemensamt utveckla detaljplan för bostäder med målsättning att nå en bruttoarea om 100 000 kvadratmeter
- Helsingborg: Bolagen ska gemensamt utveckla bostäder i Helsingborg

INTRESSEBOLAG



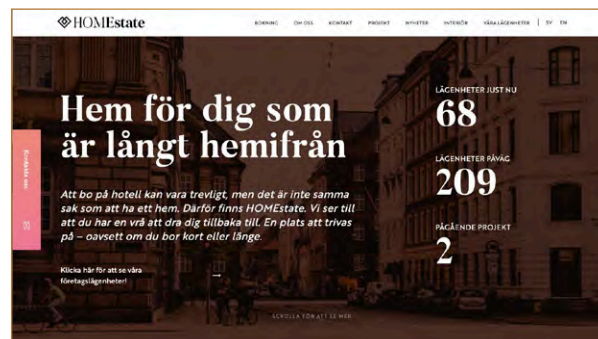
Novum Samhällsfastigheter AB



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

Läs mer om Novum Samhällsfastigheter:
www.novumfastigheter.se

Mer information om K-Fastigheters intressebolag finns i not 20 samt på bolagets webbplats.



HOMEstimate AB



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

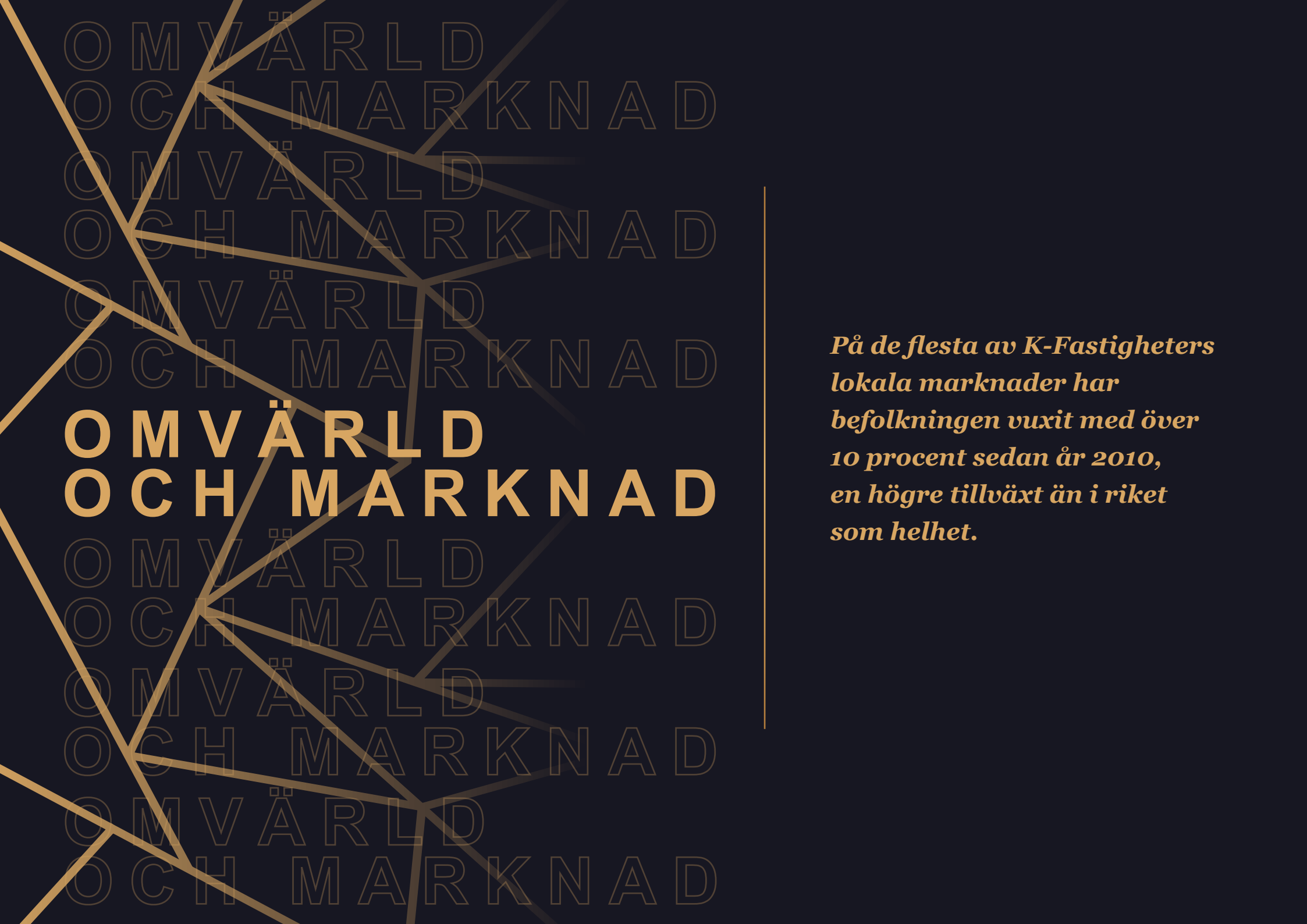
Läs mer om HOMEstimate: www.homestate.se



Fosie mark i Skåne AB

Genom intressebolaget Fosie mark i Skåne AB och dess dotterbolag Jägersro Företagscentrum AB bedriver K-Fastigheter projektutveckling och exploatering av en industrifastighet på Jägersro industriområde i Malmö. På fastigheten har under 2020 uppförts två byggnader om totalt 3 456 kvm fördelat på totalt 32 lokaler, vilka upplåts med lokalrätt till flera bolag med varierande verksamhet. Samtliga lokalrätter är sålda och inflyttning skedde i mars 2021. K-Fastigheter äger 31 procent av aktierna i Fosie mark i Skåne AB.

Läs mer om Jägersro Företagscentrum:
www.jagersroforetagscentrum.se



OMVÄRLD OCH MARKNAD

*På de flesta av K-Fastigheters
lokala marknader har
befolkningen vuxit med över
10 procent sedan år 2010,
en högre tillväxt än i riket
som helhet.*

OMVÄRLD OCH MARKNAD

Flera faktorer, såväl globala som inhemska, påverkar utvecklingen av den svenska fastighetsmarknaden. I grunden finns så kallade megatrender vilka definieras som omvälvande förändringar som påverkar vårt samhälle och vår framtid. Tre identifierade megatrender var tydliga även under 2020.

Urbanisering och demografiska förändringar

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

Teknikutveckling och individualisering

Digital teknik förändrar människors beteende, affärsmodeller, kommunikation och tillgång till information. Våra arbetssätt

Avsnittet är huvudsakligen baserat på en rapport framtagen av Newsec på uppdrag av K-Fastigheter. Övriga uppgifter är huvudsakligen hämtade från Statistiska Centralbyrån (SCB), Arbetskraftsundersökningen (AKU), Riksbanken, Svensk Mäklarstatistik, Arbetsförmedlingen, Boverket, Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) samt Danmarks Statistik.

förändras i takt med att nya teknologier och generationer kommer in på arbetsmarknaden, tekniken utvecklas och behoven av nätverk och samverkan ökar. Till följd av coronapandemin påskyndades etableringen av alternativa arbetsmetoder och användande av digitala lösningar under 2020. En stor del av de som har arbetat hemifrån under stora delar av året kommer troligen att kunna fortsätta med en mer flexibel arbetssituation, vilket påverkar hur framtidens bostäder och arbetsplatser kommer att utformas.

Miljö- och hållbarhetsfokus

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

Makroekonomiska faktorer, Sverige

	Sverige	2015	2016	2017	2018	2019	2020 ¹
BNP-tillväxt, % (årlig förändring)		4,4	2,4	2,4	2,3	1,2	-3,4
Inflation, %		0,0	1,0	1,8	2,0	1,7	0,5
Arbetslöshet*		7,8	7,6	7,5	7,0	7,0	8,5

*Procentuell andel av registerbaserade arbetskraften, 16-64 år.

¹ Preliminär siffra

Makroekonomi

Den globala ekonomins utveckling har under året varit starkt präglad av spridningen av Covid-19. Stängda ekonomier, strikta restriktioner och ökad osäkerhet kring global framtida utveckling har påverkat världsekonomin negativt, även om flera stora ekonomier började återhämta sig under andra halvåret 2020.

Den svenska ekonomin har drabbats förhållandevis lindrigt ur ett globalt perspektiv. Efter en kraftig initial nedgång vid coronavirusets utbrott, återhämtade sig ekonomin bättre än prognostiserat under årets andra halva och den svenska BNP-nedgången summerade för helåret 2020 preliminärt till 3,4 procent. Under året har Sveriges arbetslöshet ökat vilket har påverkat konsumtionen och även saktat ner inflationstakten som ligger på låga nivåer. En pressad inflation håller i sin tur räntenivåerna låga och Riksbanken beslutade under sitt senaste möte i december 2020 att bibehålla räntan på 0,0 procent och indikerade även oförändrade räntenivåer på sikt.

Den svenska fastighetsmarknaden 2020

Trots en avtagande konjunktur var den svenska fastighetsmarknaden fortsatt väldigt stark under 2020. Låg avkastning på obligationsmarknaden och på svenska statspapper i kombination med ett lågränteklimat och en stor mängd kapital som söker avkastning har medfört fortsatt god allokering mot fastighetssektorn.

För helåret 2020 uppgick transaktionsvolymen till 189 miljarder kronor, den tredje starkaste fastighetsmarknaden hittills. Internationella investerare var fortsatt aktiva på den svenska fastighetsmarknaden och totalt stod internationellt kapital för 25 procent av årets totala transaktionsvolym.

Ökad osäkerhet medförde ökad efterfrågan på mer etablerade tillgångsslag så som hyresbostäder, som generar stabila kassaflöden till låg risk och har goda marknadsutsikter för fortsatt tillväxt. Bostäder var därmed årets mest investerade segmentet och

investeringarna inom segmentet attraherade över en tredjedel av allt investerat kapital.

Befolkningstillväxt och inkomst driver bostadsmarknaden

Efterfrågan och utvecklingen på bostadsmarknaden drivs av bland annat tillväxt av befolkning och inkomst, samt andra makroekonomiska faktorer som exempelvis sysselsättning, reallöneökningar och räntenivåer. Andra nyckelfaktorer som påverkar bostadsmarknaden är bland annat utbud på bostäder, arbets- och studietillfällen samt tillgång till god social infrastruktur. Detta medför att en grundläggande förutsättning för ekonomisk utveckling är den regionala tillväxten.

Regional tillväxt inom K-Fastigheters marknader

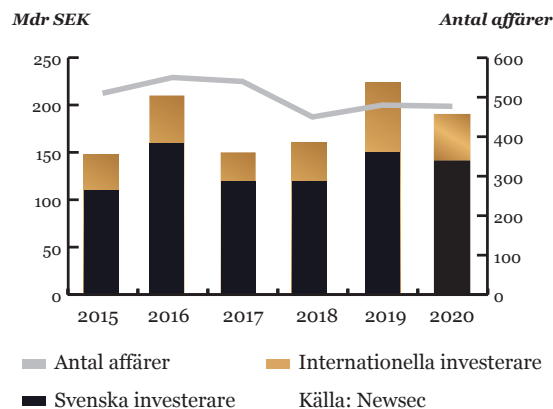
Sverige har haft en kraftig befolkningstillväxt de senaste åren och Sverige prognostiseras ha en fortsatt hög befolkningstillväxt kommande år. Sedan år 2000 har den svenska befolkningen ökat med cirka 1,5 miljoner invånare, en tillväxt motsvarande cirka 17

procent. Under helåret 2020 ökade befolkningen med cirka 0,8 procent, vilket är den lägsta befolkningsökningen sedan 2005. Den låga folkökningen beror på en kraftigt avtagande invandring och ett avtagande födelsenetto i samband med Covid-19.

K-Fastigheters marknader i Skåne, Malmö, Helsingborg och Landskrona, ingår i en av Sveriges största och snabbast växande regionala marknader, Malmö-Lunds arbetsmarknadsregion. Kristianstad och Hässleholm utgör delar av Kristianstads arbetsmarknadsregion och redovisar också en långsiktigt god tillväxt. K-Fastigheters verksamhet i södra Småland är koncentrerad till Växjö och Älmhult, båda starka tillväxtkommuner. K-Fastigheters tredje marknadsregion består av Göteborg med kranskommuner inklusive Borås, vilka tillsammans utgör en av de största arbetsmarknadsregionerna i Sverige. K-Fastigheter har även fastigheter i Västerås, beläget i den expansiva Mälardalsregionen. Utöver detta innehar K-Fastigheter bestånd i Köpenhamnsområdet på Sjælland, Danmark, en del i den kraftigt växande Öresundsregionen.

Transaktionsvolym Sverige 2015-2020

Transaktioner >= 40 MSEK



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

Kommun	Befolkning november 2020	Befolkningsutveckling 2005-2020, %	Befolkningsutveckling 2010-2020, %	Befolkningsutveckling 2020, %
Göteborg	583 151	20,3%	13,6%	0,7%
Malmö	347 744	28,4%	16,5%	1,1%
Västerås	155 574	18,0%	13,5%	1,1%
Helsingborg	149 290	22,4%	15,6%	1,3%
Borås	113 700	14,6%	10,2%	0,6%
Växjö	94 796	22,6%	14,3%	0,9%
Kristianstad	86 235	13,7%	13,7%	0,7%
Hässleholm	52 086	6,0%	4,0%	-0,2%
Landskrona	46 317	17,7%	11,2%	0,7%
Älmhult	17 901	16,6%	14,7%	1,5%
Riket	10 378 483	14,8%	10,3%	0,6%
Region Sjælland	838 129	i.u.	2,2%	0,1%

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

På de flesta av K-Fastigheters lokala marknader har befolkningen vuxit med över 10 procent sedan år 2010, en högre tillväxt än i riket som helhet. Endast Hässleholm och Kristianstad har under perioden haft en lägre tillväxt än den genomsnittliga tillväxten i riket. Samtliga kommuner har goda förutsättningar för fortsatt tillväxt där marknaderna gynnas av Öresundsregionen och de andra större regionala arbetsmarknaderna. Detta blir tydligt i årets befolkningsutveckling, där samtliga av K-Fastigheters marknader, bortsett från Hässleholm, haft en högre tillväxt än Sverige som helhet.

Sysselsättning och löneutveckling

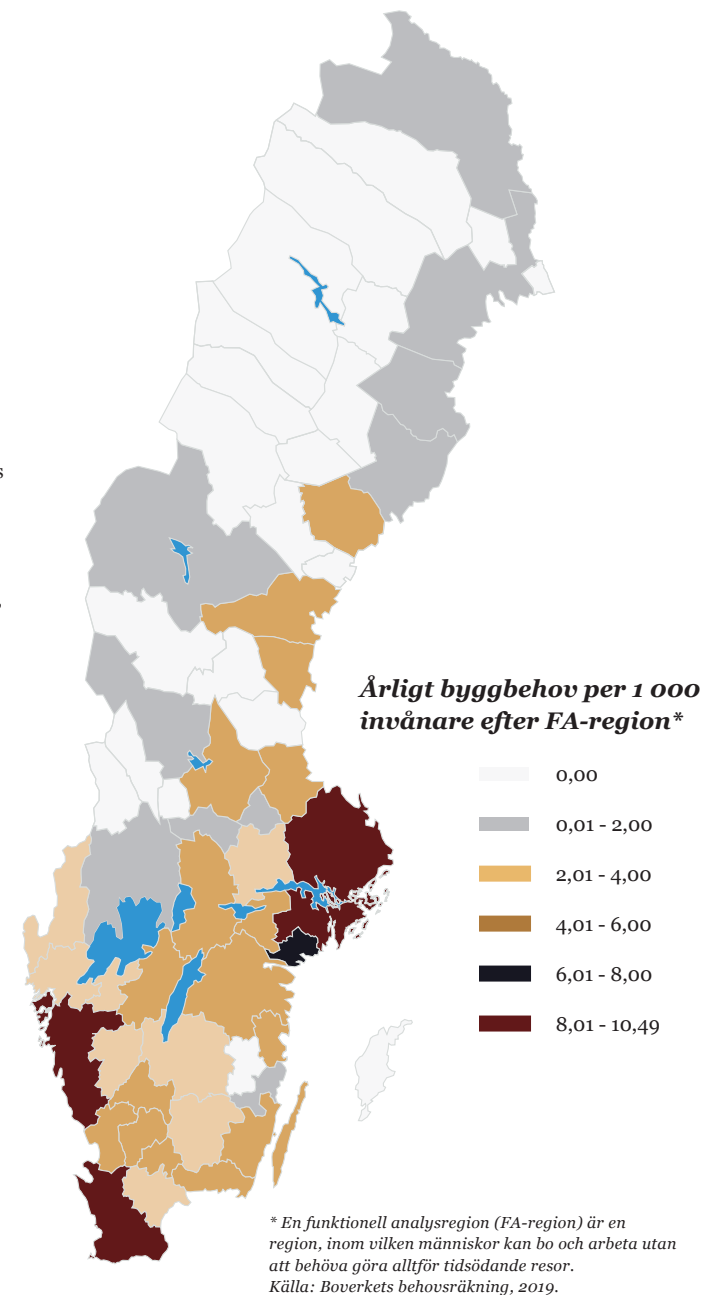
Coronapandemin har haft tydliga effekter på arbetsmarknaden enligt siffror från SCB:s arbetskraftsundersökningar. Vid slutet av december 2020 uppgick Sveriges arbetslöshet till 8,5 procent, en ökning med 1,5 procentenheter på årsbasis. Finansiella stimulanser och andra åtgärder som införts minskade dock effekterna av krisen och medförde att konsekvenserna på arbetsmarknaden blev mildare än prognostiserat.

Det finns stora regionala skillnader, där arbetslösheten drabbar län olika kraftigt. Inom samtliga av K-Fastigheters marknader

ökade arbetslösheten, likt riket som helhet. Storstäderna redovisar högre ökning av arbetslöshet, medan de flesta av K-Fastigheters övriga orter hade en lägre procentuell ökning än Sverigemedel. Älmhult noterade den lägsta ökningen av arbetslöshet, enbart 0,3 procentenheter.

Hushållens disponibla inkomster avser summan av hushållens olika inkomster efter avdrag för skatt och avgifter och mäter således hushållens totala köpkraft. De senaste 20 åren har hushållens disponibla inkomst utvecklats starkt, i paritet med vad Sverige upplevde under rekordåren på 1950- och 60-talen. Under 2020 sjönk dock genomsnittliga inkomsten för samtliga hushåll i Sverige, vilket är kopplat till coronapandemin. Av K-Fastigheters orter utmärker sig Växjö där utvecklingen av kommunens disponibla inkomst sjönk med närmare 13 procent. Noterbart är dock att Växjö året innan visade en positiv utveckling om 16 procent, vilket därmed innebär en positiv utveckling under en tvåårsperiod. I övrigt visade även Malmö, Kristianstad, Älmhult, Västerås och Borås en svagt negativ utveckling, medan övriga delområden följer trenden i riket som helhet och utvecklades därmed positivt under året.

Den disponibla inkomsten och sysselsättningen har en stark påverkan på hushållens betalningsvilja för såväl konsumtion som för boende. En hög sysselsättning och en stark disponibel inkomst ökar därmed generellt hushållens betalningsvilja för boende. En negativ utveckling av disponibel inkomst samt en ökad arbetslöshet kan dock medföra en ökad efterfrågan på hyresrätter, då det innebär försämrade möjligheter för individen att erhålla finansiering för bostadsrätt eller småhus.



NYCKELFAKTA OM NÅGRA AV K-FASTIGHETERS STÖRRE ETABLERINGAR

Göteborg

Folkmängd 2020: 583 151
Prognostiserad folkmängd 2025: 624 534
Disponibel inkomst ensamboende: 270 700 kr/år
Disponibel inkomst sammanboende: 801 333 kr/år

Borås

Folkmängd 2020: 113 700
Prognostiserad folkmängd 2025: 118 362
Disponibel inkomst ensamboende: 239 600 kr/år
Disponibel inkomst sammanboende: 728 867 kr/år

Höganäs

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

Helsingborg

Folkmängd 2020: 149 290
Prognostiserad folkmängd 2025: 624 534
Disponibel inkomst ensamboende: 255 500 kr/år
Disponibel inkomst sammanboende: 727 267 kr/år

Landskrona

Folkmängd 2020: 46 317
Prognostiserad folkmängd 2025: 47 802
Disponibel inkomst ensamboende: 235 800 kr/år
Disponibel inkomst sammanboende: 675 800 kr/år

DANMARK, Sjælland

Folkmängd 2020: 837 443
Prognostiserad folkmängd 2025: 850 459
Disponibel inkomst ensamboende: 298 893 dkk/år
Disponibel inkomst sammanboende: 509 811 dkk/år

Västerås

Folkmängd 2020: 155 574
Prognostiserad folkmängd 2025: 161 324
Disponibel inkomst ensamboende: 252 900 kr/år
Disponibel inkomst sammanboende: 736 067 kr/år

Växjö

Folkmängd 2020: 94 796
Prognostiserad folkmängd 2025: 101 860
Disponibel inkomst ensamboende: 239 700 kr/år
Disponibel inkomst sammanboende: 760 000 kr/år

Älmhult

Folkmängd 2020: 17 901
Prognostiserad folkmängd 2025: 19 487
Disponibel inkomst ensamboende: 251 700 kr/år
Disponibel inkomst sammanboende: 696 933 kr/år

Hässleholm

Folkmängd 2020: 52 086
Prognostiserad folkmängd 2025: 55 212
Disponibel inkomst ensamboende: 224 200 kr/år
Disponibel inkomst sammanboende: 666 967 kr/år

Kristianstad

Folkmängd 2020: 86 236
Prognostiserad folkmängd 2025: 90 119
Disponibel inkomst ensamboende: 233 800 kr/år
Disponibel inkomst sammanboende: 684 967 kr/år

Kommun	Arbetslöshet 2020	Utveckling arbetslöshet 2020	Disponibel inkomst 2019 (medel, samtliga hushåll)	Utveckling inkomst 2019
Borås	8,4%	1,3%	38 725 kr/mån	-1,1%
Göteborg	9,4%	2,3%	40 800 kr/mån	0,5%
Helsingborg	11,9%	1,8%	39 200 kr/mån	1,4%
Hässleholm	10,5%	1,4%	36 125 kr/mån	0,8%
Kristianstad	11,2%	1,5%	37 267 kr/mån	-0,2%
Landskrona	12,5%	1,0%	36 425 kr/mån	0,6%
Malmö	15,3%	1,7%	35 275 kr/mån	0,0%
Västerås	10,3%	1,9%	40 008 kr/mån	-0,1%
Växjö	9,0%	1,3%	39 858 kr/mån	-12,7%
Älmhult	8,6%	0,3%	39 700 kr/mån	0,6%
Riket	8,5%	1,5%	40 825 kr/mån	0,5%
Region Sjælland*	4,5%	1,1%	33 696 kr/mån	3,6%

* Arbetslöshet Sjælland per juni 2020

Den svenska bostadsmarknaden – Underskott av bostäder i 212 av 290 kommuner

I Boverkets bostadsenkät 2020* rapporterade 212 av Sveriges 290 kommuner att det råder ett underskott på den lokala bostadsmarknaden. Det är främst mindre kommuner som uppger att det råder balans på bostadsmarknaden, medan kommuner i storstadsregioner som Storgöteborg och Stormalmö påvisar fortsatt underskott. Totalt bor 90 procent av landets befolkning i

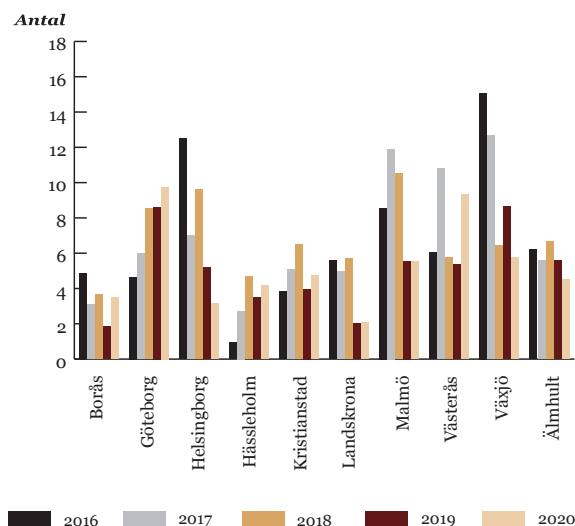
de kommuner som uppger att de har underskott på bostäder, vilket visar att bostadsbristen är påtaglig för majoriteten av Sveriges befolkning.

Trots en hög byggtakt uppges hyresrätter fortsatt vara den boendetyper med störst underskott. Boverket uppger att det finns ett behov av cirka 600 000 nya bostäder i Sverige under den kommande tioårsperioden för att möta det bostadsbehov

Sveriges befolkningstillväxt medför, samt täcka det ackumulerade bostadsunderskottet. Detta kan jämföras med den senaste tioårsperioden då nyproduktionen i Sverige uppgått till knappt 400 000 bostäder. Totalt uppger 63 procent av de tillfrågade kommunerna i Boverkets bostadsenkät att de bedömer att det fortsatt kommer råda underskott av bostäder i kommunen inom den kommande treårsperioden.

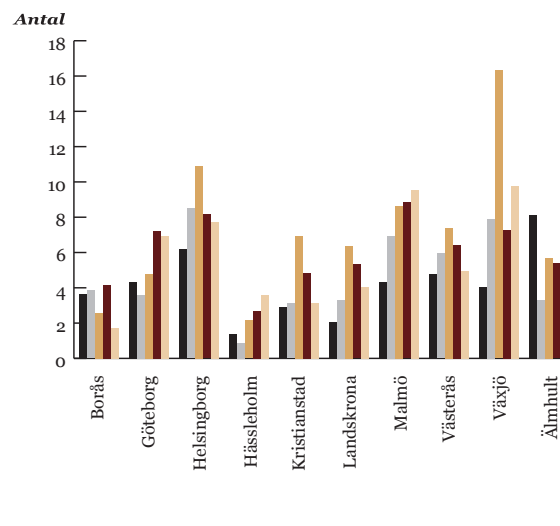
Det årliga bostadsbehovet i Sverige är som högst i Skåne, Storgöteborg och Stockholmsområdet. Generellt är bostadsbehovet större i södra Sverige än i norra delarna av landet, vilket innebär att det även är ett högt bostadsbehov i K-Fastigheters övriga tillväxtorter.

Påbörjade bostäder per 1000 invånare, 2016-2020



Källa: SCB, bearbetad av Newsec. Avser nybyggnation de senaste fyra kvartalen till och med tredje kvartalet 2020.

Färdigställda bostäder per 1000 invånare, 2016-2020



Stort bostadsbehov, minskat antal byggstarter

Bostadsbyggandet har varit förskonat från effekterna av Covid-19, där bostadsbyggandet överstigit de förväntningar som utfärdades före pandemiutbrottet. God demografisk utveckling på sikt, ett etablerat lågränteklimat och en hög efterfrågan på bostäder i kombination med bland annat ljusa framtidsutsikter med ökade priser på såväl bostadsrätter som hyresrätter har resulterat i en ökad projektaktivitet i Sverige där de gynnsamma tillväxtvillkoren har resulterat i en kraftig ökning av bostadsbyggandet. Under 2020 färdigställdes preliminärt cirka 53 000 bostäder i Sverige och antalet byggstarter uppgick preliminärt till 54 000 enligt uppgifter från Boverket. På K-Fastigheters marknader redovisar kommunerna en god byggtakt avseende såväl påbörjade som färdigställda bostäder till och med det tredje kvartalet 2020, dock prognostiseras den ansträngda bostadssituationen fortsätta.

*Observera att Boverkets Bostadsenkät besvarades av kommunerna i slutet av 2019 och i början av 2020, före utbrottet av Covid-19. Med stor sannolikhet kommer pandemin påverka bostadsmarknaden, både vad gäller bostadsbyggande och bostadsförsörjning.

De lokala bostadsmarknaderna

Strukturen på bostadsmarknaden på de marknader K-Fastigheter är aktivt har olika karaktär avseende såväl boendetyper som upplåtelseform. I Malmö och Göteborg, tillsammans med Helsingborg, Landskrona, Växjö och Borås, har hyresrätten en dominerande ställning.

Den största bostadsrättsandelen finns i de största kommunerna; Göteborg, Västerås, Malmö och Helsingborg. I Malmö utgör bostadsrätterna 39 procent av hela bostadsutbudet vilket är regionens största bostadsrättsandel. Hässleholm och Älmhult har en hög andel småhus och Malmö har den lägsta. I Malmö utgör småhusen endast 14 procent av bostadsbeståndet. Efterfrågan av hyresrätter bedöms som stor på samtliga delmarknader.

Hyresutveckling

Hyressättningen inom hyresbostäder bestäms inte av mötet mellan utbudet och bostadsefterfrågan på det sätt som präglar bostadsrätts- och småhusmarknaderna. I Sverige finns regleringar av avtalsfriheten på hyresmarknaden, i form

av bruksvärdessystemet, vilket innebär att hyresnivån inte får sättas fritt. I praktiken bestäms istället hyresnivåerna av produktionskostnader och de avkastningskrav som byggherren och Hyresgästföreningen kommit överens om som acceptabla. I normalfallet innebär det en hyresnivå i nyproduktionen som fortfarande kan innebära att en betydande kötid krävs för att en person ska kunna erhålla en ny hyresbostad.

I nyproducerade hyresbostäder fortsatte hyresnivån stiga i snabb takt under 2020 och generellt är hyresnivån i nyproducerade hyresrätter nu cirka 50 procent högre än hyran för en jämnstor lägenhet i det befintliga beståndet. Detta blir påtagligt i storstäderna där nyproduktionshyrorna i vissa fall börjat nå gränsen för vad hyresgästerna är beredda att betala vilket har resulterat i högre omflyttning och tillfälliga vakanser bland nyproduktionsobjekt.

Även i det äldre beståndet var hyresutvecklingen stark under 2020. Flera större fastighetsägare tillämpar rullande ROT-renoveringar

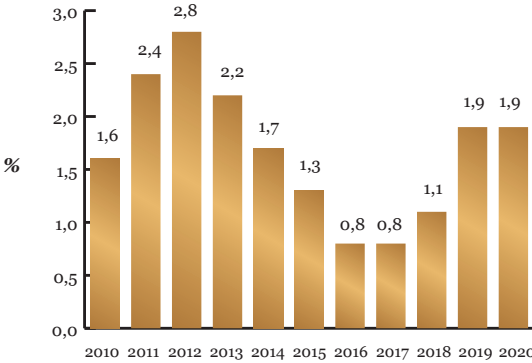
vilket ger möjlighet till större hyreshöjningar efter renovering vilket driver hyresnivåerna i det äldre beståndet. I genomsnitt ökade hyresnivån inom hyresbostäder i Sverige med 1,9 procent under 2020, vilket är samma ökningstakt som under 2019.

För flera av de kommuner K-Fastigheter är verksamt inom redovisas officiell data om hyresnivåer för förmedlad nyproduktion och kötider. Malmö och Helsingborg redovisar normhyror för förmedlade hyresbostäder i nyproduktion om cirka 1 700 kr/kvm/år, medan data från SCB visar att årshyran per kvadratmeter i nybyggda hyreshus i Stormalmö till 1 850 kr/kvm/år. I Malmö medför denna hyresnivå fortsatt långa genomsnittliga kötider medan kötiden i Helsingborg vid denna nivå är något kortare. I Kristianstad och Hässleholm uppgår hyresnivån i förmedlad nyproduktion till strax över 1 500 kr/kvm/år. Generellt bedöms samtliga av K-Fastigheters orter ha goda marknadsförutsättningar för fortsatt tillväxt, med hög efterfrågan och möjligheter för ökade hyresnivåer och låg vakansrisk.

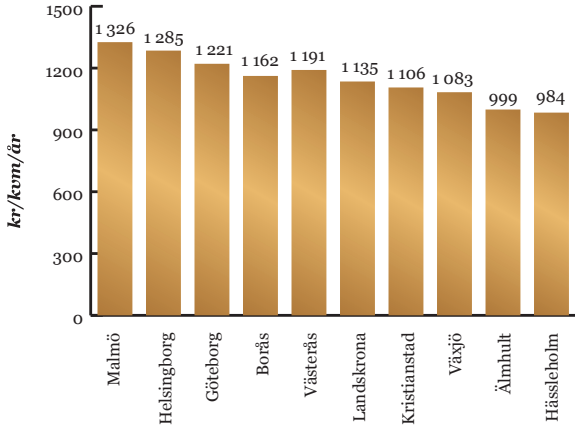
Boendetyp per region

Kommun	Hyresrätter	Bostadsrätter	Äganderätter / Småhus
Göteborg	54%	29%	17%
Landskrona	51%	19%	30%
Helsingborg	48%	27%	26%
Växjö	47%	17%	35%
Malmö	46%	39%	14%
Borås	46%	18%	36%
Kristianstad	40%	12%	48%
Västerås	38%	31%	31%
Älmhult	35%	8%	57%
Hässleholm	33%	11%	56%
Riket	38 %	23%	39 %

Hyresförändring Hyresbostäder 2010-2020



Medelhyra Hyresbostäder 2020



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

BOLAGSSTYRNING



”När vi nu lägger det första året som börsnoterat bolag till handlingarna konstaterar jag att den höga aktivitetsnivån fortsatt.”

Erik Selin, styrelseordförande i K-Fast Holding AB

ORDFÖRANDE HAR ORDET



Styrelseordförande Erik Selin

Det är endast 10 år sedan Jacob Karlsson startade det som idag är K-Fast Holding AB ("K-Fastigheter"). Då som nu är affärsidén att utveckla, bygga och förvalta fastigheter med hyresrätter med ett evighetsperspektiv. Vi firar detta jubileum genom att fortsätta bygga ett starkt och framgångsrikt bolag som kan hantera en fortsatt god tillväxt.

På tioårsdagen den 1 december 2020 tecknade K-Fastigheter sitt hittills enskilt största avtal: köpet av Finja Prefab med dess tillverkning av prefabricerade betongelement, dess rörelsefastigheter samt byggrätter i centrala Hässleholm. Köpet av Finja Prefab ger K-Fastigheter långsiktiga förutsättningar att genomföra sina expansionsplaner för södra och västra Sverige och Mälardalsregionen samt Själland. Finja Prefab är ett välskött bolag med många duktiga och engagerade medarbetare. Jag är övertygad

om att detta blir en affär där båda parter stärker varandras respektive marknadsposition.

När vi nu lägger det första året som börsnoterat bolag till handlingarna konstaterar jag att den höga aktivitetsnivån fortsatt. K-Fastigheters verksamhet har utvecklats väl, fler än 30 större affärer har genomförts och antalet lägenheter i pågående produktion vid årets slut uppgick till 1 311, att jämföra med 700 den 1 januari 2020. Taktén är hög och vi planerar för en ny nivå för koncernen som helhet.

“Jag ser en tydlig koppling mellan hållbarhet och lönsamma affärer”

Från ett ägar- och styrelseperspektiv kan jag konstatera att det arbete som investerades i förberedelserna inför noteringen på Nasdaq Stockholm ger bolaget förmåga att genomföra sin affärsplan och att generera värden till sina intressenter. Efter en stark inledning av 2020 med hög aktivitet såg styrelsen goda möjligheter att öka K-Fastigheters finansiella beredskap för finansiering av attraktiva byggrätter. I augusti 2020 genomfördes därför en nyemission av två miljoner B-aktier. Det var glädjande att se det stora intresset, flera svenska och internationella institutioner deltog, och många nya aktieägare har visat sitt förtroende för bolaget. Vi aktieägare har kunnat glädja oss åt aktiens fina utveckling under 2020, upp 65,6 procent.

I samband med att vi konstaterade att K-Fastigheter lyckats väl med att öka byggtakten på ett förtjänstfullt sätt gjordes en ny bedömning av det operativa målet för årligen byggstartade lägenheter. Från och med 2021 är målet höjt, före utgången av 2023 ska antalet byggstartade lägenheter för egen förvaltning uppgå till 1 300, en höjning från 1 000.

Hållbarhetsarbete med tydliga mål

I grund och botten är K-Fastigheter ett fastighetsbolag med affärsidén att äga och förvalta marknadens mest attraktiva hyresrätter. Bygg- och fastighetsbranschen svarar för en betydande miljöpåverkan och vi har ett ansvar att bygga bra bostäder med så lågt klimatavtryck som möjligt.

Jag ser en tydlig koppling mellan hållbarhet och lönsamma affärer samtidigt som vi bidrar till minskad klimatpåverkan och tar finansiellt och socialt ansvar. Under 2020 har bolagets ledning

arbetat fram ett ramverk för sitt hållbarhetsarbete. Det grundas på K-Fastigheters väl etablerade evighetsperspektiv och innehåller tydliga mål, vilka redovisas i denna årsredovisning och följs upp och utvecklas löpande.

K-Fastigheter har undertecknat Global Compact, FN:s principer för företag när det gäller mänskliga rättigheter, arbetsmiljö, anti-korruption och miljö.

Det är med stolthet som jag tillsammans med övriga styrelsen och ledningen ser fram emot att vara med på den resa som inleddes 2010 och från start hade tydliga mål. Med nya sådana mål, hållbara och lönsamma affärer är vi redo för det som finns bortom nästa hörn. Jag vill tacka alla medarbetare i K-Fastigheter för ert hårda och engagerade arbete och tillsammans ska vi se till att Finja Prefabs medarbetare känner sig välkomna in i familjen. ■

Erik Selin

Styrelseordförande

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

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

Denna bolagsstyrningsrapport ingår inte i den formella årsredovisningen, utan utgör en egen rapport. Bolagsstyrningsrapporten har granskats av bolagets revisor.

K-Fast Holding AB:s styrelse och ledning strävar efter att genom stor öppenhet underlätta för den enskilde aktieägaren att följa bolagets beslutsvägar samt att tydliggöra var i organisationen ansvar och befogenheter ligger. Detta omfattar upprätthållande av en effektiv organisationsstruktur, system för intern kontroll och riskhantering samt transparent intern och extern rapportering.

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

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

K-Fastigheter följer Koden, Nasdaq Stockholms Regelverk för emittenter och god sed på aktiemarknaden sedan noteringen vid Nasdaq Stockholm i november 2019. Det är styrelsens uppfattning att K-Fastigheter under 2020 har följt Koden med följande undantag: födelseår för styrelse och ledning redovisas inte då dessa uppgifter saknar betydelse för bedömning av kompetens och erfarenhet. Utbildning, styrelseuppdrag och arbetslivserfarenhet redovisas då de har betydelse för att bedöma kompetens och erfarenhet.

Bolagsordning

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

Bolaget ska ha till föremål för sin verksamhet att direkt eller indirekt via dotterbolag äga och förvalta fastigheter och värdepapper, bedriva byggnadsrörelse samt därmed förenlig verksamhet. Ändring av bolagsordning sker enligt aktiebolagslagens bestämmelser. Senaste ändringarna beslutades av årsstämman 2020. Bolagsordningen i sin helhet finns på www.k-fastigheter.com

Struktur för bolagsstyrning

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

Styrelse och ledning strävar efter att företaget ska leva upp till de

krav som myndigheter, Nasdaq Stockholm, aktieägare och andra intressentgrupper ställer på bolaget. Styrelsen följer också den debatt som förs i ämnet och bevakar de rekommendationer som olika aktörer, såsom Aktiemarknadsnämnden eller revisorer, utfärdar.

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

Det är aktieägarna i K-Fast Holding AB som ytterst fattar beslut om koncernens styrning. På årsstämman utser aktieägarna styrelse, styrelsens ordförande och revisorer, beslutar om ersättning till dessa samt beslutar om hur valberedning ska utses. Styrelsen ansvarar inför ägarna för koncernens organisation och förvaltning av koncernens angelägenheter. Aktieägarna utövar sitt inflytande genom årsstämman och extra bolagsstämmor. Ledning och ansvar är fördelat mellan styrelsen och verkställande direktören enligt svensk lagstiftning, främst aktiebolagslagen och årsredovisningslagen, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, bolagsordningen samt interna instruktioner och policydokument.

Revisorerna rapporterar om sin granskning på årsstämman.

Aktieägares beslutsföra

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



Kvarteret Brigaden i Helsingborg.

entledigas enligt aktiebolagslagen och bolagsordningen innehåller inga särskilda regler för detta.

Bolagsstämmor

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

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

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

Rätt att delta i bolagsstämma

Den som önskar delta i bolagsstämma ska dels vara införd som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken sex bankdagar före bolagsstämman, dels anmäla sin avsikt att delta till K-Fastigheter senast den dag som anges i kallelsen till bolagsstämman. Vanligtvis är det möjligt för aktieägare att anmäla sig till bolagsstämman på flera olika sätt, vilka anges i kallelsen till bolagsstämman. För att få delta i stämman måste den som låtit förvaltarregistrera sina aktier, utöver att anmäla sin avsikt

att delta, låta registrera aktierna i eget namn så att vederbörande är registrerad som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken senast fyra bankdagar före bolagsstämman. Aktieägare som inte är personligen närvarande vid bolagsstämma får utöva sin rätt vid stämman genom ombud. Aktieägare som är personligen närvarande vid bolagsstämma, alternativt ombud för frånvarande aktieägare, får ha med sig högst två biträden.

Aktieägares initiativrätt

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

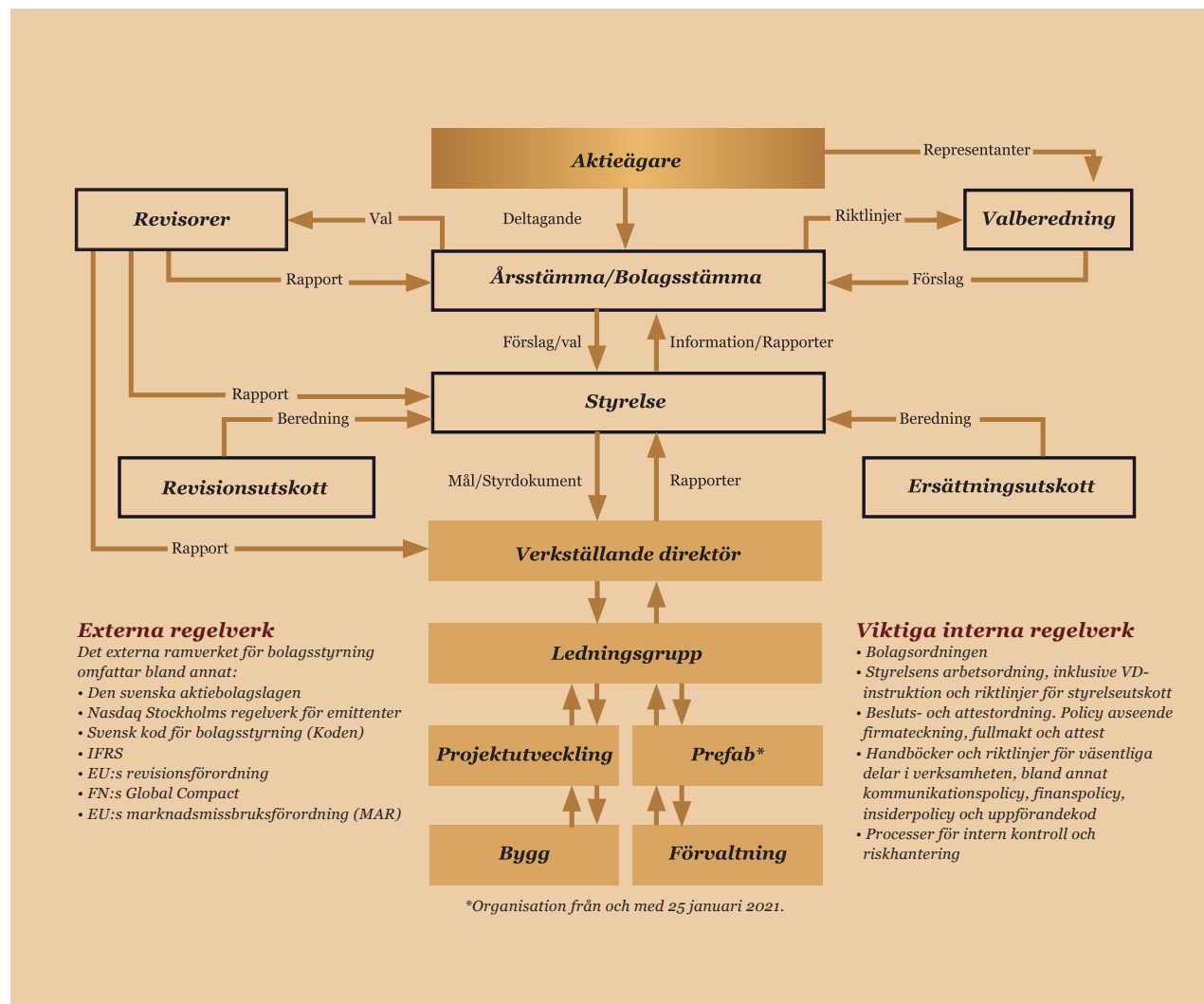
Rösträtt

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

Den 31 december 2020 uppgick det totala antalet aktier till 35 888 528, varav 3 750 000 A-aktier och 32 138 528 B-aktier. Det totala antalet röster uppgick till 50 888 528. B-aktierna representerade 63,2 procent av rösterna och 89,6 procent av aktiekapitalet.

Ytterligare information om aktien och aktieägare finns på sid 146.

BOLAGSSTYRNINGSTRUKTUR



Årsstämma 2020

Årsstämma hölls den 19 maj 2020 i Hässleholm. På stämman deltog eller företrädde sammanlagt 15 aktieägare motsvarande cirka 51,1 procent av det totala antalet röster i bolaget. Protokoll fört vid årsstämman finns tillgängligt på bolagets webbplats. På stämman fattade aktieägarna beslut om bland annat följande:

- att inte lämna utdelning för verksamhetsåret 2019.
- omval enligt förslag från valberedningen av Ulf Johansson, Christian Karlsson, Jacob Karlsson, Sara Mindus, Jesper Mårtensson och Erik Selin till styrelseledamöter och att utse Erik Selin till styrelsens ordförande för tiden fram till slutet av nästa årsstämma.
- omval enligt förslag från valberedningen av Ernst & Young Aktiebolag som revisor för tiden fram till slutet av nästa årsstämma med huvudansvarig auktoriserad revisor Stefan Svensson.
- styrelsearvode om 200 000 kr för påföljande mandatperiod för de styrelseledamöter som inte är anställda av K-Fastigheter. Erik Selin erhåller inte något styrelsearvode.
- godkänna styrelsens förslag avseende riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- ändring av bolagsordningen enligt styrelsens förslag med anledning av lagändringar som har trätt och väntas träda i kraft.
- bemyndiga styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen och med eller utan företrädesrätt för aktieägarna, besluta om nyemission om maximalt 4 000 000 (fyra miljoner) nya aktier av serie B.
- bemyndiga styrelsen att fram till årsstämman år 2021, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om återköp och överlåtelse av bolagets egna aktier.

Årsstämma 2021

Årsstämma i K-Fast Holding AB äger rum den 19 maj 2021.
Information om årsstämman publiceras på www.k-fastigheter.com.

Inför årsstämman 2021 föreslår styrelsen att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2020.

Valberedning

Vid extra bolagsstämma den 19 augusti 2019 fattades beslut om principer för tillsättande av en valberedning. K-Fastigheters valberedning utsågs enligt dessa principer. I enlighet med Kodan och beslut vid extra bolagsstämma den 19 augusti 2019 har valberedningen offentliggjorts senast sex månader före årsstämman. Valberedningen ska bestå av styrelsens ordförande samt representanter för de tre röstmässigt största aktieägarna vid utgången av tredje kvartalet året före årsstämman.

Styrelsens ordförande ska årligen kontakta de tre till röstetalet största aktieägarna, inklusive kända aktieägargrupperingar, vilka äger rätt att utse var sin ledamot. Om någon av aktieägarna väljer att avstå från sin rätt att utse en ledamot till valberedningen, övergår rätten till den närmast därefter till röstetalet största aktieägaren, och så vidare.

Valberedningen utser inom sig en ordförande. Styrelsens ordförande ska inte vara valberedningens ordförande. Om ledamot lämnar valberedningen innan dess arbete är slutfört, och valberedningen anser att det finns behov av att ersätta denna ledamot, ska ersättare utses av samme aktieägare som utsett den avgångne ledamoten eller, om denna aktieägare inte längre tillhör de röstmässigt tre största aktieägarna, av den aktieägare som tillhör denna grupp och som inte har utsett ledamot i valberedningen.

Om aktieägare som utsett viss ledamot väsentligen minskat sitt innehav i bolaget, och valberedningen inte anser att det är olämpligt mot bakgrund av eventuellt behov av kontinuitet inför nära förestående bolagsstämma, ska ledamot utsedd av sådan aktieägare lämna valberedningen och valberedningen erbjuda den största aktieägaren som inte har utsett ledamot i valberedningen att utse ny ledamot. Majoriteten av valberedningens ledamöter ska vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Verkställande direktören eller annan person från bolagsledningen ska inte vara ledamot av valberedningen. Minst en av valberedningens ledamöter ska vara oberoende i förhållande till den i K-Fast Holding AB röstmässigt största aktieägaren eller grupp av aktieägare som samverkar om bolagets förvaltning.

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

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

Sammansättningen av valberedningen har offentliggjorts genom separat pressmeddelande den 14 oktober 2020 samt på K-Fastigheters webbplats, där det även anges hur aktieägare har möjlighet att lämna förslag till valberedningen.

Valberedningens uppgift är att bereda och lämna förslag till nästa



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

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

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

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

Utöver Jacob Karlsson AB och Erik Selin Fastigheter Aktiebolag, som vardera representerar 39,3 procent av rösterna finns inga ytterligare aktieägare som representerar mer än 10 procent av rösterna.

Valberedningen inför årsstämman 2021

Namn / representerande	Andel av röster, 30 september 2020
Stefan Alvarsson / Jacob Karlsson AB	39,3%
Shahram Rahi / Erik Selin Fastigheter AB	39,3%
Johannes Wingberg / Länsförsäkringar fonder	3,4%
Erik Selin, styrelseordförande i K-Fast Holding AB	

Externa revisorer

Enligt bolagets bolagsordning antagen den 19 maj 2020 ska bolagets årsstämma utse en eller två revisorer med eller utan revisorssuppleanter eller ett eller två registrerade revisionsbolag. Bolagets revisorer utses för en period intill slutet av nästa årsstämma.

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

Det senaste revisorsvalet skedde på årsstämman den 19 maj 2020 då Ernst & Young AB omvaldes, med Stefan Svensson som huvudansvarig revisor.



Stefan Svensson

Revisor i K-Fastigheter och huvudansvarig sedan 2016.

Auktoriserad revisor och medlem i FAR.

Övriga större uppdrag: Executive Property, Fitness24seven och ONE Nordic.

Tidigare större uppdrag: Bergendahl & Son och IKEA Centres.

Styrelsens sammansättning

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

Styrelsens ansvar

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

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

Enligt Koden ingår det i styrelsens uppgifter att bland annat fastställa bolagets övergripande mål och strategi, tillsätta, utvärdera och vid behov entlediga verkställande direktör, identifiera hur hållbarhetsfrågor påverkar bolagets risker och affärsmöjligheter, fastställa erforderliga riktlinjer för bolagets uppträdande i samhället i syfte att säkerställa dess långsiktigt värdeskapande förmåga, se till att det finns ändamålsenliga system

för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och de risker för bolaget som dess verksamhet är förknippad med, se till att det finns en tillfredsställande kontroll av bolagets efterlevnad av lagar och andra regler som gäller för bolagets verksamhet, bolagets efterlevnad av interna riktlinjer, säkerställa att bolagets informationsgivning präglas av öppenhet samt är korrekt, relevant och tillförlitlig.

Styrelsen 2020

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

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

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

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

Om vissa uppgifter delegeras till en eller flera av styrelsens ledamöter eller till andra ska styrelsen handla med omsorg och fortlöpande kontrollera om delegationen kan upprätthållas.

Styrelseordföranden ska se till att styrelsens arbete bedrivs effektivt och att styrelsen fullgör sina åligganden.

Styrelsens arbetsordning

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

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

Styrelsens sammansättning, närvaro och ersättning 2020/2021

Namn	Invalid	Oberoende i förhållande till:		Närvaro			Ersättning
		Bolaget och ledande befattningshavare	Större aktieägare	Styrelsemöte	Revisionsutskott	Ersättningsutskott	Styrelse- och utskottsmöten
Erik Selin, ordförande	2019	Ja	Nej	10 av 10	7 av 7	2 av 2	-
Ulf Johansson, ledamot	2019	Ja	Ja	8 av 10	7 av 7	2 av 2	200 000 kr
Christian Karlsson, ledamot	2019	Nej	Nej	10 av 10	-	-	200 000 kr
Sara Mindus, ledamot	2019	Ja	Ja	10 av 10	7 av 7	2 av 2	200 000 kr
Jesper Mårtensson, ledamot	2018	Ja	Nej	10 av 10	-	-	200 000 kr
Jacob Karlsson, ledamot	2010	Nej	Nej	10 av 10	-	-	-

STYRELSEÅRET 2020

Kvartal 1

Möte 1, 26 februari 2020

- Bokslutskommuniké
- Beslut om etablering i Danmark
- Fastställande av arbetsordning för styrelsen, VD-instruktion och instruktioner för styrelseutskott

Kvartal 2

Möte 2, 2 april 2020

- Godkännande av kallelse till årsstämma
- Godkännande av årsredovisning och bolagsstyrningsrapport
- Godkännande av budget

Möte 3, 4 maj 2020

- Godkännande av delårsrapport avseende perioden januari-mars 2020

Möte 4, 19 maj 2020

(konstituerande styrelsesammanträde)

- Beslut om firmateckning
- Val av ledamöter i styrelseutskott

Kvartal 3

Möte 5, 30 juli 2020

- Godkännande av delårsrapport avseende perioden januari-juni 2020
- Beslut att undersöka marknadsförutsättningarna för en eventuell nyemission med stöd av bolagsstämmans bemyndigande

Möte 6, 26 augusti 2020

- Beslut att, med stöd av bolagsstämmans bemyndigande, initiera en nyemissionsprocess

Möte 7, 26 augusti 2020

- Beslut om nyemission med stöd av bolagsstämmans bemyndigande
- Beslut om tilldelning av aktier

Kvartal 4

Möte 8, 20 oktober 2020

- Genomgång av policyefterlevnad
- Genomgång av arbete med intern kontroll
- Genomgång av arbete med riskhantering
- Genomgång av revisorns revisionsplan
- Fastställande av policyer för koncernen

Möte 9, 10 november 2020

- Beslut om fastställande av delårsrapport avseende perioden januari-september 2020.

Möte 10, 15 december 2020

- Fastställande av budget
- Utvärdering av styrelsens arbete och VD
- Utvärdering av lönerevision och bonusgrundande punkter
- Fastställande av affärsplan

Revisionsutskott

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

Revisionsutskottet ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering, övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll, internrevision (om sådan funktion inrättas framöver) och riskhantering, hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen samt om slutsatserna av Revisorsinspektionens kvalitetskontroll. Utskottet ska även granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och då särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revision.

Ersättningsutskott

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

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

Styrelsens ordförande

Av styrelsens arbetsordning framgår bland annat att ordföranden ska se till att styrelsens arbete bedrivs effektivt och att styrelsen

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

Vid årsstämman den 19 maj 2020 valdes Erik Selin till styrelsens ordförande. Styrelseordföranden deltar ej i den operativa ledningen av bolaget.

Styrelsens arbete

Styrelsen har sedan årsstämman 19 maj 2020 fram till den 31 december 2020 genomfört sju protokollförda sammanträden. Bolagets VD och/eller vVD och finanschef ska som huvudregel vara föredragande i styrelsen. Bolagets medarbetare, revisor eller annan extern konsult ska adjungeras till styrelsemöten för att delta och föredra ärenden vid behov. Styrelseledamöten Christian Karlsson är styrelsens sekreterare.

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

Utöver de schemalagda mötena består styrelsens arbete av löpande ekonomisk uppföljning, utvärdering av strategi, rekommendationer

kring ersättningsnivåer, förvärvsfrågor samt frågor kring redovisning och revision.

Styrelsen har under hösten 2020 utvärderat sitt arbete. Utvärderingen visade på ett öppet och konstruktivt styrelseklimat och en väl fungerande beslutsprocess. I utvärderingen granskades bland annat arbetsklimat, arbetsformer gällande införande av nya rutiner, affärsprocess, strategiska frågor, uppföljning- och kontrollsystem, tillgång till och behov av särskild styrelsekompetens, successionsordning, moral, etik och kommunikation.

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

Närvaro styrelsemöte

Se information på sid 53.

Verkställande direktör

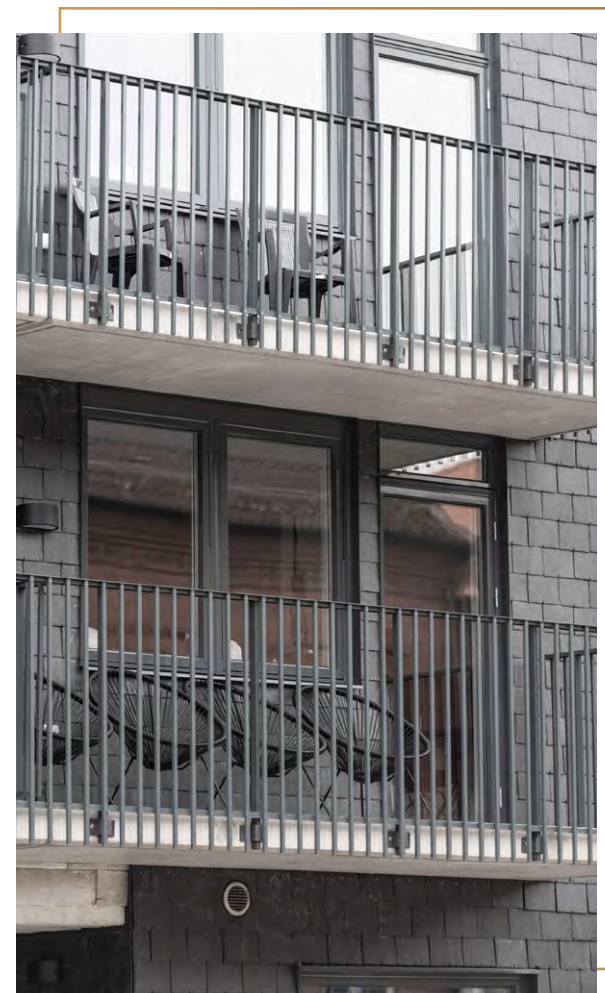
Bolagets verkställande direktör sköter, i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, den löpande förvaltningen i K-Fastigheter enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar.

Åtgärder som med hänsyn till omfattningen och arten av bolagets verksamhet är av osedvanligt slag eller stor betydelse faller utanför den löpande förvaltningen och ska därför som huvudregel beredas och föredras styrelsen för beslut. Den verkställande direktören ska också vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

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

Jäv

Styrelseledamot eller verkställande direktör får inte handlägga frågor rörande avtal mellan sig själv och bolaget eller koncernen. Denne får inte heller handlägga fråga om avtal mellan bolaget och tredje man, om denne har ett väsentligt intresse som kan strida mot bolagets. Med avtal som avses ovan jämställs rättegång eller annan talan. Det åligger styrelseledamot eller verkställande direktör att i förekommande fall upplysa om en jävsituation skulle föreligga.



ERSÄTTNINGAR

Riktlinjer för ersättning till styrelse och ledande befattningshavare

Styrelsen föreslår, och årsstämman beslutar om, riktlinjer för bestämmande av ersättning till styrelseledamöter och anställningsvillkor för VD och övriga ledande befattningshavare. Med ledande befattningshavare avses i riktlinjerna den verkställande direktören samt övriga medlemmar av koncernledningen. Vid årsstämma den 19 maj 2020 beslutades om fastställande av nya riktlinjer för ersättning till styrelse och ledande befattningshavare. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämma. Riktlinjerna ska underställas årsstämman för beslut åtminstone vart fjärde år.

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

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

Ersättning till styrelsen

Vid ordinarie bolagsstämma den 19 maj 2020 beslutades att styrelsearvode för tiden intill slutet av nästa ordinarie bolagsstämma ska utgå med 200 000 kr till vardera av de av bolagsstämman utsedda ledamöterna, med undantag för

styrelseordföranden Erik Selin samt Jacob Karlsson, till vilka något arvode inte ska utgå. Arvodet inkluderar ersättning för eventuellt arbete i utskotten.

Ersättning till externa revisorer

Vid årsstämman 2020 valdes Ernst & Young AB (EY) till bolagets externa revisorer för en ettårsperiod fram till årsstämman 2021. EY avger revisionsberättelse för K-Fast Holding AB, årsredovisningar för bolagets dotterbolag, koncernredovisning och förvaltningen av K-Fast Holding AB.

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

Under räkenskapsåret 2020 uppgick den totala ersättningen till bolagets revisor till 1,5 mkr (8,0), varav 0,7 mkr (6,6) var hänförligt till moderbolaget. 1,4 mkr (3,9) avsåg tjänster relaterade till revision. Se även not 9 Ersättning till revisorerna.

Verkställande direktören

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

antingen enligt kollektivavtal eller enligt ensidiga utfästelser från bolagets sida till de anställda.

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

Arvode till styrelsen 2019–2021 (gällande från respektive årsstämma)

Kr	2019/2020	2020/2021
Styrelsens ordförande	-	-
Ledamot i styrelsen	200 000	200 000
Ordförande i revisionsutskottet	-	-
Ledamot i revisionsutskottet	-	-
Ordförande i ersättningsutskottet	-	-
Ledamot i ersättningsutskottet	-	-

Aktierelaterade incitamentsprogram

Det finns för närvarande inga särskilda program för personalens förvärv av aktier eller liknande instrument och inga utestående aktierelaterade incitamentsprogram. Det finns för närvarande inga bonusprogram.

Andra förmåner

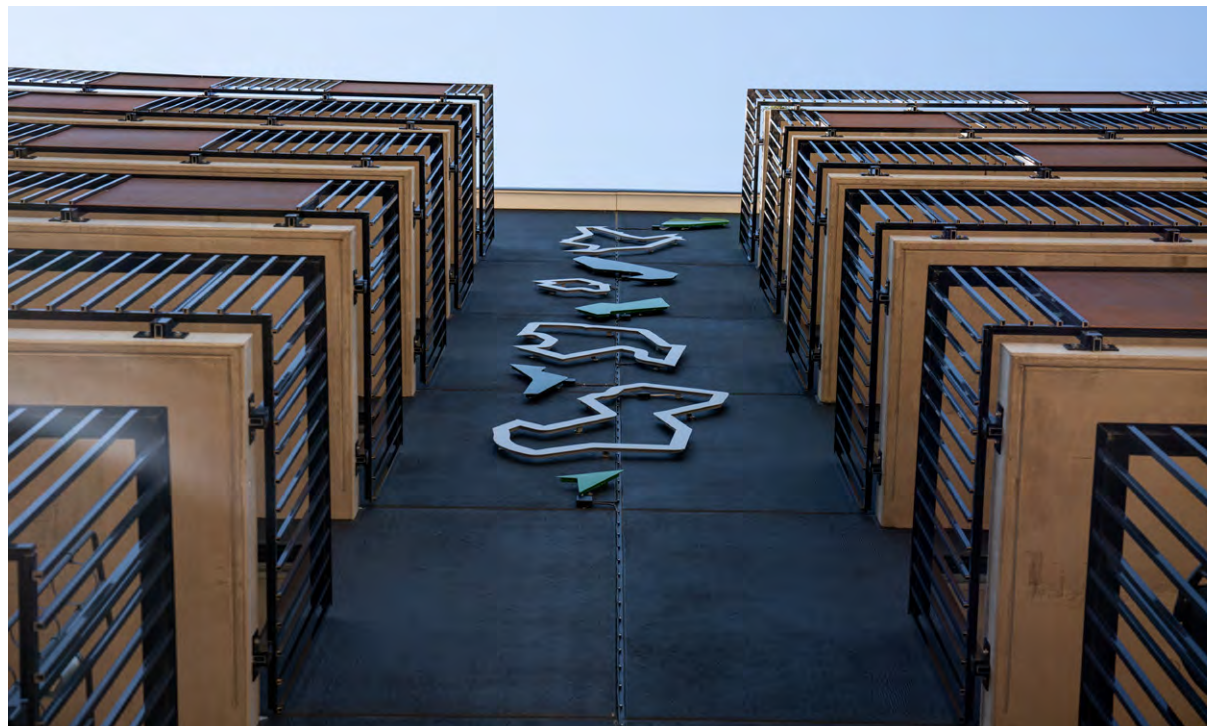
Bolaget erbjuder andra förmåner till ledande befattningshavare. Sådana förmåner kan exempelvis innefatta sjukvårdsförsäkring, friskvårdsbidrag, mobiltelefon och bilförmån.

Avtal om ersättning efter avslutad anställning

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

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

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



mkr	Fast lön och annan ersättning (inklusive förmåner)		Pension		Totalt	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
VD och koncernchef	1,4	1,3	0,0	0,0	1,4	1,3
Övriga ledamöter i koncernledningen	4,5	4,1	0,9	0,7	5,4	4,8
Totalt	5,9	5,4	0,9	0,7	6,8	6,1

INTERN KONTROLL OCH RISKBEDÖMNING

Styrelsens rapport om intern kontroll

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

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

Kontrollmiljö

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

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

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

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

Behov av internrevision

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

Riskbedömning och kontrollaktiviteter

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

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

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

Information och kommunikation

K-Fastigheter har informations- och kommunikationsvägar som syftar till att främja riktigheten av den finansiella rapporteringen och möjliggöra rapportering och återkoppling från verksamheten till styrelse och ledning, exempelvis genom att styrande dokument i form av interna policyer, riktlinjer och instruktioner avseende den ekonomiska rapporteringen gjorts tillgängliga och är kända för berörda medarbetare. Styrelsen får ytterligare information avseende riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering från möten och rapporter från bolagets revisorer.

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

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

K-Fastigheters IR-funktion leds och övervakas av bolagets vice VD och finanschef och bolagets kommunikations- och IR-ansvarige. De huvudsakliga uppgifterna för IR-funktionen

är att stödja den verkställande direktören och de ledande befattningshavarna i förhållande till olika intressenter, främst kapitalmarknadens aktörer. IR-funktionen arbetar även, tillsammans med den verkställande direktören, med att förbereda K-Fastigheters finansiella rapporter, bolagsstämmor, kapitalmarknadspresentationer och övrig regelbunden rapportering.

Styrelsen har fastställt en kommunikationspolicy som anger vad som ska kommuniceras, av vem samt på vilket sätt informationen ska utges för att säkerställa att den externa informationen blir korrekt och fullständig. Dessutom finns instruktioner för hur den finansiella informationen ska kommuniceras mellan ledning och övriga medarbetare. En förutsättning för korrekt informationsspridning är även goda rutiner kring informationssäkerhet.

Finansiell information lämnas i form av:

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

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

Uppföljning

Efterlevnaden och effektiviteten i de interna kontrollerna följs upp löpande genom K-Fastigheters verktyg (IKV) för intern kontroll.

Verkställande direktören tillser att styrelsen löpande erhåller rapportering om utvecklingen av bolagets verksamhet, däribland utvecklingen av dess resultat och ställning samt information om viktiga händelser, såsom utvecklingen i enskilda projekt. Verkställande direktören avrapporterar också dessa frågor på varje styrelsemöte.

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

Visselblåsarfunktion

K-Fastigheter har en visselblåsarfunktion för att säkerställa korrekt tillämpning av koncernens uppförandekod. Visselblåsarfunktionen är tillgänglig för alla medarbetare via K-Fastigheters intranät. För att säkerställa anonymitet och korrekt hantering av informationen administreras funktionen av en extern part.

STYRELSE



Erik Selin

Befattning
Styrelseordförande sedan 2019.
Ledamot i styrelsen sedan 2018.
Ordförande i revisions- respektive ersättningsutskottet.

Nationalitet
Svensk.

Utbildning
Gymnasieutbildning med ekonomisk inriktning.

Övriga pågående uppdrag i urval
Styrelseledamot och VD i Fastighets AB Balder. Styrelseordförande i Brinova Fastigheter AB, Collector Bank AB och Swedish Logistic Property AB, Styrelseledamot i Hexatronic Group AB, I.A. Hedin AB och Ersnström & C:o AB.

Beroendestatus
Oberoende i förhållande till bolaget och dess ledning. Inte oberoende i förhållande till större aktieägare.

Aktieinnehav i K-Fast Holding AB*
1 875 000 A-aktier och 10 625 000 B-aktier genom Erik Selin Fastigheter Aktiebolag.



Ulf Johansson

Befattning
Styrelseledamot sedan 2019.
Ledamot i revisions- respektive ersättningsutskottet.

Nationalitet
Svensk.

Utbildning
Civilekonomexamen vid Uppsala universitet.

Övriga pågående uppdrag i urval
Styrelseledamot i Stensborg Konsult AB och GUL Förvaltning AB.

Beroendestatus
Oberoende i förhållande till bolaget, dess ledning och större aktieägare.

Aktieinnehav i K-Fast Holding AB*
9 500 B-aktier.



Christian Karlsson

Befattning
Styrelseledamot sedan 2019.

Nationalitet
Svensk.

Utbildning
Juris kandidatexamen vid Lunds Universitet.

Övriga pågående uppdrag i urval
Advokat, delägare och styrelseordförande i Advokatfirman Vici AB.
Styrelseledamot i Sparbanken Skåne AB. Styrelsesuppleant i Betongteknik i Västervik AB.

Beroendestatus
Inte oberoende i förhållande till bolaget, dess ledning eller större aktieägare.

Aktieinnehav i K-Fast Holding AB*
5 209 B-aktier.



Sara Mindus

Befattning
Styrelseledamot sedan 2019.
Ledamot i revisions- respektive ersättningsutskottet.

Nationalitet
Svensk.

Utbildning
Juris kandidatexamen samt civilekonomexamen vid Stockholms universitet.

Övriga pågående uppdrag i urval
Styrelseledamot i Besqab AB (publ), TF Bank AB (publ), Dreams AB, Dreams Securities AB, Colibri Ventures AB och Faboss Invest AB. Styrelseledamot och verkställande direktör i Sara Mindus AB. Styrelsesuppleant i ett flertal bolag i Mindustri-koncernen.

Beroendestatus
Oberoende i förhållande till bolaget, dess ledning och större aktieägare.

Aktieinnehav i K-Fast Holding AB*
275 000 B-aktier.



Jesper Mårtensson

Befattning
Styrelseledamot sedan 2018.

Nationalitet
Svensk.

Utbildning
Ekonomie magisterexamen vid Göteborgs Universitet.

Övriga pågående uppdrag i urval
Affärsutvecklare i Erik Selin Fastigheter AB. Styrelseordförande i Alnova Balkongsystem AB, Tommy Byggare AB, CIMalgo AB och Connexus AB. Styrelseledamot i ett flertal bolag inom Erik Selin Fastigheter Aktiebolag, m fl.

Beroendestatus
Oberoende i förhållande till bolaget och dess ledning. Inte oberoende i förhållande till större aktieägare.

Aktieinnehav i K-Fast Holding AB*
70 500 B-aktier.



Jacob Karlsson

Befattning
Styrelseledamot sedan 2010.

Nationalitet
Svensk.

Utbildning
Kurser med ekonomisk inriktning vid Mittuniversitetet, Högskolan Kristianstad och Lunds Universitet.

Övriga pågående uppdrag i urval
VD och koncernchef i K-Fast Holding AB. Styrelseledamot i HOMEstate AB, Novum Samhällsfastigheter AB, Skåneflyg AB och Swedish Logistic Property AB.

Beroendestatus
Inte oberoende i förhållande till bolaget, dess ledning eller större aktieägare.

Aktieinnehav i K-Fast Holding AB*
1 875 000 A-aktier och 10 625 000 B-aktier genom Jacob Karlsson AB.

* Egna och närståendes aktier. Ovanstående uppdrag och aktieinnehav i K-Fast Holding AB redovisar situationen per 31 december 2020. Informationen uppdateras på www.k-fastigheter.com.

KONCERNLEDNING

 Jacob Karlsson Befattning Verkställande direktör och koncernchef. Styrelseledamot. Anställd sedan 2010. Utbildning Kurser med ekonomisk inriktning vid Mittuniversitetet, Högskolan Kristianstad och Lunds Universitet. Andra pågående uppdrag i urval Styrelseledamot i HOMEstate AB, Novum Samhällsfastigheter AB, Skåneflyg AB och Swedish Logistic Property AB. Tidigare befattningar i urval Placeringsrådgivare på Länsförsäkringar. Aktieinnehav i K-Fast Holding AB* 1 875 000 A-aktier och 10 625 000 B-aktier.	 Martin Larsson Befattning Vice VD och finanschef. Anställd sedan 2018. Utbildning Kandidatexamen i internationell makroekonomi och magisterexamen i internationell finansiell ekonomi vid Lunds universitet. Andra pågående uppdrag i urval Ägare och styrelseledamot i Martin Larsson Holding AB. Styrelseledamot i Emrahus AB och Emra Gruppen AB. Tidigare befattningar i urval Chef för Danske Banks Finanscenter Malmö. Aktieinnehav i K-Fast Holding AB* 73 529 B-aktier.	 Anders Antonsson Befattning IR- och kommunikationsansvarig. Anställd sedan 2020. Utbildning Filosofie kandidatexamen vid Lunds universitet. Andra pågående uppdrag i urval Ägare och VD i circle360 communication AB. Tidigare befattningar i urval IR-ansvarig för Cherry AB och Railcare Group AB. Aktieinnehav i K-Fast Holding AB* 3 000 B-aktier.	 Åsa Fredin Befattning Affärsområdeschef, Projektutveckling. Anställd sedan 2016. Utbildning Gymnasieutbildning inom företagsekonomi vid Linnéskolan i Hålsjöholm. Andra pågående uppdrag i urval Ägare och styrelseledamot i Åsa Fredin AB. Delägare och styrelsesuppleant i Invest by KÅ AB. Styrelseledamot och suppleant i flera av K-Fast Holding AB hel- och delägda bolag. Tidigare befattningar i urval Handläggare av bygglovsfrågor i Hålsjöholm. Aktieinnehav i K-Fast Holding AB* 73 959 B-aktier.	 Eric Johansson Befattning Affärsområdeschef, Bygg. Anställd sedan 2017. Utbildning Gymnasieutbildning inom teknik & företag vid Tycho Braheskolan i Helsingborg. Andra pågående uppdrag i urval Ägare, styrelseledamot och VD i AALTO Holding AB. Styrelseledamot i Marta Lodge AB. Styrelseledamot i flera av K-Fast Holding AB hel- och delägda bolag. Tidigare befattningar i urval Kalkylingenjör och projektutvecklare, Peab PGS AB. Aktieinnehav i K-Fast Holding AB* 40 000 B-aktier.	 Niklas Karlsson Befattning Affärsområdeschef, Förvaltning. Anställd sedan 2014. Utbildning Examen i Fastighetsföretagande vid Malmö Högskola. Andra pågående uppdrag i urval Ägare och styrelseledamot i Niklas Larsson Invest AB. Styrelsesuppleant i flera av K-Fast Holding AB hel- och delägda bolag. Tidigare befattningar i urval Förvaltare på K-Fastigheter. Aktieinnehav i K-Fast Holding AB* 73 629 B-aktier.	 Tonnie Karlsson Befattning Ekonomichef. Anställd sedan 2015. Utbildning Ekonom vid Växjö Högskola. Tidigare befattningar i urval Ekonomichef på G. Larsson Starch Technology AB, LB-Hus AB och ESAB Perstorp AB. Aktieinnehav i K-Fast Holding AB* 4 941 B-aktier.	 Ola Richard Befattning HR-ansvarig. Anställd sedan 2019. Utbildning Officerarutbildning och vidareutbildning vid kaptenprogrammet vid Militärhögskolan. Andra pågående uppdrag i urval Ägare och VD i Effektura i Hålsjöholm AB. Tidigare befattningar i urval VD i Mårtenssons Bil i Hörby AB, MMKS Fastighet AB och Hålsjöholm Teknik AB. Aktieinnehav i K-Fast Holding AB* 2 860 B-aktier.
--	---	--	--	--	---	--	---

* Egna och närståendes aktier. Ovanstående uppdrag och aktieinnehav i K-Fast Holding AB redovisar situationen per 31 december 2020. Informationen uppdateras på www.k-fastigheter.com.

FINANSIELLA RAPPORTER

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	63
Koncernens resultaträkningar	73
Koncernens balansräkningar	74
Koncernens förändringar i eget kapital	75
Koncernens kassaflödesanalyser.....	76
Moderbolagets resultaträkningar	77
Moderbolagets balansräkningar	78
Moderbolagets förändringar i eget kapital	79
Moderbolagets kassaflödesanalyser	80
Noter	81–118
Förslag till vinstdisposition	117
Revisionsberättelse.....	120

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för K-Fast Holding AB, 556827-0390, med säte i Hässleholms kommun, Sverige, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2020. Årsredovisningen är upprättad i miljoner kronor. Numeriska uppgifter inom parentes avser motsvarande värde föregående räkenskapsår.

Verksamhet

K-Fastigheter är ett svenskt projektutvecklings-, bygg- och fastighetsbolag som grundades 2010. Affärsidén är att med engagemang i alla led skapa attraktiva hem med hög trivselfaktor. Koncernen har utvecklat egna bostadskoncept som möter hyresgästernas och samhällsplanerarens efterfrågan på boenden med hög kvalitet. För att öka kostnadseffektiviteten och korta byggtiderna arbetar koncernen med tre koncept som enbart uppförs för långsiktigt eget ägande och aktiv förvaltning: Låghus, Lamellhus och Punkthus.

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

K-Fastigheters huvudsakliga fastighetssegment är bostäder, vilka vid utgången av 2020 utgjorde 83 procent av den förvaltade ytan och 86 procent av de kontrakterade hyrorna.

Under verksamhetsåret har K-Fastigheter byggstartat 912 lägenheter och färdigställt 299 lägenheter. Vidare har koncernen

förvärvat 326 lägenheter, varav 68 med tillträde först 2021. Vid verksamhetsårets utgång förvaltade koncernen 2 237 lägenheter. Vidare var koncernen verksam i 20 byggnationer om totalt 1 311 lägenheter. Nuvarande bygg- och projektportfölj omfattar ca 3 880 lägenheter och garanterar sysselsättning för koncernens byggverksamhet in i 2023.

Övergripande mål

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

Operativa mål

- Hyresintäkterna från bostäder ska långsiktigt utgöra minst 80 procent av K-Fastigheters totala hyresintäkter.
- Antalet årligen byggstartade lägenheter för egen förvaltning ska uppgå till 1 300 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 konjunkturcykel uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie om minst 20 procent inklusive eventuella värdeöverföringar.
- Över en konjunkturcykel uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie om minst 20 procent.

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

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

Moderbolaget och organisation

Moderbolaget i koncernen är K-Fast Holding AB. Koncernen består vid verksamhetsårets utgång av 60 helägda dotterbolag och 5 intressebolagskoncerner. Antalet anställda uppgick till 76 (68), varav 21 kvinnor (19) respektive 55 män (49).

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

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

Huvudkontoret finns i Hässleholm. Därutöver finns kontor i Helsingborg, Kristianstad och Landskrona samt produktionsanläggningar i Hässleholm och Osby.

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

Flerårsjämförelse

mkr	2020	2019	2018	2017	2016
Koncernen					
Nettoomsättning	215,1	187,3	124,8	130,9	135,0
Årets resultat	474,5	365,3	244,8	372,6	175,6
Balansomslutning	7 659,6	5 373,7	3 347,1	2 213,6	1 383,9
Soliditet, %	41,9%	41,7	29,3%	34,4%	28,6%
Antal anställda	76	68	53	34	26
Moderbolaget					
Årets resultat	-9,0	107,6	10,2	38,1	2,5
Balansomslutning	3 025,0	2 490,7	992,8	301,3	177,7
Soliditet, %	50,9%	42,2%	5,1%	16,0%	8,0%
Antal anställda	17	13	6	3	1

Koncernens totalresultat

Intäkter

Nettoomsättningen för helåret uppgick till 215,1 mkr (187,3). Hyresintäkterna för helåret uppgick till 203,9 mkr (156,8), en ökning med 30 procent. Ökningen om 47,1 mkr beror till 21 procent på hyra från under året förvärvade fastigheter, 65 procent på hyra från färdigställda fastigheter och 14 procent på ökade hyror för fastigheter ägda vid årets början.

K-Fastigheter har under 2020 slutit ett antal uppgörelser med kommersiella hyresgäster avseende hyreslättnader. Dessa hyreslättnader uppgår totalt till 0,4 mkr och ska vara återbetalda senast 31 mars 2021. Andelen sena betalningar har, trots Covid-19-pandemins påverkan i samhället, minskat under året.

Uthyrningsgraden uppgick vid årets utgång till 91,2 procent (96,9) och under året har den genomsnittliga uthyrningsgraden uppgått till 92,0 procent (96,8). Den lägre uthyrningsgraden beror huvudsakligen på att K-Fastigheter under januari 2020 förvärvat ett pågående projekt i Växjö, Folkparken-projektet med etappvis inflyttning under 2020, där uthyrningsgraden initialt var låg. Exkluderas Folkparken-projektet och det intilliggande Pelikanen-projektet, där koncernen under hösten färdigställde 54 Punkthuslägenheter, uppgick uthyrningsgraden till 97,4 procent vid årets utgång och den genomsnittliga uthyrningsgraden för året till 94,8 procent. Uthyrningsgraden är generellt något lägre initialt i de projekt som färdigställts och inflyttats under det senaste året, medan den ekonomiska uthyrningsgraden fortsatt är mycket hög i de delar av beståndet som varit under förvaltning under en längre period. Bedömningen är att utnyttjandegraden i Folkparken-projektet framöver kommer harmonisera med resten av K-Fastigheters bestånd och att koncernens totala uthyrningsgrad kommer förbättras.

Intäkter från projekt- och entreprenadverksamhet uppgick till 448,8 mkr (301,9), varav 438,6 mkr (273,3) avsåg byggnation för koncernbolag, vilka aktiverats för egen räkning. 10,2 mkr (28,6) avsåg uppdrag för extern beställare, vilket avser koncernens sista brf-projekt. Förändringen jämfört med föregående år beror på högre aktivitet inom byggverksamheten.

Rörelsekostnader

De totala kostnaderna för fastighetsförvaltningen uppgick för helåret till 67,4 mkr (49,5), en ökning med 36 procent jämfört med föregående år. Ökningen beror primärt på kostnader relaterade till färdigställda och förvärvade fastigheter under året och endast till en mindre del, 16 procent, på kostnadsökning avseende fastigheter ägda vid årets början, vilket i sin tur primärt beror på helårseffekter.

Fastighetsadministration uppgick till 19,2 mkr (15,0) och ökade primärt till följd av utökad organisation för att hantera den växande fastighetsportföljen. Överskottsgraden för helåret uppgick till 67,2 procent (68,4) och påverkades jämfört med föregående år primärt av lägre ekonomisk uthyrningsgrad.

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

Kostnaderna för fastighetsadministration och central administration för projekt- och entreprenadverksamheten påverkades positivt med 1,1 mkr av sökt och erhållen lättnad för arbetsgivaravgifter för perioden mars till juni 2020.

I rörelsekostnader ingår under året kostnadsförda leasingavgifter hänförliga till lågvärdesleasing om 0,2 mkr (0,1). Övriga leasingavgifter har aktiverat i enlighet med IFRS 16 Leasing. Koncernen har inga korttidsleasingavtal eller variabla leasingavgifter.

Bruttoresultat

Koncernens bruttoresultat uppgick för helåret 2020 till 145,1 mkr (111,0) fördelat på bruttoresultat för fastighetsförvaltning om 137,0 mkr (107,3) respektive bruttoresultat för projekt- och entreprenadverksamhet om 8,1 mkr (3,7).

Bruttoresultat för fastighetsförvaltning påverkades positivt av ökade hyresintäkter och negativt av lägre överskottsgrad, vilken för helåret uppgick till 67,2 procent (68,4).

Bruttoresultatet för projekt- och byggverksamhet påverkades positivt av ökad aktivitet och ökad bruttomarginal i respektive projekt.

Central administration

Central administration, vilken omfattar bolagsledning, projektutveckling, IR/kommunikation, HR, IT och ekonomifunktion, uppgick för helåret till 33,6 mkr (42,1). För 2019 inkluderade central administration kostnader om 13,3 mkr relaterade till under 2019 genomförd börsnotering. Ökade kostnader var primärt en följd av utökad central organisation för att möta kommande tillväxt och de krav som ställs på ett

börsnoterat bolag. Kostnaderna har under året påverkats positivt med 0,3 mkr av sökt och erhållen lättnad för arbetsgivaravgifter för perioden mars till juni 2020.

Av- och nedskrivningar

Av- och nedskrivningar uppgick för året till 8,5 mkr (15,2) och utgjordes av 4,0 mkr (2,7) i avskrivningar på maskiner, inventarier och rörelsefastigheter och 4,5 mkr (12,5) av nedskrivningar på goodwill och förvaltningsfastigheter och fordringar.

Nedskrivningar för helåret omfattade bland annat utrangering av byggnadskomponenter i samband med koncernens renoveringsprogram K-Fast 2.0. Vidare omfattades nedskrivningar relaterade till förväntade kreditförluster, vilka ökat med 0,6 mkr under året, dels på grund av justering i både den förenklade metoden (management overlay) och den generella metoden (default rates) för att ta höjd för ökad osäkerhet som en följd av Covid-19-pandemin, dels till följd av ökade fordringar.

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

Resultat från andelar i koncern- och intressebolag uppgick till 2,6 mkr (61,0) påverkat positivt med 4,0 mkr genom försäljning av ett bostadsrättsprojekt i Tygelsjö. Ägda intresse- och gemensamt styrda bolag är primärt projektbolag där intäkterna inte är löpande utan redovisas i samband med att projekt realiserar. För 2019 påverkades resultatet från andelar i koncern- och intressebolag i betydande omfattning av utdelningen av tillgångarna i det gemensamt ägda Balder Skåne AB och resultatet i Novum Samhällsfastigheter AB, som under året sålde ett projekt i Falkenberg.

Räntenetto

Räntenettet för helåret uppgick till -47,7 mkr (-35,3). Vid årets utgång uppgick den genomsnittliga räntenivån till 1,77 procent (1,90) inklusive effekter av räntederivat. Räntekostnaderna har under året dels påverkats av ökad räntebärande skuld relaterat till förvärv förvaltningsfastigheter och nybyggnation, dels av en under året relativt högre basränta. Kreditmarginalerna har minskat under året.

Räntetäckningsgraden för helåret uppgick till 2,6 ggr (2,8) och påverkades negativt av försämrat räntenetto, som inte fullt ut kunnat kompenseras av ökat förvaltningsresultat.

Resultat före värdeförändringar och förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar uppgick för helåret 2020 till 57,9 mkr (79,3), vilket är en minskning med 27 procent jämfört 2019. Resultatet påverkades positivt av förbättrat bruttoresultat och lägre kostnader för central administration och negativt av försämrat räntenetto men framförallt på att resultatet från andelar i koncern-, intresse- och gemensamt styrda företag var betydligt lägre 2020 än 2019.

Förvaltningsresultatet för helåret uppgick till 75,3 mkr (52,9), en ökning med 42 procent jämfört med föregående år. Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 2,18 kr per aktie (2,05), en ökning med 6 procent jämfört med 2019. Förvaltningsresultatet påverkades positivt av fortsatt ökning av hyresintäkter och negativt av försämrat räntenetto.

Värdeförändringar

Orealiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheter för helåret uppgick till 577,8 mkr (339,8) fördelat på fastigheter under förvaltning med 169,9 mkr (153,4) och pågående nybyggnation med 407,9 mkr (186,4).

Av realiserade värdeförändringar för pågående nybyggnation utgjorde under året färdigställda fastigheter 65,8 mkr (49,6). Resterande 342,1 mkr (136,8) var hänförligt till fastigheter som var under nybyggnation vid årets utgång. Direktavkastningskravet vid värdering av pågående nybyggnation uppgick vid årets utgång till 3,96 procent (4,02).

Av realiserade värdeförändringar för fastigheter under förvaltning var 14,6 mkr (62,9) relaterade till förvärv under året. Av resterande realiserade värdeförändring för förvaltningsfastigheter bidrog förbättrat driftnetto med 73,0 mkr (26,5) och förändrade värderingsförutsättningar med 81,7 mkr (51,2). Realiserad värdeförändring relaterad till mark och byggrätter har minskats i takt med utnyttjande. Totalt uppgick det genomsnittliga direktavkastningskravet för fastigheter under förvaltning till 4,08 procent (4,25).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet för hela fastighetsportföljen, inklusive obebyggd mark och byggrätter och pågående nybyggnation, uppgick vid årets utgång till 4,03 procent (4,18). Att det genomsnittliga direktavkastningskravet minskat under året, 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. Av realiserade värdeförändringar på fastigheter under förvaltning om totalt 169,9 mkr för helåret har värdet ökat med 173,2 mkr för bostäder och minskat med 3,3 mkr för kommersiella lokaler och byggrätter.

Värdeförändringar från derivat och övrigt uppgick under året till -24,2 mkr (12,7) fördelat på värdeförändring räntederivat om -14,4 mkr (-6,6) och realiserade valutakursförluster om -9,8 mkr (0,0). Utvecklingen under året berodde primärt på

lägre marknadsräntor, vilket påverkade marknadsvärdet på koncernens räntederivat negativt, samt stärkt kronkurs, vilket påverkade koncernens nettotillgångar i utlandet negativt. Vidare påverkades föregående år positivt av avvecklingen av koncernens värdepappersportfölj. Koncernens derivat utgörs av ränte- och valutarivat som syftar till att minska koncernens ränte- och valutarisk. Verkligt värde på koncernens derivat uppgick till -27,2 mkr (-12,8) vid årets utgång. Värdeförändringen för räntederivaten påverkar inte kassaflödet och när derivatens löptid gått ut är värdet alltid noll.

Skatt

Årets aktuella skatt uppgick till +0,3 mkr (3,8). Uppskjuten skatt uppgick till 137,2 mkr (62,8), påverkat av realiserade värdeförändringar av fastigheter om 577,8 mkr (339,8). Den relativt högre aktuella skatten för jämförelseperioden 2019 var följden av en konservativ bedömning av effekterna för de under 2019 nya reglerna kring skattemässiga avdrag för räntekostnader.

Skatt har beräknats med 21,4 procent på löpande beskattningsbart resultat. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar har beräknats till den lägre skattesatsen 20,6 procent, som gäller från och med 2021, då K-Fastigheter gör bedömningen att den uppskjutna skatten kommer att regleras först år 2021 eller därefter.

Per 31 december 2020 beräknades K-Fastigheters ansamlade skattemässiga underskottsavdrag till 100,4 mkr (59,2), vilka tillsammans med räntederivaten om 27,2 mkr (12,8) utgjorde underlag för koncernens uppskjutna skattefordran, vilken uppgick till 27,0 mkr (21,4). Uppskjuten skatteskuld avser primärt temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter. Per 31 december 2020 översteg fastigheternas verkliga värde dess skattemässiga värde med

2 183,7 mkr (1 485,2), vilket utgjorde det primära underlaget för den uppskjutna skatteskulden om 451,2 mkr (310,3) vid årets slut.

I balansräkningen per 31 december 2020 redovisas bruttovärdet av uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld, varför jämförelsetal för tidigare perioder har korrigerats..

Årets resultat, totalresultat och övrigt totalresultat

Resultatet för helåret uppgick till 474,5 mkr (365,3) motsvarande 13,72 kr per aktie (14,14). Minskningen i resultat per aktie beror huvudsakligen på ökat antal aktier i samband med nyemissionen i augusti 2020.

Helårets totalresultat uppgick till 473,1 mkr (365,3). I övrigt totalresultat ingår omräkningsdifferenser avseende K-Fastigheters utlandsverksamhet, vilka under året uppgick till -1,4 mkr (0,0). Hela detta belopp avser poster som kan återföras över resultatet i en senare period.

Koncernens finansiella ställning Förvaltnings- och rörelsefastigheter

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

Koncernens fastighetsbestånd bestod den 31 december 2020 av 78 färdigställda förvaltningsfastigheter fördelat på totalt 141 145 kvadratmeter bostäder och 28 400 kvadratmeter kommersiell yta. Vidare har koncernen 20 pågående byggnationer, fördelat på 85 999 kvadratmeter bostäder och 198 kvadratmeter kommersiell yta. Därutöver har K-Fastigheter 22 pågående projekt i projektutvecklingsfas i olika skeden av bygglovs- eller

planprojektering, varav 9 projekt där K-Fastigheter ännu inte tillträtt marken.

Det totala värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid årets utgång till 6 853,5 mkr (4 396,7), fördelat på färdigställda förvaltningsfastigheter 5 067,2 mkr (3 606,9), obebyggd mark och byggrätter 707,7 mkr (335,1), tomträtter 18,0 mkr (7,0) och pågående nybyggnation 1 060,6 mkr (447,7).

Under helåret har 855,1 mkr (505,6) investerats i ny-, till- och ombyggnation. Totalt har sex projekt, samt en av två etapper i byggnationen av Helsingborg Nyponrosen 4 färdigställts och omklassificerats från pågående nybyggnation till färdigställda förvaltningsfastigheter motsvarande ett värde om 626,3 mkr (718,9). Vidare har 14 koncerninterna projekt byggstartats.

Förvärv har under helåret 2020 genomförts för 1 034,5 mkr (557,7). Dessa utgörs dels av förvärv av obebyggd mark och mark för exploatering som ökat från 335,1 mkr vid 2019 års utgång till 707,7 mkr (inkluderat värdeförändring) vid 2020 års utgång, dels av färdigställda fastigheterna Helsingborg Amerika Norra 54, Växjö Örn 33 & 34, Hässleholm Turbanen 2 & 3 och Landskrona Yxan 5 & 9, vilka förvärvats för totalt 605,7 mkr. Inga väsentliga försäljningar har genomförts under året.

Vidare har totalt värde av förvaltningsfastigheter påverkats positivt av realiserade värdeförändringar om totalt 577,8 mkr (339,8) fördelat på fastigheter under förvaltning med 169,9 mkr (153,4) och pågående nybyggnation om 407,9 mkr (186,4).

Under 2020 har koncernen gjort en betydande investering i en ny produktionsanläggning i Hässleholm genom byggnation av en ny produktionshall. Total investering 11,4 mkr, vilket även är den

primära anledningen till att värdet av rörelsefastigheter ökat från 19,9 mkr till 30,9 mkr under året.

Inventarier

Inventarier, vilka per 31 december 2020 uppgick till 18,5 mkr (14,0), består primärt av maskiner och inventarier relaterade till koncernens byggverksamhet, byggnadsinventarier samt enligt IFRS 16 aktiverade nyttjanderättstillgångar.

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

Andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag minskade under 2020, från 38,3 mkr till 37,3 mkr, vilket beror på negativ resultatutveckling i de delägda bolagen, vilka är primärt markägande bolag där mark har eller kommer exploateras och där resultatet uppstår i samband med realisering av projekt. Vid årets utgång utgjorde ägandet i Novum Samhällsfastigheter AB 36,8 mkr (38,2) av det totala innehavet av andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag.

Långfristiga fordringar om 7,7 mkr (5,4) består primärt av en fordran på Höganäs kommun för inbetald likvid för kommande markexploatering om 5,3 mkr (5,3).

Uppskjuten skattefordran

I balansräkningen per 31 december 2020 redovisas bruttovärdet av uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld, varför jämförelsetal för tidigare perioder har korrigerats.

Uppskjuten skattefordran uppgick per 31 december 2020 till 27,0 mkr (21,4 mkr) och härrörde primärt från underskottsavdrag, vilka förväntas kunna nyttjas under kommande år, och negativt värde av räntederivat.

Rörelsefordringar

Koncernens rörelsefordringar består primärt av övriga fordringar om 159,3 mkr (9,0), som huvudsakligen består av förskott och handpenning för avtalade men ej tillträdde fastighetsförvärv. Av dessa fordringar utgjorde handpenning i förvärvet av Finja Prefab AB 70,0 mkr och fordringar på två förvärvade men ej tillträdde fastigheter i Danmark 38,5 mkr.

En, tidigare år, betydande rörelsefordring i form av kundfordringar har under året minskat från 43,6 mkr till 1,8 mkr. Kundfordringar fördelade sig vid årets slut på hyresfordringar på koncernens hyresgäster om 1,4 mkr (34,9) och fordringar på externa kunder i byggverksamheten om 0,4 mkr (9,2). Minskningen mellan åren beror dels på förändrat upplägg i hantering av hyresfordringar i samband med byte av hyresaviseringssystem där hyresfordringar efter förändring utgör faktiskt utestående fordran på hyresgäster vid utgången av perioden mot tidigare då hyresfordran vid kvartalsslutet avsåg kommande tre månaders avisering, dels att omfattningen av extern byggverksamhet successivt avtagit.

Vidare utgörs rörelsefordringar av fordringar på intresse- och gemensamt styrda bolag om 10,5 mkr (16,5), vilket primärt utgör delfinansiering av pågående projekt, och förutbetalda kostnader och upplupna intäkter om 5,2 mkr (25,5).

Likvida medel

Likvida medel uppgick vid årets utgång till 507,6 mkr (779,0). Minskningen i likvida medel beror primärt på investeringar i pågående nybyggnation och förvärv av byggrätter och färdigställda förvaltningsfastigheter under året. Tillkommer outnyttjad checkkredit om 90,0 mkr (90,0).

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid årets utgång till 3 209,8 mkr (2 238,5), vilket motsvarar 89,44 kr per aktie (66,05). Ökningen förklaras av periodens totalresultat om 473,1 mkr (365,3), samt i augusti genomförd nyemission, vilken ökade koncernens egna kapital med 498,3 mkr eller 13,88 kr/aktie.

Det långsiktiga substansvärdet (NAV) uppgick vid årets utgång till 3 661,2 mkr (2 540,2) motsvarande 102,02 kr per aktie (74,96). Det långsiktiga substansvärdet per aktie har ökat med 36 procent jämfört med 31 december 2019 inkluderat genomförda nyemissioner under året och 25 procent exkluderat desamma.

Per 31 januari 2020 uppgick antalet utestående aktier till 35 888 528 (33 888 528) fördelat på 3 750 000 A-aktier (3 750 000) och 32 138 528 B-aktier (30 138 528). Det genomsnittliga antalet utestående aktierna under 2020 uppgick till 34 582 517 aktier (25 829 751).

Uppskjuten skatt

Koncernens uppskjutna skatt uppgick vid årets slut till 451,2 mkr (310,3). Uppskjuten skatteskuld härrör primärt från temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde för färdigställda fastigheter och fastigheter under byggnation.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid årets utgång till 3 848,4 mkr (2 644,3), varav 847,8 mkr (363,1) klassificeras som kortfristiga räntebärande skulder. De räntebärande skulderna fördelas på bottenlån för färdigställda förvaltningsfastigheter om 3 145,1 mkr (2 331,9), byggkrediter om 681,2 mkr (303,2), leasingkulder om 22,2 mkr (9,2) och rörelsekrediter om

0,0 mkr (0,0). Belåningsgraden för koncernens färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick till 46,7 procent (40,2). Ökningen i räntebärande skuld förklaras primärt av finansiering av investeringar i ny-, till- och ombyggnationer under helåret, samt förvärv av färdigställda förvaltningsfastigheter och byggrätter. Ökad belåningsgrad förklaras av ökad räntebärande skuld enligt ovan samt minskade likvida medel, som en följd av att dessa använts som delfinansiering i ovan aktuella investeringar.

Vid årets utgång hade koncernen kontrakterade kreditavtal om 4 820,6 mkr (3 239,7), varav 3 145,1 mkr (2 331,9) avsåg finansiering av färdigställda förvaltningsfastigheter, varav 781,1 mkr (322,0) förfaller till omförhandling under de närmaste tolv månaderna. Utöver finansiering av färdigställda förvaltningsfastigheter utgörs kontrakterade kreditavtal av byggkrediter om 1 585,5 mkr (817,8) och check- och depåkrediter om 90,0 mkr (90,0). Byggkrediter och check- och depåkrediter var vid periodens utgång utnyttjade till 681,2 mkr (303,2) respektive 0,0 mkr (0,0). Koncernens totala avtalade outnyttjade kreditutrymme uppgick den 31 december 2020 till 90,0 mkr (90,0) exkluderat byggkrediter.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden för koncernens räntebärande skulder relaterade till färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick per 31 december 2020 till 2,6 år (3,2).

Genomsnittlig räntebindningstid för koncernens räntebärande skulder relaterade till förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick till 3,8 år (3,3) och den genomsnittliga räntan uppgick till 1,77 procent (1,90) inklusive effekter av räntederivat och 1,41 procent (1,62) exklusive effekter av räntederivat. Total andel rörlig ränta i förhållande till räntebärande skulder relaterade till förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick till 39 procent (48) och

räntekänsligheten vid en procentenhets förändring av låneräntorna uppgick till 12,4 mkr (11,2).

Räntederivat

K-Fastigheter arbetar idag uteslutande med lån med rörlig räntebas. För att hantera ränterisken och förändra räntebindningstiden nyttjas räntederivat, primärt ränteswappar. Över tiden uppstår värdeförändringar i räntederivatportföljen primärt som en följd av förändrade marknadsräntor. I balansräkningen redovisas derivatinstrument till verkligt värde som kortfristig eller långfristig tillgång eller skuld baserat på löptiden för derivatet, även om något belopp inte kommer att regleras kontant.

Totalt uppgick swappportföljen nominellt till 1 907,0 mkr (1 207,0) vid årets utgång. Verkligt värde för räntederivatportföljen uppgick vid årets utgång till -30,5 mkr (-12,8).

Rörelseskulder

Rörelseskulder består primärt av i rörelsen verksamhetsrelaterade leverantörsskulder om 50,4 mkr (57,6), aktuella skatteskulder om 0,3 mkr (5,7), övriga skulder om 25,6 mkr (23,2) och upplupna kostnader och förutbetalda intäkter om 38,2 mkr (63,3). I övriga skulder ingår kortfristig del om 6,4 mkr av långfristig skuld till Brinova Fastigheter AB om totalt 12,8 mkr (19,6), vilket härrör från förvärvet av K-Fast T4 AB 2015.

Koncernens kassaflöde

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick för helåret 2020 till -64,4 mkr (49,5) och påverkades positivt av det förbättrade bruttoresultatet i förvaltnings- och byggverksamheterna och negativt av försämrat räntenetto och ökad rörelsekapitalbindning främst i form av förskott och handpenning för genomförda, men ej tillträdna förvärv. I kassaflödet för 2019

inkluderades en kontant utdelning om 37,1 mkr i samband med utdelningen av tillgångarna i Balder Skåne AB.

Investeringsverksamheten har primärt påverkats av investeringar i fastigheter om 1 037,4 mkr (450,9) och investeringar i pågående nyanläggning om 831,3 mkr (513,6). I kassaflödet för 2019 bidrog avvecklingen av koncernens värdepappersportfölj positivt till koncernens kassaflöde med 110,9 mkr (0,0). Totalt uppgick kassaflödet från investeringsverksamhet till -1 888,4 mkr (-863,5).

Koncernens investeringsverksamhet har utöver kassaflödet från den löpande verksamheten under 2020 primärt finansierats av ökade räntebärande skulder om 1 184,6 mkr (648,2) efter amorteringar om 48,7 mkr (41,1). Vidare tillkommer nettolikviden från de under året genomförda nyemissionerna om totalt 498,3 mkr (892,1). Totalt uppgick kassaflödet från investeringsverksamheten till 1 682,9 mkr (1 540,3), vilket innebär att koncernens likvida medel för året minskade med 269,9 mkr (+726,3) till 507,6 mkr (779,0), inkluderat valutarelaterad omräkningsdifferens, vid årets slut.

Investeringar

Utöver vad som redogjorts för under Förvaltnings- och Rörelsefastigheter samt under Koncernens kassaflöde, avsnitt som starkt hänger samman, så har inga väsentliga investeringar i anläggningstillgångar gjorts under året.

Utöver investeringar i anläggningstillgångar har koncernen under 2020 primärt investerat medel i utveckling av den egna organisationen i form av stärkt organisation, processer, system och funktioner inom ekonomi, HR, IT och projektutveckling, investeringar som främst märks genom de ökade kostnaderna för central administration under året.

Moderbolaget

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

Omsättningen i moderbolaget avser primärt fakturering av tjänster till koncernbolag. Moderbolagets bruttoreultat för helåret uppgick till -33,5 mkr (-43,3). För motsvarande period 2019 ingick moderbolagets kostnader 13,3 mkr relaterade till under 2019 genomförd börsnotering. Det lägre bruttoreultatet beror på ökade kostnader för utökad central organisation för att möta kommande tillväxt och de krav som ställs på ett börsnoterat bolag.

Moderbolagets resultat före skatt uppgick till -11,2 mkr (95,3) och påverkades utöver ökade kostnader för central organisation även av ökade räntekostnader, då större andel av koncernens räntebärande skuld numera finansieras via moderbolaget. Vidare påverkades moderbolagets resultat före skatt av orealiserade värdeförändringar på ränte- och valutaderivat om -14,5 mkr (-6,7) och valutakurseffekter relaterade till koncernens danska tillgångar om -9,8 mkr (0,0), vilka ingår i moderbolagets finansnetto. Resultatet för motsvarande period 2019 påverkades i betydande omfattning av utdelning av tillgångarna i Balder Skåne AB.

Moderbolagets tillgångar och skulder bestod per 31 december 2020 primärt av andelar i, fordringar på och skulder till koncernbolag samt likvida medel. Det egna kapitalet uppgick per 31 december 2020 till 1 539,8 mkr (1 050,6), påverkat av den i augusti genomförda nyemissionen, vilken tillförde moderbolaget 498,3 mkr. Moderbolagets likviditet uppgick vid periodens utgång till 482,0 mkr (771,2).

Effekter av Covid-19-pandemin

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS kräver att

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

Vid upprättandet av aktuell årsredovisning har den faktiska påverkan av Covid-19-pandemins spridning haft begränsad effekt på K-Fastigheters verksamhet under 2020. Hur coronaviruset kommer påverka K-Fastigheter framöver är i dagsläget osäkert, men bedömningen kommer ske löpande och redovisas i kommande delårsrapporter eventuellt kompletterat med löpande information genom pressmeddelanden.

Nedan redovisas de ställningstagande som gjorts avseende de effekter som framöver potentiellt kan ha väsentlig effekt på K-Fastigheters resultat och finansiella ställning.

I utgångsläget har K-Fastigheter en stabil affärsmodell som bygger på tvärfunktionellt arbete inom projektutveckling-, bygg- och fastighetsförvaltning, vilket genererar lönsamhet i varje led. Koncernen har en stark position i marknaden för hyresrätter i Öresundsregionen och i utvalda städer i södra och västra Sverige. K-Fastigheter har ett attraktivt fastighetsbestånd där 86 procent av kontrakterade hyresintäkter kommer från bostäder och där de kommersiella intäkterna är spridda på ett stort antal enskilda kontrakt.

Vidare har K-Fastigheter en stabil finansiell ställning (soliditet 41,9 procent och belåningsgrad 46,7 procent) och god likviditet med tillgängliga likvida medel om ca 600 mkr per 31 december 2020.

De områden som K-Fastigheter i dagsläget bedömer kan påverkas framöver är hyresintäkter, värdering av fastighetsbeståndet och finansiella kostnader.

Hyresintäkter

I samband med Covid-19-pandemins utbrott i början 2020 befarades att många kommersiella hyresgäster skulle stå inför utmanande ekonomiska förutsättning på grund av bristande efterfrågan och att detta eventuellt kunde leda till en våg av konkurser, vilket för fastighetsägarna kunde leda till ökade vakanser och potentiella hyresförluster. Vidare togs det för sannolikt att stora behov av tillfälliga eller permanenta hyreslättnader var nödvändiga.

K-Fastigheter har under 2020 haft en tät dialog med sina kommersiella hyresgäster och erbjudit likviditetslättnader om så erfordrats. Samtliga likviditetslättnader har villkorats av framtida återbetalning. Hyreslättnaderna relaterade till Covid-19-pandemin uppgick 2020 till totalt 0,4 mkr och ska vara återbetalda senast 31 mars 2021. K-Fastigheter har inte upplevt några Covid-19-relaterade konkurser eller kundförluster och andelen sena betalningar har, trots Covid-19-pandemins påverkan i samhället, minskat under året. Trots detta har K-Fastigheter valt att under året öka sina reservationer för potentiella hyresförluster, då osäkerhet fortfarande råder om den framtida utvecklingen och pandemins påverkan.

För närmare information hur K-Fastigheter per 31 december 2020 redovisat kund- och hyresfordringar och nedskrivning av förväntade kreditförluster, se not 23 och 24.

Fastighetsvärde

Hysesintäkter (vakans) och direktavkastningskravet är två viktiga parametrar i fastställande av verkligt värde för förvaltningsfastigheter. Effekten på hyresintäkter av Covid-19-pandemins spridning har kommenterats ovan.

Avseende direktavkastningskravet fastställs detta krav normalt utifrån två delar, en generell marknadsrisk och en specifik fastighetsrisk. Marknadsrisken är kopplad till den allmänna ekonomiska utvecklingen och påverkas bland annat av investerarnas prioriteringar mellan olika tillgångsslag och finansieringsmöjligheter. Den specifika fastighetsrisken påverkas bland annat av fastigheternas läge, typ av fastighet, standard, typ av hyresgäster etc. I samband med Covid-19-pandemins utbrott kunde det antas att framförallt marknadsrisken skulle påverkas framöver, med ökade avkastningskrav från investerarna, vilket teoretiskt skulle få till följd att verkligt värde på fastigheter sjunker. Förutom de direkta resultateffekter en sådan förändring skulle kunna få kan det även innebära att fastighetsbolagens finansiella ställning försämras och därmed möjligheten att till exempel finansiera sina åtaganden.

Vid avgivande av denna årsredovisning har information inhämtats från bland annat oberoende värderingsexperten för att styrka de ställningstaganden K-Fastigheter gjort avseende verkligt värde per 31 december 2020. Inga uppgifter föreligger som indikerar att ställningstagandet bör revideras och transaktioner under perioden, även om de är färre än under föregående år, styrker att trenden fortsatt är minskade direktavkastningskrav på bostäder. Osäkerhet råder dock om effekterna på sikt, varför detta löpande kommer följas upp i kommande rapporter.

För närmare information om hur K-Fastigheter värderar koncernens fastigheter, se sid 34 Värdering, och not 17 Förvaltningsfastigheter, där även känslighetsanalys framgår.

Finansiering och finansiella kostnader

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

I samband med Covid-19-pandemins utbrott kunde man inte utesluta att det, i takt med att ekonomin bromsade in som följd av Covid-19-pandemins spridning, skulle kunna uppstå kreditförluster i banksystemet, vilket i sin tur skulle kunna leda till både sämre tillgång på finansiering och högre finansieringskostnader.

K-Fastigheters finansiering utgjordes per 31 december 2020 uteslutande av upplåning i nordiska banker. Inför avgivande av denna årsredovisning har K-Fastigheter med hänsyn tagen till Covid-19-pandemin kontinuerligt inhämtat information från K-Fastigheters samarbetsbanker för att styrka de ställningstaganden som gjorts per 31 december 2020. Koncernen har fortsatt starkt stöd av sina samarbetsbanker och bedömningen är att tillgången på kapital fortsatt är god. Här kan tilläggas att relativt stor andel av K-Fastigheters finansiering av färdigställda fastigheter löper på längre kapitalbindning och den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick per 31 december 2020 till 2,6 år. Vidare har den genomsnittliga räntan minskat under året från 1,90 procent till 1,77 procent och kreditmarginalerna har trendmässigt minskat.

För närmare information om hur K-Fastigheter bedömer finansiella risker, se not 22 Finansiella risker och finanspolicy.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står moderbolaget fria egna kapital.

K-Fastigheter prioriterar tillväxt framför utdelning. Därför föreslår styrelsen att ingen utdelning lämnas för 2020. Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

	kr
Balanserat fritt eget kapital	1 491 421 633
Årets resultat	-9 011 813
Summa	1 482 409 820
Disponeras så att i ny räkning överförs	1 482 409 820

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess slut

Nedan redovisas genomförda förvärv av byggrätter och förvaltningsfastigheter, byggstartade och färdigställda projekt samt genomförda renoveringar enligt K-Fastigheters renoveringskoncept K-Fast 2.0 under verksamhetsåret 2020. Dessa har under året presenterats som väsentliga händelser i K-Fastigheters delårsrapporter.

Väsentliga händelser under 2020

- Den 16 april 2020 meddelade K-Fastigheter ett långsiktigt strategiskt samarbete med BoKlok, ett bolag som samägs av Skanska och IKEA. Målsättningen är att göra affärer som möjliggör byggnation av upp till tusen lägenheter de kommande tre åren. Samarbetet inleddes genom följande delaffärer:
 - K-Fastigheter sålde till BoKlok byggrätter för totalt 43 lägenheter i Hässleholm och Viken. Köpeskilling totalt 18,5 mkr.

- K-Fastigheter köpte från BoKlok 48 hyreslägenheter på Telestadshöjden i Växjö, vilka färdigställs 2022.
- K-Fastigheter har från Skanska Hyresbostäder förvärvat byggrätten Växjö Trollet 2 om ca 9 600 kvm BOA fördelat på ca 150 lägenheter. Köpeskilling 15,0 mkr.
- K-Fastigheter har tecknat avsiktsförklaring med BoKlok och Skanska om att tillsammans utveckla detaljplan för bostäder i Kävlinge med målsättning att nå en bruttoarea om 100 000 kvm. K-Fastigheters andel uppgår till 25 procent.
- K-Fastigheter har tecknat avsiktsförklaring med BoKlok om att gemensamt utveckla bostäder i Helsingborg.
- K-Fastigheter köpte 60 hyreslägenheter i Gävle, från BoKlok, vilka färdigställs 2021.
- Samarbetet omfattar även vissa gemensamma framtida marknadsinsatser.
- I juni 2020 färdigställdes 30 Låghuslägenheter på Malmö/Tygelsjö 54:31, K-Fastigheters enda kvarvarande bostadsrättsprojekt. Projektet är samägt med SkåneVärden Holding AB och samtliga bostadsrätter är sålda. Projektet har överlämnats till Brf. Tygelsjö Ängspark och projektet resultatfördes under andra kvartalet 2020. K-Fastigheters andel uppgick till 3,9 mkr.
- Den 19 maj 2020 avhöll K-Fastigheter årsstämma. Samtliga ledamöter omvaldes på ett år och Erik Selin omvaldes till styrelsens ordförande. Årsstämman bemyndigade styrelsen att fatta beslut om nyemission samt återköp av aktier.
- Den 26 augusti genomfördes en riktad nyemission om totalt 2 000 000 nya B-aktier. Teckningskursen i den riktade nyemissionen fastställdes till 252 kronor per aktie genom ett accelererat bookbuilding-förfarande. Den riktade nyemissionen genomfördes till svenska och internationella institutionella investerare. Utöver ett starkt stöd från befintliga aktieägare deltog flera nya institutionella investerare. Den riktade

nyemissionen tillförde bolaget 504 miljoner kronor före emissionskostnader.

- Den 1 december 2020 tecknade K-Fastigheter avtal om förvärv av Finja Prefab AB, en rikstäckande aktör inom prefabricerade betongelement. Förvärvet stärker Finja Prefabs 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. Köpeskillingen uppgick till 930 mkr, vilket finansierades genom en kombination av förvärvslån i Handelsbanken, säljarrevers och egen kassa. I affären ingick även förvärv av byggrätten Hässleholm Limkokaren som omfattar ca 100 lägenheter.

Väsentliga händelser efter årets utgång

- Den 25 januari 2021 tillträdde K-Fastigheter förvärvet av Finja Prefab. För ytterligare information om rörelseförvärvet se not 40 på sid 118.
- Den 29 januari 2021 tecknade K-Fastigheter avtal om förvärv av de två kommersiella fastigheterna Malmö Kvarnhögen 19 och Malmö Skjutsstallslyckan 21 belägna i stadsdelarna Husie respektive Kirseberg i centrala Malmö. Kommersiell verksamhet bedrivs idag på båda fastigheterna, men K-Fastigheter har för avsikt att under de närmaste åren utveckla detaljplan som möjliggör byggnation av totalt ca 150 Låghus- och Lamellhuslägenheter. Köpeskilling uppgick till 38,5 mkr och tillträdet skedde 1 mars 2021.
- Den 4 mars 2021 meddelade K-Fastigheter etablering av ett gemensamt bolag med Kilenkrysset AB. Bolaget ska verka i Mälardalsregionen och uppföra K-Fastigheters koncepthus för långsiktig förvaltning på de bostadsbyggrätter som utvecklas av Kilenkrysset. Det nya bolaget kommer att verka under namnet K-Fast Kilen AB och K-Fastigheter äger 51 procent av

aktiekapitalet. Samma datum tecknade K-Fastigheter avtal om förvärv av en prefabfabrik. Säljare var Kilen Produktion AB.

- Den 31 mars 2021 tecknade K-Fastigheter avtal om förvärv av fastigheten Borås Getängen 22 i Borås kommun. K-Fastigheter avser att utveckla detaljplan som möjliggör byggnation av ca 350 lägenheter i koncernens egenutvecklade Lamellhus. Samma datum ingick K-Fastigheter avtal om förvärv av fastigheten Gävle Sättra 108:20 i Gävle kommun. K-Fastigheter planerar att bygga ca 700 lägenheter i koncernens egenutvecklade Lamellhus.
- K-Fastigheters styrelse har fattat beslut om att ändra det operativa målet relaterat till antalet årligen byggstartade lägenheter för egen förvaltning, från 1 000 till 1 300 lägenheter före utgången av år 2023.
- K-Fastigheters styrelse avser föreslå årsstämman att ingen aktieutdelning lämnas.

Förvärvade förvaltningsfastigheter

Fastighet	Kommun	Tillträde	Antal lägenheter	Yta, kvm	Hyresvärde, mkr	Köpeskilling, mkr
Amerika Norra 54	Helsingborg	jan 2020	28	2 617	3,9	58,0
Örnen 33	Växjö	maj-sep 2020	101	7 438	14,8	272,0
Örnen 34	Växjö	jan-maj 2020	70	5 646	10,3	212,0
Turbanen 2 & 3	Hässleholm	sep 2020	30	2 040	2,2	31,0
Høje-Taastrup 4ee & 4ef*	Høje-Taastrup (DK)	okt 2021	36	3 600	7,3	141,0
Karlstrup By 56*	Solrød Strand (DK)	dec 2021	32	3 307	6,5	123,3
Yxan 5 & 9	Landskrona	nov 2020	29	1 952	2,2	32,7

Förvärvade byggrätter

Fastighet	Kommun	Förväntad byggstart	Antal lägenheter	Yta, kvm	Förväntat årligt hyresvärde, mkr	Köpeskilling, mkr
Sävenäs 131:13	Göteborg	Startad	192	12 257	28,4	80,0
Hässleholm 88:1	Hässleholm	Q3 2021	17	1 300	2,2	2,2
Åkermytan 5*	Borås	Q2 2021	600	38 000	70,8	138,0
Vallensbæk 7cq	Vallensbæk Strand (DK)	Startad	95	7 747	17,5	80,0
Långeberga 4:6*	Helsingborg	2024	650	51 000	84,2	60,0
Hammar 9:197*	Kristianstad	Startad	48	3 144	5,7	7,5
Trollet 1	Växjö	Startad	48	3 403	5,7	17,7
Del av Sätra 108:29*	Gävle	Startad	60	3 876	7,0	29,0
Fredriksskans 2:79	Gävle	Q1 2021	92	5 826	10,7	18,7
Oppeby Gård 1:7	Nyköping	Startad	100	7 281	12,2	18,5
Nödinge 5:93*	Ale	2023	130	8 600	15,3	31,4
Röret 1*	Älmhult	Startad	38	2 474	4,1	2,8
Kedjan 1*	Älmhult	Q1 2021	56	3 286	5,9	2,4
Del av Arlöv 17:10*	Burlöv	2023	284	24 800	46,0	77,5
Trollet 2	Växjö	Q2 2021	150	9 600	16,4	15,0
Östra Vildrosen 1	Västerås	Q2 2021	108	7 837	15,1	34,0
71b Kildebrønde By	Greve (DK)	Q1 2021	148	10 588	24,1	61,4
Önnered 45:15 & Önnered 45:16	Göteborg	Q2 2021	100	6 000	13,3	50,0
Sågklingan 19	Västerås	Q4 2021	125	7 600	15,2	36,2
Limkokaren*	Hässleholm	2021	100	6 500	11,1	22,0
Motorn 16*	Falkenberg	2026	145	9 600	16,8	16,1
del av Ödåkra 1:186 - Spritan	Helsingborg	-	100	6 800	11,9	11,7

*Ej tillträdd fastighet

Byggstartade projekt

Fastighet	Kommun	Förväntad färdigställd	Antal lägenheter	Yta, kvm	Förväntat årligt hyresvärde, mkr
Sävenäs 131:13	Göteborg	mar 2023	192	12 257	28,4
Flora 13	Höganäs	feb 2022	71	3 857	7,4
Dirigenten 1 & Sångaren 1	Helsingborg	jul 2021	15	1 410	2,3
Hällan 1	Hässleholm	okt 2021	38	2 527	4,4
Hässjan 1 & Högafln 1	Malmö	jun 2022	62	3 822	8,5
Vallensbæk 7cq	Vallensbæk Strand (DK)	mar 2022	95	7 747	17,5
Kokhuset 1	Hässleholm	apr 2022	38	2 808	4,7
Trollet 1	Växjö	dec 2021	48	3 403	5,7
Del av Sätra 108:29	Gävle	nov 2021	60	3 876	7,0
Oppeby Gård 1:7	Nyköping	feb-maj 2022	100	7 281	12,2
Hammar 9:197	Kristianstad	apr 2022	48	3 144	5,7
Saltmästaren 2	Kävlinge	jun 2022	65	3 921	7,3
Stubbarp 39:5 (etapp 1)	Höganäs	maj 2022	42	3 380	5,3
Röret 1	Älmhult	aug 2022	38	2 474	4,1

Färdigställda projekt

Fastighet	Kommun	Färdigställt	Antal lägenheter	Yta, kvm	Hyresvärde, mkr
Hovrätten 20	Kristianstad	maj 2020	17	1 039	1,9
Intendenten 4 & 5	Hässleholm	jun 2020	21	1 710	2,8
Tygelsjö 54:31 (brf)	Malmö	jun 2020	30	2 236	-
Brigaden 7 & 8 (etapp 4)	Helsingborg	sep 2020	47	2 731	5,0
Pelikanen 27	Växjö	sep-nov 2020	54	3 495	6,4
Magasinet 4	Hässleholm	nov -dec 2020	66	4 293	7,5
Lyckan 1	Älmhult	dec 2020	32	2 080	3,9
Nyponrosen 4 (etapp 1)	Helsingborg	dec 2020	32	2 407	4,4

K-Fast 2.0

	Q1	Q2	Q3	Q4	Totalt
Antal renoverade lägenheter	16	11	5	12	44
Ökat hyresvärde (mkr)	0,3	0,2	0,1	0,2	0,8

TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

mkr	Not	2020	2019
Hysesintäkter		203,9	156,8
Projekt- och entreprenadintäkter		10,2	28,6
Nettoomsättning		214,1	185,4
Övriga intäkter	4	1,0	1,9
Drift		-33,1	-23,5
Underhåll		-10,6	-7,5
Fastighetsskatt		-4,5	-3,6
Fastighetsadministration		-19,2	-15,0
Kostnader fastighetsförvaltning	5, 6, 7	-67,4	-49,5
Kostnader projekt- och entreprenadverksamheten	5, 6, 7	-2,5	-26,8
Bruttoresultat		145,1	111,0
varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftsöverskott)		137,0	107,3
varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet		8,1	3,7
Central administration	5, 6, 7, 9	-33,6	-42,1
Av- och nedskrivningar	8	-8,5	-15,2
Resultat från andelar i intressebolag och gemensamt styrda bolag	10	2,6	61,0
Räntenetto	11	-47,7	-35,3
Resultat före värdeförändringar		57,9	79,3
varav förvaltningsresultat		75,3	52,9
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	12	577,8	339,8
Värdeförändring derivat och övrigt		-24,2	12,7
Resultat före skatt		611,4	431,8
Skatt på årets resultat	13	-136,9	-66,5
Årets resultat		474,5	365,3
Övrigt totalresultat	14	-1,4	0,0
Årets totalresultat		473,1	365,3
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		473,1	365,3
Innehav utan bestämmande inflytande		0,0	0,0
Resultat efter skatt per aktie, kr/aktie*	15	13,72	14,14

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



FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN

mkr	Not	2020 31 dec	2019 31 dec
TILLGÅNGAR	16		
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	17	6 853,5	4 396,7
Rörelsefastigheter	18	30,9	19,9
Inventarier	19	18,5	14,0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 902,9	4 430,6
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresse-, och gemensamt styrda bolag och andra långfristiga fordringar	20	45,1	43,8
Uppskjuten skattefordran	21	27,0	21,4
Summa finansiella anläggningstillgångar		72,1	65,2
Summa anläggningstillgångar		6 975,0	4 495,9
Omsättningstillgångar	22		
Varulager		0,2	0,2
Kundfordringar	23, 24	1,8	43,6
Övriga kortfristiga fordringar	24, 25	169,8	29,6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	5,2	25,5
Likvida medel	27	507,6	779,0
Summa omsättningstillgångar		684,6	877,9
Summa tillgångar		7 659,6	5 373,7

mkr	Not	2020 31 dec	2019 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	28		
Aktiekapital		57,4	54,2
Övrigt tillskjutet kapital		1 372,9	877,9
Valutomräkningsreserv		-1,4	0,0
Balanserat resultat, inklusive årets resultat		1 780,9	1 306,4
Totalt eget kapital		3 209,8	2 238,5
Långfristiga skulder	22		
Uppskjuten skatteskuld	21	451,2	310,3
Långfristiga räntebärande skulder		3 000,6	2 281,3
Derivatinstrument	29	27,2	12,8
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	30	8,5	18,1
Summa långfristiga skulder		3 487,5	2 622,4
Kortfristiga skulder	22		
Kortfristiga räntebärande skulder		847,8	363,1
Leverantörsskulder		50,4	57,6
Aktuella skatteskulder		0,3	5,7
Övriga kortfristiga skulder	30	25,6	23,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	38,2	63,3
Summa kortfristiga skulder		962,2	512,9
Summa skulder		4 449,8	3 135,3
Summa eget kapital och skulder		7 659,6	5 373,7

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

mkr	Antal utestående aktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valutaomräkningsreserv	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital, per 1 januari 2019	500	0,1	0,0	0,0	981,1	981,2
Årets resultat					365,3	363,3
Övrigt totalresultat				0,0		0,0
Periodens totalresultat				0,0	365,3	365,3
Fondemission och aktiesplitt	24 999 500	39,9			-39,9	0,0
Tillskjutet kapital efter avdrag för transaktionskostnader	8 888 528	14,2	877,9			892,1
Summa tillskott från ägare	33 888 528	54,1	877,9		-39,9	892,1
Eget kapital, per 31 december 2019	33 888 528	54,2	877,9	0,0	1 306,4	2 238,5
Årets resultat					474,5	474,5
Övrigt totalresultat				-1,4		-1,4
Periodens totalresultat				-1,4	474,5	473,1
Tillskjutet kapital efter avdrag för transaktionskostnader	2 000 000	3,2	495,1			498,3
Summa tillskott från ägare	2 000 000	3,2	495,1		0,0	498,3
Eget kapital, per 31 december 2020	35 888 528	57,4	1,372,9	-1,4	1 781,0	3 209,8

På extra bolagsstämma den 19 augusti 2019 beslutades om fondemission och uppdelning av aktier 50 000:1.

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

Övrigt tillskjutet kapital för verksamhetsåret 2020 redovisas netto efter transaktionskostnader om 5,7 mkr relaterade till nyemission i augusti 2020.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

mkr	Not	2020	2019
Den löpande verksamheten			
Bruttoresultat justerat för central administration samt av- och nedskrivningar		103,0	53,7
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet	8, 30	1,6	15,2
Erhållen utdelning	10	3,7	37,1
Räntenetto	11	-47,7	-35,3
Betald skatt		-5,2	-1,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		55,4	69,4
Förändring rörelsefordringar		-89,8	-47,5
Förändring rörelseskulder		-29,9	27,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-64,4	49,5
Investeringsverksamheten			
Investeringar i koncern-, intresse- och gemensamt styrda bolag		-11,7	-0,1
Investeringar i fastigheter	17, 18	-1 037,4	-450,9
Investeringar i maskiner och inventarier	19	-6,2	-6,7
Investeringar i pågående nyanläggning	17	-831,3	-513,6
Avyttring kortfristiga placeringar		0,0	110,9
Förändringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	20	-2,3	-5,4
Avyttring fastigheter	17	0,5	2,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 888,4	-863,5
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	5, 22	1 233,3	689,2
Amortering av lån		-48,7	-41,1
Tillskjutet kapital		498,3	892,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 682,9	1 540,3
Årets kassaflöde		-269,9	726,3
Omräkningsdifferens i likvida medel		-1,4	0,0
Likvida medel vid årets början		779,0	52,7
Likvida medel vid årets slut	27	507,6	779,0

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

mkr	Not	2020	2019
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4	0,0	0,3
Summa rörelsens intäkter		0,0	0,3
Rörelsens kostnader	6, 7, 9		
Övriga externa kostnader		-17,3	-31,8
Personalkostnader		-16,1	-11,7
Avskrivningar	8	-0,2	-0,1
Summa rörelsens kostnader		-33,5	-43,6
Bruttoresultat		-33,5	-43,3
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intressebolag och gemensamt styrda bolag	10	3,6	124,0
Finansnetto	11	-24,7	-12,2
Resultat efter finansiella poster		-54,6	68,5
Bokslutsdispositioner	32	43,4	26,8
Resultat före skatt		-11,2	95,3
Skatt på årets resultat	13	2,2	12,4
Årets resultat		-9,0	107,6
Övrigt totalresultat	14	0,0	0,0
Årets totalresultat		-9,0	107,6

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

mkr	Not	2020	2019
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	19	0,3	0,5
Summa materiella anläggningstillgångar		0,3	0,5
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	33	883,2	626,4
Fordringar hos koncernbolag	34	867,5	865,4
Andelar i intressebolag	20	0,1	0,1
Uppskjutna skattefordringar	21	15,8	13,6
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 766,6	1 505,5
Summa anläggningstillgångar		1 766,9	1 506,0
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernbolag	34	649,0	173,5
Fordringar hos intressebolag	25	10,7	16,6
Aktuell skattefordran		0,8	0,8
Övriga kortfristiga fordringar	25	114,8	1,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	0,9	20,5
Likvida medel	27	482,0	771,2
Summa omsättningstillgångar		1 258,1	984,7
Summa tillgångar		3 025,0	2 490,7

mkr	Not	2020	2019
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		57,4	54,2
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		1 372,9	877,9
Balanserad vinst		118,5	10,9
Årets resultat		-9,0	107,6
Totalt eget kapital		1 539,8	1 050,6
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder		849,6	867,5
Derivatinstrument	29	27,0	12,5
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	30	6,4	12,8
Summa långfristiga skulder		883,1	892,8
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder		17,9	17,9
Leverantörsskulder		1,5	2,4
Skulder till koncernbolag	34	571,7	514,1
Övriga kortfristiga skulder	30	6,9	6,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	4,2	6,0
Summa kortfristiga skulder		602,1	547,3
Summa skulder		1 485,2	1 440,1
Summa eget kapital och skulder		3 025,0	2 490,7

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

mkr	Antal utestående aktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital, per 1 januari 2019	500	0,1	0,0	50,8	50,9
Årets resultat				107,6	107,6
Övrigt totalresultat				0,0	0,0
Årets totalresultat				107,6	107,6
Fondemission och aktiesplitt	24 999 500	39,9		-39,9	0,0
Tillskjutet kapital efter avdrag för transaktionskostnader	8 888 528	14,2	877,9		892,1
Summa tillskott från ägare	33 888 528	54,1	877,9	-39,9	892,1
Eget kapital, per 31 december 2019	33 888 528	54,2	877,9	118,5	1 050,6
Årets resultat				-9,0	-9,0
Övrigt totalresultat				0,0	0,0
Årets totalresultat				-9,0	-9,0
Tillskjutet kapital efter avdrag för transaktionskostnader	2 000 000	3,2	495,1		498,3
Summa tillskott från ägare	2 000 000	3,2	495,1	0,0	498,3
Eget kapital, per 31 december 2020	35 888 528	57,4	1 372,9	109,4	1 538,8

På extra bolagsstämma den 19 augusti 2019 beslutades om fondemission och uppdelning av aktier 50 000:1.

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

Övrigt tillskjutet kapital för verksamhetsåret 2020 redovisas netto efter transaktionskostnader om 5,7 mkr relaterade till nyemission i augusti 2020.

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

mkr	Not	2020	2019
Den löpande verksamheten			
Bruttoresultat justerat för central administration		-33,5	-43,3
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet	8	0,2	0,1
Erhållen utdelning	10	3,7	139,4
Räntenetto	11	-0,4	-5,5
Betald skatt		0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-30,0	90,7
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		-572,8	-58,5
Förändring rörelseskulder		54,8	82,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-547,9	114,5
Investeringsverksamheten			
Investering i koncernbolag	33	-256,8	-257,5
Investeringar i maskiner och inventarier	19	0,0	-0,4
Förändring i fordringar på koncernbolag		-2,1	-459,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-258,8	-717,1
Finansieringsverksamheten			
Tillskjutet kapital		498,3	892,1
Upptagna lån		0,0	446,6
Amortering av lån		-17,9	-10,9
Förändring i långfristiga skulder	30	-6,4	-26,8
Erhållna koncernbidrag	32	43,4	26,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		517,5	1 327,8
Årets kassaflöde		-289,2	725,3
Omräkningsdifferens i likvida medel		0,0	0,0
Likvida medel vid årets början		771,2	45,9
Likvida medel vid årets slut	27	482,0	771,2

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 1

NOT 1: REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

De finansiella rapporterna för K-Fast Holding AB per 31 december 2020 har godkänts av styrelsen den 13 april 2021 och kommer att föreläggas årsstämman den 19 maj 2021 för fastställande. K-Fast Holding AB, organisationsnummer 556827-0390, utgör moderbolaget för en koncern med dotterbolag enligt not 33 Andelar i koncernbolag.

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

Redovisningsprinciper

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

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapportering-rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalande från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen förutom i de fall som anges nedan under avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets

och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen. Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. De finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor avrundade till miljoner kronor med en decimal om inte annat anges.

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

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

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

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

Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

Nya och omarbetade befintliga standarder, vilka godkänts av EU

Nya standarder vilka trätt i kraft 2020

Från och med 2020 har IASB antagit en förändring i IFRS 3 som behandlar gränsdragningen mellan rörelse- och tillgångsförvärv genom att ny definition av rörelse. I praktiken medför den nya definitionen att om köpeskillingen för aktierna i ett företagsförvärv i allt väsentligt är hänförligt till marknadsvärdet på förvärvade fastigheter utgör förvärvet ett s. k. tillgångsförvärv. Det innebär förenklat att övervärdet i sin helhet allokeras till fastigheter och att ingen goodwill därmed uppstår.

Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka K-Fastigheters resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

I övrigt har redovisningsprinciper och beräkningsmetoder varit oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

Förändringar i svenska regelverk

Förändringar under 2020 har inte haft någon väsentlig påverkan på K-Fastigheters redovisning utan främst medfört något utökat upplysningskrav.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 1, FORTS

Nya standarder vilka träder i kraft 2021

Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka K-Fastigheters resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning. Samma sak gäller svenska regelverk.

Klassificering m m

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

Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. I kortfristiga skulder till kreditinstitut ingår ett års avtalad amortering samt krediter som förfaller kommande verksamhetsår.

I moderbolaget redovisas lån från/till koncernbolag som långfristiga, då fastställda amorteringsplaner saknas.

Konsolideringsprinciper

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

Dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterbolag som klassas som rörelseförvärv betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder och eventualförpliktelser. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet

för andelarna eller rörelsen, dels det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventualförpliktelser. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår.

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

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

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

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

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

Förvärv

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

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

Samtliga av koncernens förvärv av dotterbolag har klassificerats som tillgångsförvärv då förvärven avser förvaltningsfastigheter. Vid tillgångsförvärv fördelas förvärvspriset inklusive förvärvskostnader på de enskilda förvärvade tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Uppskjuten skatt redovisas inte på de initiala temporära skillnaderna. Full uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader som uppkommer efter förvärvet. Förvärvade förvaltningsfastigheter redovisas vid nästkommande bokslutsdag till verkligt värde, vilket kan avvika från anskaffningsvärdet.

Förändringar i ägarandel i ett dotterbolag utan förändring av bestämmande inflytande

Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som inte leder till förlust av kontroll redovisas som eget kapitaltransaktioner – dvs som transaktioner med ägarna i deras roll som ägare. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan verkligt värde på erlagd

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 1, FORTS

köpeskilling och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterbolagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

Redovisning av andelar i intressebolag och gemensamt styrda bolag

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

Samarbetsarrangemang är de företag där koncernen har ett gemensamt bestämmande inflytande över styrningen i företaget, vilket normalt gäller för aktieinnehav som omfattar 50 procent av rösterna. Samtliga investeringar i samarbetsarrangemang karakteriseras som joint venture, där koncernen snarare har rätt till en andel av arrangemangets nettotillgångar än direkta rättigheter till de underliggande tillgångarna och till förpliktelserna för de underliggande skulderna.

Innehav i joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden, vilket innebär att det koncernmässigt bokförda värdet av innehavet justeras med koncernens andel av årets resultat och eventuell erhållen utdelning (d v s redovisas i balansräkningen

till anskaffningsvärde justerat för förändringar i koncernens andel i joint ventures nettotillgångar, med avdrag för eventuella värdeminskningar i verkligt värde på individuella andelar).

Intäktsredovisning

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

Steg 1: identifiera kontraktet med kunden

Steg 2: identifiera de olika prestationsåtagandena i kontraktet

Steg 3: fastställa transaktionspriset

Steg 4: fördela transaktionspriset på prestationsåtaganden

Steg 5: redovisa en intäkt när ett prestationsåtagande uppfylls

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

Standarden medför en begränsad effekt på tidpunkten för när entreprenadverksamhetens intäkter redovisas. Då koncernen är avtalsmässigt bunden att leverera en specifik byggnad och under projektets gång har rätt till betalning är bedömningen att

intäkten ska redovisas över tid, det vill säga enligt en inputmetod där intäkter primärt redovisas på basis av nedlagda kostnader i förhållande till totalt förväntad input för uppfyllandet av prestationsåtagandet. Om däremot koncernen gör bedömningen att det inte föreligger någon rätt till betalning medför detta att intäkten redovisas vid en tidpunkt, d v s vid färdigställandet.

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

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

Hyresintäkter

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktperioden.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 1, FORTS

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

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

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

Entreprenadintäkter

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

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

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

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

Ersättningar till anställda

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

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

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

Skatter

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

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 1, FORTS

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

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

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

När förvärv sker av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång. Ett förvärv av tillgång identifieras

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

Finansiella instrument

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

Redovisning och borttagande

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

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

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

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

Finansiella tillgångar

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

Instrumenten klassificeras i någon av följande kategorier:

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

Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar och leasingfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Samtliga hyres- och kundfordringar är kortfristiga till sin natur varför redovisat värde motsvarar verkligt värde. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 1, FORTS

på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Verkligt värde via övrigt totalresultat omfattar tillgångar som innehas enligt affärsmodellen att både sälja och att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Finansiella instrument i denna kategori värderas vid första redovisningstillfället till verkligt värde. Förändringar i verkligt värde redovisas i övrigt totalresultat till dess tillgången tas bort från balansräkningen, då beloppen i övrigt totalresultat omklassificeras till resultatet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Verkligt värde via resultatet är alla andra skuldinstrument som inte är värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via övrigt totalresultat. Finansiella instrument i denna kategori redovisas initialt till verkligt värde. Förändringar i verkligt värde redovisas i resultatet.

Koncernens finansiella tillgångar som är skuldinstrument utgörs av kundfordringar, finansiella placeringar och likvida medel och hänförs alla till kategorin upplupet anskaffningsvärde.

Egetkapitalinstrument

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

Derivat

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

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

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 22 Finansiella risker och finanspolicyer.

Klassificering och värdering av finansiella skulder

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

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 22 Finansiella risker och finanspolicyer.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet eller egetkapitalinstrument som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för

kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande tolv månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder. Metoden för kundfordringar, avtallstillgångar och hyresfordringar baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer enligt en förlustandelsmetod. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga dessa fordringar. Koncernens kunder är en homogen grupp med likartad riskprofil, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart. Koncernen skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats. Övriga fordringar och tillgångar skrivs ned enligt en ratingbaserad metod genom extern kreditrating för beräkning av förväntade kreditförluster utifrån sannolikhet för fallissemang, förväntad förlust samt exponering vid fallissemang. Redan vid den initiala redovisningen redovisas en förlustreserv baserat på vad som statistiskt kan förväntas för de kommande 12 månaderna (stadie 1). För de fall det uppstått en betydande ökning av kreditrisken beräknas i stället förlustreserven för hela den återstående förväntade löptiden (stadie 2 eller om exponeringen betraktas som kreditförsämrade – stadie 3).

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 1, FORTS

Sammanfattningsvis:

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

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

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

Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer som indikerar att betalningsinställelse föreligger. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon fordran eller tillgång. Sådan bedömning baseras på om betalning är 30 dagar försenad eller mer, eller om väsentlig försämring av rating sker, medförande en rating understigande investment grade, det vill säga fordringarna eller tillgångarna är kreditförsämrade. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga redovisas en reserv för förväntade kreditförluster även för dessa finansiella instrument.

För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras

beräkningen av ränteutäkterna på tillgångens redovisade värde, netto efter förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

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

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

Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället, medförande en rating understigande investment grade, redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteutäkterna på tillgångens redovisade värde, netto efter förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i det föregående.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från

anskaffningstidpunkten understigande tre månader. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster. Samtliga likvida medel och banktillgodohavanden hänförs till stadie 1, dvs det har inte skett någon väsentlig kreditförsämring.

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

Övriga finansiella skulder

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

Upplåning

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

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder. Samtliga leverantörsskulder är kortfristiga till sin natur varför redovisat värde motsvarar verkligt värde.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 1, FORTS

Utdelningar

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

Resultat per aktie

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

Goodwill

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

Leasingavtal

Koncernen redovisar Nyttjanderätts-tillgångar och leasingkulder hänförliga till alla leasingavtal, med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser mindre värden (5 000 USD).

I resultaträkningen redovisas linjära avskrivningar på nyttjanderättstillgången och räntekostnader på skulden.

Nyttjanderättstillgången skrivs av linjärt över den längsta av avtalsperioden och ekonomisk livslängd och skulden med den del av periodens leasingavgift som inte fördelas som en räntekostnad.

Koncernen har bedömt leasingavtal relaterade till bilar, IT-utrustning av högre värde och tomträtter som väsentliga. Nyttjanderättstillgången av dessa leasingavtal hänförliga till

tomträtter värderas i enlighet med IAS 40. Motsvarande belopp har tagits upp som långfristig leasingkulda enligt IFRS 16. Den vägda genomsnittliga låneräntan som används uppgår till 1,95 procent för bilar och IT-utrustning och 2,05 procent för tomträtter.

Leasingavtal relaterade till kopieringsmaskin, kontors- och IT-utrustning av mindre värde har inte bedöms som väsentliga och koncernen tillämpar för dessa leasingavtal förenklingsregeln i balansräkningen på grund av det lägre värdet. Avseende leasingavtal som leasegivare, se Hyresintäkter sid 95.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt utgifter direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Låneutgifter som är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av tillgångar som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning ingår i anskaffningsvärdet.

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

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

Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset

och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst och förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/-kostnad.

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

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

En tillkommande utgift läggs till anskaffningsvärdet om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter eller delar därav. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till anskaffningsvärdet. Eventuella oavskrivna redovisade värden på utbytta komponenter, eller delar av komponenter, utrangeras och kostnadsförs i samband med utbytet.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar, förutom mark som inte skrivs av. För maskiner och inventarier tillämpas en avskrivningstid om 3-10 år.

Förvaltningsfastigheter

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

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 1, FORTS

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde baseras främst på externa värderingar gjorda av värderingsinstitut och värderingsexperter ackrediterade av Samhällsbyggarna eller MRICS och i viss omfattning på interna värderingar baserade på den marknadskunskap befattningshavare inom bolaget besitter samt av noggranna analyser av motsvarande genomförda affärer på samma marknad.

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

För mer information av värdering av förvaltningsfastigheter, se not 17 Förvaltningsfastigheter.

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

Om koncernen påbörjar en ombyggnation av en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis

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

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

Rörelsefastigheter

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

Komponentavskrivning fastigheter, år

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

som rörelsefastigheter. Avseende avskrivning på Rörelsefastigheter hänvisas till avsnitt Materiella anläggningstillgångar.

Varulager

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

Låneutgifter

Lånekostnader som är direkt hänförliga till konstruktion eller produktion av en tillgång och som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde. Aktivering av lånekostnader sker under förutsättning att det är troligt att det kommer att leda till framtida ekonomiska fördelar och kostnaderna kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Samtliga låneutgifter på byggnadskreditiv aktiveras.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 1, FORTS

Nedskrivningar

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

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

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

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

Tillgångar med en kort löptid diskonteras inte. Återvinningsvärdet på övriga tillgångar är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången. För en tillgång som inte genererar kassaflöden som är väsentligen oberoende av andra

tillgångar beräknas återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

Återföring av nedskrivningar

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

Avsättningar

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

Eventualförpliktelser

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

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

Kassaflödesanalys

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

Rörelsesegmentsrapportering

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

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

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 1, FORTS

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

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

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

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

Segmentrapporteringen bygger på följande ställningstagande avseende verksamhetsområdena:

Projektutveckling

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

Bygg

Resultat genererat i något av koncernens byggbolag.

Fastighetsförvaltning

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

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

Skilnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

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

Klassificering och uppställningsformer

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

Dotterbolag

Andelar i dotterbolag och intressebolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden med avdrag för eventuella nedskrivningar.

Intäkter

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

Leasingavtal

Moderbolaget har i allt väsentligt leasingavtal avseende bilar och IT-utrustning. IFRS 16 tillämpas inte i moderbolaget utan istället tillämpas RFR 2. I fall moderbolaget är leasetagare innebär det att leasingavgifterna redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Kostnaden för leasingavtal redovisas i posten Övriga externa kostnader. Nyttjanderätten och leasingskulden redovisas således inte i balansräkningen.

Anteciperade utdelningar

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

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 1, FORTS

Finansiella garantikontrakt

Moderbolaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intressebolag samt joint ventures i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37 Avsättningar, eventalförpliktelser och eventualtillgångar.

Finansiella garantier

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

Skatter

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Segmentsredovisning

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



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOTER 2–3

NOT 2: VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS innebär att styrelse och bolagsledning gör bedömningar och uppskattningar som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade värdena av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

Antaganden och uppskattningar baseras bland annat på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande omständigheter bedöms vara rimliga. Dessa antaganden och uppskattningar används för att bedöma de redovisade värdena på tillgång, skulder, intäkter och kostnader vars värde annars inte framgår tydligt genom andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Antaganden och uppskattningar analyseras regelbundet av styrelsen och företagsledningen. Ändringar återspeglas i redovisningen i den period ändringen görs i de fall ändringen endast påverkar innevarande period. Påverkar ändringen innevarande period och efterföljande perioder, påverkas redovisningen i enlighet med detta. Nedan beskrivs de antaganden som bedöms vara mest väsentliga vid upprättande av de finansiella rapporterna.

Förvaltningsfastigheter

För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 17 Förvaltningsfastigheter. K-Fast Holding AB redovisar sina förvaltningsfastigheter enligt verkligt värde-metod i enlighet med IFRS 13 Värdering, vilket innebär att värdeförändringar redovisas i resultaträkningen och resultatet kan därför påverkas väsentligt.

Pågående nyanläggning

För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av pågående nyanläggning se not 17 Förvaltningsfastigheter.

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

Klassificering av förvärv

Redovisningsstandard IFRS 3:s regel om klassificering av förvärv som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv utgår från att en individuell bedömning måste göras av varje enskild transaktion. Vid fastighetstransaktioner görs en bedömning av när övergången av kontroll till motparten sker, vilket är vägledande för när transaktionen ska redovisas. För samtliga årets förvärv har bedömning inneburit att transaktionerna har klassificerats som tillgångsförvärv. Se not 17 Förvaltningsfastigheter.

Värdering uppskjuten skatteskuld/fordran

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

NOT 3: SEGMENTSRAPPORTERING

Koncernledningen identifierar för närvarande följande tre affärsområden som sina rörelsesegment: Projektutveckling, Bygg och Fastighetsförvaltning. Rörelsesegmenten övervakas av koncernens verkställande beslutsfattare, styrelse och ledningsgrupp, och strategiska beslut fattas med grund i rörelseresultat för segmenten.

Nedan presenteras rapportering för segment för de poster i Resultat- och Balansräkning som bedöms relevanta då de följs upp och analyseras av högste verkställande beslutsfattare.

Rapportering för segment kan delas upp enligt följande för innevarande rapportperioder:

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 3, FORTS

NOT 3: SEGMENTSRAPPORTERING, FORTS

1 januari – 31 december 2020

Resultaträkning, mkr	Projekt-utveckling	Bygg	Förvaltning	Övrigt	Koncernen
Hysesintäkter	0,0	0,0	203,9	0,0	203,9
Övriga intäkter	0,0	449,2	0,6	-438,6	11,2
Verksamhetens rörelsekostnader	0,0	-441,1	-67,4	438,6	-69,9
Bruttoresultat	0,0	8,1	137,0	0,0	145,1
Kostnader central administration	-11,2	-11,2	-11,2	0,0	-33,6
Av- och nedskrivningar	-2,8	-2,8	-2,8	0,0	-8,5
Resultat intressebolag*	0,0	0,0	0,0	2,6	2,6
Räntenetto	0,0	0,0	-47,7	0,0	-47,7
Resultat före värdeförändringar	-14,0	-5,9	75,3	2,6	57,9
Värdeförändring fastigheter	407,9	0,0	169,9	0,0	577,8
Värdeförändring derivat och övrigt	0,0	0,0	-14,4	-9,8	-24,2
Resultat före skatt	393,9	-5,9	230,7	-7,2	611,4
Skatt	-84,0	0,0	-35,0	-17,9	-136,9
Årets resultat	309,8	-5,9	195,7	-25,1	474,5

31 december 2020

Balansräkning, mkr	Projekt-utveckling	Bygg	Förvaltning	Övrigt	Koncernen
Anläggningstillgångar	1 060,6	20,5	5 855,8	38,1	6 975,0
Omsättningstillgångar	0,0	1,7	74,1	608,7	684,6
Summa tillgångar	1 060,6	22,3	5 929,9	646,8	7 659,6
Långfristiga skulder	681,2	1,8	2 781,8	23,2	3 487,9
Kortfristiga skulder	0,0	54,4	882,8	25,0	962,2
Summa skulder	681,2	56,1	3 664,7	48,2	4 450,2

1 januari – 31 december 2019

Resultaträkning, mkr	Projekt-utveckling	Bygg	Förvaltning	Övrigt	Koncernen
Hysesintäkter	0,0	0,0	156,8	0,0	156,8
Övriga intäkter	0,0	303,8	0,0	-273,3	30,5
Verksamhetens rörelsekostnader	0,0	-300,1	-49,5	273,3	-76,3
Bruttoresultat	0,0	3,7	107,3	0,0	111,0
Kostnader central administration	-14,0	-14,0	-14,0	0,0	-42,1
Av- och nedskrivningar	-5,1	-5,1	-5,1	0,0	-15,2
Resultat intressebolag*	0,0	0,0	0,0	61,0	61,0
Räntenetto	0,0	0,0	-35,3	0,0	-35,3
Resultat före värdeförändringar	-19,1	-15,4	52,9	61,0	79,3
Värdeförändring fastigheter	186,4	0,0	153,4	0,0	339,8
Värdeförändring derivat och övrigt	0,0	0,0	-6,6	19,3	12,7
Resultat före skatt	167,3	-15,4	199,7	80,3	431,9
Skatt	-38,4	0,0	-31,6	3,5	-66,5
Årets resultat	128,9	-15,4	168,1	83,7	365,3

31 december 2019

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

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

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOTER 4–5

NOT 4: INTÄKTER

Hyresintäkter

mkr	2020	2019
Ägda fastigheter vid ingången av året	163,1	133,0
Färdigställda fastigheter	30,6	12,9
Förvärvade fastigheter	10,1	10,9
Sålda fastigheter	0,0	0,0
Hyresintäkter	203,9	156,8

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

Per 31 december 2020 uppgick de kontrakterade hyresintäkterna till 241,7 mkr (190,5), varav kommersiella lokaler utgjorde 33,1 mkr (31,4). Det enskilt största kontraktet som den enskilt största hyresgästen svarade för utgör cirka 3 procent (3) av koncernens totala hyresintäkter.

Framtida minimileasingintäkter avseende icke uppsägningsbara leasingavtal

Koncernen har ingått hyresavtal avseende lokaler, bostäder och parkeringsplatser vilka redovisas som operationella leasingavtal. Hyresavtal avseende bostäder, parkeringsplatser och vissa lokaler löper tillsvidare med tre till nio månaders uppsägningstid. Årlig hyresintäkt för dessa kontrakt uppgick till 202,0 mkr (159,7). Koncernen har hyresavtal med en årlig hyresintäkt om 29,6 mkr (20,5), där avtalen har en återstående löptid på mellan ett och fem år. Koncernen har en årlig hyresintäkt om 10,1 mkr (10,3) där avtalen har en återstående löptid om över fem år.

Projekt- och entreprenadintäkter

mkr	2020	2019
Externa projekt- och entreprenadintäkter	10,2	28,6
Aktiverat arbete för egen räkning	438,6	273,3
Projekt- och entreprenadintäkter	448,8	301,9
varav Sverige	424,7	0,0
varav Danmark	24,1	0,0

Avtalsintäkter

Endast segmentet Bygg har intäkter från avtal med kunder. Dessa utgör hela intäktsposten om 10,2 (28,6) mkr för extern projekt- och entreprenadverksamhet. Intäktsredovisning sker över tiden.

Övriga intäkter

mkr	2020	2019
Affärsområde Förvaltning	0,6	0,0
Affärsområde Bygg	0,4	2,3
Övriga intäkter	1,0	2,3

Moderbolaget

Intäkterna i moderbolaget avser primärt fakturering av tjänster till koncernbolag. Moderbolaget har inga avtalsintäkter.

NOT 5: LEASINGAVTAL

mkr	Nyttjanderättstillgångar				Leasing-skuld
	Tomträtter	Fordon	IT-utrustning	Totalt	
Per 1 januari 2020	7,3	4,3	0,6	12,2	12,2
Tillkommande avtal	0,0	2,0	0,1	2,1	2,1
Avskrivningar	0,0	-1,0	-0,2	-1,2	0,0
Avslutade avtal	0,0	-1,5	0,0	-1,5	-1,5
Omvärderingar av avtal	10,7	0,0	0,0	10,7	10,7
Räntekostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5
Leasingavgifter	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,7
Per 31 december 2020	18,0	3,8	0,4	22,2	22,2

Koncernen kostnadsförde leasingavgifter hänförliga till lågvärdeleasing om 0,2 mkr under året. Koncernen har inga korttidsleasingavtal eller variabla leasingavgifter.

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

Koncernen kostnadsförde under helåret 2020 totalt leasingavgifter om 1,9 mkr (1,1), varav 1,2 mkr (0,5) avser avskrivningar, 0,5 mkr (0,1) räntekostnader och 0,2 mkr (0,1) var hänförliga till lågvärdeleasing. Koncernen har inga korttidsleasingavtal eller variabla leasingavgifter.

Löptidsanalys

mkr	Leasingavgifter	Tomträttsavgälder	Totalt
2021	1,1	0,4	1,5
2022	0,8	0,4	1,1
2023	0,2	0,4	0,6
2024	0,0	0,4	0,4
2025	0,0	0,4	0,4
> 2026	0,0	16,0	16,0
Totalt	2,1	18,0	20,1

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 6

NOT 6: LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

Koncernen hade per årsskiftet 76 anställda (68), varav 21 kvinnor (19) respektive 55 män (49). I moderbolaget var antalet anställda per årsskiftet 17 (13), varav 9 kvinnor (9) respektive 8 män (4). Under 2020 hade K-Fast Holding AB 6 styrelseledamöter (6), inklusive ordförande, varav 1 kvinna (1). Koncernen hade 8 ledande befattningshavare (8), inklusive verkställande direktören, varav 1 kvinna (1).

Medelantalet anställda

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Kvinnor	20	19	9	9
Män	50	55	7	4
Totalt	69	73	16	13

Ersättning till verkställande direktören samt övriga medlemmar av företagsledningen följer de riktlinjer som beslutades vid bolagsstämman 19 maj 2020. Löner och övriga anställningsvillkor ska vara marknadsanpassade och konkurrenskraftiga, men inte löneledande i förhållande till jämförbara företag. Den verkställande direktörens ersättning föreslås av ersättningsutskottet och beslutas av styrelsen. Ersättningen till övriga medlemmar av företagsledningen föreslås av den verkställande direktören och godkänns av ersättningsutskottet. Ersättning till den verkställande direktören utgår enbart i form av fast grundlön. Ersättning till övriga medlemmar av företagsledningen utgår primärt i form av fast grundlön, men kan även utgå som rörlig lön eller prestationsbaserad ersättning motsvarande högst 50 procent av den fasta lönen per kalenderår.

Löner, arvoden och förmåner

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Styrelseordförande	0,0	0,0	0,0	0,0
Styrelsen	0,8	0,8	0,8	0,8
Verkställande direktör				
Grundlön	1,2	1,2	1,2	1,2
Förmåner	0,2	0,1	0,2	0,1
Vice verkställande direktör				
Grundlön	0,9	0,9	0,9	0,9
Förmåner	0,1	0,1	0,1	0,1
Övriga ledande befattningshavare				
Grundlön	3,3	2,9	3,1	2,5
Förmåner	0,2	0,2	0,1	0,1
Övriga anställda				
Grundlön	26,9	26,6	4,9	4,2
Förmåner	0,3	0,4	0,0	0,1
Summa	34,0	33,1	11,3	10,0

Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Styrelsen	0,3	0,3	0,3	0,3
Verkställande direktör	0,4	0,4	0,4	0,4
Vice verkställande direktör	0,4	0,4	0,4	0,4
Övriga ledande befattningshavare	1,2	1,0	1,2	1,0
Övriga anställda	7,5	7,8	0,8	0,3
Summa	9,8	9,9	3,1	2,4

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

Avtalsenliga pensionskostnader

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Verkställande direktör	0,0	0,0	0,0	0,0
Vice verkställande direktör	0,4	0,3	0,4	0,3
Övriga ledande befattningshavare	0,5	0,4	0,3	0,3
Övriga anställda	1,7	1,3	0,3	0,3
Summa	2,7	2,0	1,1	0,8

Ledande befattningshavares ersättning och övriga förmåner under året

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Styrelsens ordförande Erik Selin	0,0	0,0	0,0	0,0
Styrelseledamot Sara Mindus	0,2	0,2	0,2	0,2
Styrelseledamot Ulf Johansson	0,2	0,2	0,2	0,2
Styrelseledamot Jesper Mårtensson	0,2	0,2	0,2	0,2
Styrelseledamot Christian Karlsson	0,2	0,2	0,2	0,2
Verkställande direktör	1,4	1,4	1,4	1,4
Vice verkställande direktör	1,4	1,3	1,4	1,3
Övriga ledande befattningshavare*	4,0	3,4	2,5	1,9
Summa	7,6	6,9	6,1	5,3

*2020: 6 personer; 2019: 5 personer.

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

Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt påverkas positivt med 1,4 mkr av sökt och erhållen lättnad för arbetsgivaravgifter för perioden mars till juni 2020.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOTER 7–10

NOT 7: KOSTNADER

Fastighetsförvaltningens kostnader

mkr	2020	2019
Ägda fastigheter vid ingången av året	-37,4	-29,7
Färdigställda fastigheter	-6,2	-3,1
Förvärvade fastigheter	-4,7	-1,8
Sålda fastigheter	0,0	0,0
Direkta fastighetskostnader	-48,2	-34,5
Fastighetsadministration	-19,2	-15,0
Fastighetsförvaltningens kostnader	-67,4	-49,5

Kostnaderna har under året påverkats positivt med 0,4 mkr av sökt och erhållen lättnad för arbetsgivaravgifter för perioden mars till juni 2020.

Kostnader projekt- och entreprenadverksamheter

mkr	Koncernen	
	2020	2019
Externa projekt- och entreprenadkostnader	-2,5	-26,8
Interna projekt- och entreprenadkostnader	-438,6	-273,3
Kostnader projekt- och entreprenadverksamheter	-441,1	-300,1

Kostnader för projekt- och entreprenadverksamheten består dels av direkt projektrelaterade kostnader, dels av fasta kostnader för byggorganisationen. Den del av verksamheten som avser extern byggnation redovisas över resultaträkningen. Projekt- och entreprenadverksamhet för egen förvaltning aktiveras som arbete för egen räkning och netto redovisas över resultaträkningen i posten Kostnader för projekt- och entreprenadverksamhet. Kostnader har under året påverkats positivt med 0,7 mkr av sökt och erhållen lättnad för arbetsgivaravgifter för perioden mars till juni 2020.

Central administration

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Övriga externa kostnader	-18,4	-31,8	-17,3	-31,8
Personalkostnader	-16,1	-11,7	-16,1	-11,7
Övriga rörelsekostnader	-0,2	-0,1	-0,2	-0,1
Återläggning finansiell leasing	1,1	1,2	-	-
Central administration	-33,6	-42,4	-33,5	-43,6

Central administration utgörs av kostnader i K-Fast Holding AB och K-Fast Holding Danmark A/S och omfattar bolagsledning, IR & kommunikation, HR, IT och ekonomifunktion.

För motsvarande period 2019 inkluderade övriga externa kostnader 13,3 mkr relaterade till under 2019 genomförd börsnotering. Kostnaderna har under året påverkats positivt med 0,3 mkr av sökt och erhållen lättnad för arbetsgivaravgifter för perioden mars till juni 2020.

NOT 8: AV- OCH NEDSKRIVNINGAR

Av- och nedskrivningar

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Avskrivningar inventarier, verktyg och installationer	-2,3	-1,5	-0,2	-0,1
Avskrivningar rörelsefastigheter	-0,5	-0,2	0,0	0,0
Nedskrivningar goodwill	0,0	-2,3	0,0	0,0
Nedskrivningar förvaltningsfastigheter	0,0	-3,5	0,0	0,0
Utrangering förvaltningsfastigheter	-3,9	-6,6	0,0	0,0
Nedskrivning fordringar	-0,6	-0,1	-	-
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	-1,2	-1,0	-	-
Summa av- och nedskrivningar	-8,5	-15,2	-0,2	-0,1

NOT 9: ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

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

Ernst & Young AB

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Revisionsuppdrag	1,8	3,9	0,7	3,2
Skatterådgivning	0,0	0,8	0,0	0,8
Övriga tjänster	0,1	3,4	0,0	2,7
Summa	1,9	8,0	0,7	6,6

NOT 10: RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEBOLAG OCH GEMENSAMT STYRDA BOLAG

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

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Utdelningar	0,0	0,0	3,7	139,4
Realisation vid försäljningar	-0,1	0,0	-0,1	0,0
Nedskrivningar	0,0	-15,4	0,0	-15,4
Andelar av resultat i intressebolag	2,7	76,3	0,0	0,0
Totalt	2,6	61,0	3,6	124,0

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOTER 11–12

NOT 11: RÄNTE- OCH FINANSNETTO SAMT VÄRDEFÖRÄNDRING I DERIVAT OCH ÖVRIGT

Koncernens räntenetto omfattar ränteintäkter och räntekostnader. Moderbolagets finansnetto omfattar även värdeförändring på långfristiga derivatinstrument.

Ränteintäkter och liknande resultatposter

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ränteintäkter från koncernbolag	0,0	0,0	23,6	12,4
Övriga ränteintäkter	0,3	0,3	0,3	0,3
Totalt	0,3	0,3	23,8	12,6

Räntekostnader och liknande resultatposter

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Räntekostnader till koncernbolag	0,0	0,0	-1,9	-3,2
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-48,0	-35,6	-22,3	-14,9
Totalt	-48,0	-35,6	-24,2	-18,1

Värdeförändring derivat och övrigt

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Orealiserad värdeförändring på långfristiga derivatinstrument	-14,4	-6,6	-14,5	-6,7
Orealiserad valutakursförlust på omsättningstillgångar	-9,8	0,0	-9,8	0,0
Realiserad värdeförändring på kortfristiga värdepappersinnehav	0,0	19,3	0,0	0,0
Totalt	-24,2	12,7	-24,3	-6,7

Orealiserad valutakursförlust på omsättningstillgångar om -9,8 mkr (0,0) avser valutakursförlust på koncerninterna fordringar till den danska verksamheten.

NOT 12: VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

mkr	2020	2019
Förändring driftnetto	73,0	26,5
Förvaltningsfastigheter under byggnation	407,9	186,4
Byggrätter	1,3	12,7
Förändring avkastningskrav	81,7	51,2
Förvärv	14,6	62,9
Försäljningar	0,0	0,0
Valutaeffekter	-0,7	0,0
Totalt	577,8	339,8

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOTER 13–16

NOT 13: SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt (se not 21 Uppskjuten skatt). Den aktuella skatten har beräknats efter den gällande skattesatsen i Sverige, 21,4 procent. Den uppskjutna skatten har värderats till 20,6 procent, den skattesats som gäller den dag skatten beräknas realiseras. Med aktuell skatt menas den skatt som ska betalas eller erhållas avseende det skattepliktiga resultatet för aktuellt år. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster.

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Aktuell skatt	0,3	-3,8	0,0	0,0
Uppskjuten skatt	-137,2	-62,8	2,2	12,4
Totalt	-136,9	-66,5	2,2	12,4

Redovisat resultat före skatt	611,4	431,8	-11,2	95,3
Skattesats, %	21,4%	21,4%	21,4%	21,4%
Skatt enligt gällande skattesats	-130,8	-92,4	2,4	-20,4
Skatt hänförlig till tidigare år	0,8	-1,1	0,0	0,0
Effekt av ändrade skattesatser	4,7	0,6	-0,1	0,8
Ej skattepliktiga intäkter	0,6	17,2	0,0	28,7
Ej avdragsgilla kostnader	-14,1	0,0	-3,3	-3,2
Andra ej bokförda intäkter och kostnader	2,0	9,3	3,2	6,5
Redovisad skattekostnad	-136,9	-66,5	2,2	12,4

Skattekostnaden består av följande komponenter:

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Aktuell skatt				
- På årets resultat	0,3	-3,8	0,0	0,0
Uppskjuten skattekostnad / -intäkt				
- Obeskattade reserver	0,0	0,1	0,0	0,0
- Underskottsavdrag	7,1	9,5	0,4	9,8
- Räntenetto	-6,4	6,4	-1,1	1,1
- Derivat	3,0	1,4	3,0	1,4
- Fastigheter, färdigställda	-34,5	-79,1	0,0	0,0
- Fastigheter, under byggnation	-110,5	2,4	0,0	0,0
- Övriga poster	4,1	-3,4	0,0	0,0
Redovisad skatt i resultaträkningen	-136,9	-66,5	2,2	12,4
Genomsnittlig skattesats	22,4%	15,4%	-20,0%	13,0%

NOT 14: ÖVRIGT TOTALRESULTAT

I koncernens övriga totalresultat ingår omräkningsdifferenser avseende K-Fastigheters utlandsverksamhet vilka för året uppgick till -1,4 mkr (0,0). Hela detta belopp avser poster som kan återföras över resultatet i en senare period.

Moderbolaget hade 2020 inga effekter av övrigt totalresultat.

NOT 15: RESULTAT PER AKTIE

Beräkningen av resultat per aktie, vilket uppgick till 13,72 kr per aktie (14,14), baseras på årets resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare om 474,5 mkr (365,3) i förhållande till genomsnittligt antal aktier under året om 34 582 517 aktier (25 829 751).

Inga incitamentsprogram fanns per 31 december 2020 och någon utspädning har ej skett under året.

NOT 16: GOODWILL

mkr	Koncernen	
	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	0,0	2,3
Nedskrivning	0,0	-2,3
Utgående ackumulerat värde	0,0	0,0

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 17

NOT 17: FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Koncernens fastighetsbestånd bestod den 31 december 2020 av 78 färdigställda förvaltningsfastigheter fördelade på totalt 141 145 kvadratmeter bostäder och 28 400 kvadratmeter kommersiell yta. Vidare hade koncernen 20 pågående byggnationer, fördelade på 85 999 kvadratmeter bostäder och 198 kvadratmeter kommersiell yta. Därutöver hade K-Fastigheter 22 pågående projekt i projektutvecklingsfas i olika skeden av bygglovs- eller planprojektering, varav 9 projekt där K-Fastigheter ännu inte tillträtt marken.

Färdigställda förvaltningsfastigheter omfattar fastigheter där hyresgäster kan flytta in och pågående byggnationer och projekt omfattar alla pågående byggnationer och projekt som inte är färdigställda. Samtliga fastigheter återfinns i Sverige och innehas för att generera intäkter i form av hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter

mkr	2020	2019
Ingående redovisat värde	3 949,1	2 535,9
Förvärv	1 011,5	543,9
Investeringar	31,0	5,9
Försäljningar och utrangeringar	-5,2	-8,9
Omklassificeringar	637,3	718,9
Valutakursförändring	-0,7	0,0
Orealiserade värdeförändringar	169,9	153,4
Utgående redovisat värde	5 792,9	3 949,1

Pågående nyanläggningar

mkr	2020	2019
Ingående redovisat värde	447,7	482,2
Investeringar	824,1	499,7
Försäljningar och utrangeringar	0,0	-6,3
Förvärv	23,0	13,9
Omklassificering till färdigställd förvaltningsfastighet	-642,1	-728,2
Orealiserade värdeförändringar	407,9	186,4
Utgående redovisat värde	1 060,6	447,7

Förvaltningsfastigheter

mkr	2020	2019
Ingående redovisat värde	4 396,7	3 018,1
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	3 606,9	2 404,8
varav obebyggd mark	335,1	131,1
varav pågående byggnation	447,7	482,2
+ Förvärv	1 034,5	557,7
+ Nybyggnation	824,1	499,7
+ Till- och ombyggnation	31,0	5,9
- Försäljning	-1,0	-2,3
- Omklassificering till rörelsefastigheter	0,0	-9,3
- Övriga omklassificeringar och utrangeringar	-9,7	-12,9
+/- Orealiserade värdeförändringar	577,8	339,8
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	168,6	140,7
varav obebyggd mark	1,3	12,7
varav pågående byggnation	407,9	186,4
Utgående redovisat värde	6 853,5	4 396,7
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	5 067,2	3 606,9
varav obebyggd mark	707,7	335,1
varav tomträtter	18,0	7,0
varav pågående byggnation	1 060,6	447,7

Värdering

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

Per 31 december 2020 var 85 procent av koncernens färdigställda fastigheter, motsvarande 71 procent av det totala värdet för färdigställda förvaltningsfastigheter, värderade av extern oberoende värderare, Newsec Advise AB, i enlighet med RICS och IVSC:s rekommendationer i syfte att fastställa marknadsvärdet enligt den internationellt vedertagna definitionen framtagen av dessa organisationer. De internt värderade fastigheterna återfinns i samtliga fall i marknader där K-Fast Holding AB varit verksamt under flera år och jämförbara marknadsuppgifter kunnat hämtas från externa värderingar, Newsec Advise AB, och från

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 17, FORTS

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

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

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

Avkastningsmetoden

Vid värdering med avkastningsmetoden värderas varje fastighet individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida förväntade kassaflöden, det vill säga framtida hyresinbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar samt restvärdet år tio alternativt år femton beroende på om det är en äldre eller en nybyggda fastighet. Bedömda hyresinbetalningar samt drifts- och underhållsutbetalningar har härletts från faktiska intäkter och kostnader. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer,

drifts- och underhållsutbetalningar såväl som marknadsmässiga nivåer på kalkylränta och direktavkastningskrav. Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en långsiktig inflation om 2 procent (Riksbankens inflationsmål). Den kortsiktiga inflationen har under året justerats ned till mellan 1,0 och 1,5 procent för att motsvara faktiska marknadsförväntningar.

Hyresinbetalningar

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

Drifts- och underhållsutbetalningar

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

Investeringsbehov

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

Direktavkastningskrav och kalkylränta

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

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

Avkastningskraven på ingående värderingsenheter varierar för de färdiga förvaltningsfastigheterna från 3,52 procent till 6,75 procent med ett totalt vägt snitt på 4,08 procent (4,25) och för förhandsvärderade projektfastigheter från 3,54 procent till 4,60 procent med ett vägt snitt på 3,96 procent (4,02). Primärt är det fördelning mellan lokalslag (bostäder/lokaler) samt geografiska aspekter som gör att avkastningskravet varierar. Den genomsnittliga kalkylräntan som användes för perioden var för färdiga förvaltningsfastigheter 6,07 procent (6,28) och för förhandsvärderade projektfastigheter 5,97 procent (6,08).

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 17, FORTS

Restvärde

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

Ortsprismetoden

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

Känslighetsanalys

Samtliga fastighetsvärderingar är uppskattningar om det värde en extern investerare är villig att betala för fastigheten alternativt portföljen av fastigheter vid en given tidpunkt. Fastigheternas värde kan enbart säkerställas vid en transaktion mellan två oberoende parter.

Övrigt

De färdigställda förvaltningsfastigheterna och förvaltningsfastigheter under byggnation är generellt ställda som säkerhet för lån och byggkrediter för finansiering av desamma. Under 2020 har räntekostnaderna på byggkreditiv aktiverats om 21,2 mkr (12,5) på förvaltningsfastigheter. Genomsnittlig räntesats

Område	Genomsnittligt direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %			
	Bostäder		Kommersiellt	
	Färdigställt	Nybyggnation	Färdigställt	Nybyggnation
Nordvästra Skåne	2,35-4,40%	3,75-4,00%	4,75-7,00%	5,50%
Nordöstra Skåne	3,80-4,55%	3,95-4,25%	5,00-6,75%	5,00-6,00%
Sydvästra Skåne	3,25-3,50%	3,45-4,00%	5,25-5,50%	5,00%
Göteborg	4,15%	3,60-3,65%	-	5,50%
Södra Småland	3,80-4,70%	3,70-4,50%	5,00-5,50%	5,00%
Övrigt Sverige	-	3,85-3,90%	5,00%	5,00-5,50%
Danmark	-	4,40-4,60%	-	-

Kategori	Färdigställt	Nybyggnation
Bostäder	2,35-4,70%	3,45-4,60%
Kontor	4,75-6,56%	-
Butik	5,00-7,00%	5,50%
Restaurang	5,25-6,27%	-
Lager	5,16-6,88%	-
Övrigt	4,90-7,00%	5,00-6,00%

för kontrakterade byggkreditiv uppgick per 31 december 2020 till 1,99 procent (1,92).

Per den 31 december 2020 hade koncernen investeringsåtaganden för färdigställande av pågående nybyggnation om 1 593,2 mkr (763,9). För närmare specifikation av större pågående nybyggnationer se sid 31.

Det finns ingen begränsning i rätten att sälja någon förvaltningsfastighet eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

Känslighetsanalys

mkr	Kassaflöde	Verkligt värde
Direktavkastningskrav +/- 0,1 %	-	140,5
Hyresvärde +/- 1 %	2,4	58,5
Drift- och underhållskostnader +/- 1 %	0,4	9,8
Långsiktig vakansgrad +/- 1 %	2,4	58,5

Värdeförändring färdigställda förvaltningsfastigheter

mkr	-10%	10%
Fastighetsvärde	-577,5	577,5
Effekt belåningsgrad	60%	49%

Värderingsantaganden, vägt genomsnitt

mkr	2020	2019
Kalkylperiod, antal år	10-15	10-15
Årlig inflation, %	1,00-2,00%	2,00%
Hyresutveckling bostäder, % per år	1,00-2,00%	2,00%
Kalkylränta, %	6,02%	6,22%
Direktavkastningskrav restvärde, %		
Bostäder, %	3,92%	4,01%
Kommersiellt, %	5,02%	5,02%
Långsiktig vakansgrad, %		
Bostäder, %	0,30%	0,29%
Kommersiellt, %	5,36%	5,36%
Hyresvärde, kr/kvm	1 589	1 494
Drifts- och underhållskostnader år 1, kr/kvm	248	240

K-Fast Holding AB har inga avtalsenliga förpliktelser att köpa, uppföra eller exploatera någon förvaltningsfastighet eller att utföra reparationer, underhåll eller förbättringar.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOTER 18–19

NOT 18: RÖRELSEFASTIGHETER

mkr	2020	2019
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	22,8	7,9
Inköp	7,1	2,8
Omklassificeringar	4,4	12,0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34,2	22,8
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2,9	-0,4
Årets avskrivningar	-0,5	-0,2
Omklassificeringar	0,0	-2,2
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3,3	-2,9
Utgående restvärde enligt plan	30,9	19,9

Under 2019 har omklassificering gjorts av fastigheten Osby Osby 186:1 från förvaltningsfastighet till rörelsefastighet, då bedömning har gjorts att drygt 50 procent av totalytan används till verksamhet i egna lokaler och nyttjad yta därmed anses utgöra mer än en obetydlig del av byggnadens totala yta. Fastigheten redovisas i och med omklassificeringen i enlighet med IAS 16 Materiella anläggningstillgångar utifrån en värdering av anskaffningsvärdet.

NOT 19: MASKINER OCH INVENTARIER

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	21,0	11,7	0,6	0,2
Inköp	7,6	8,7	0,0	0,4
Försäljning och utrangering	-0,2	0,0	0,0	0,0
Genom förvärv av dotterbolag	0,0	0,6	0,0	0,0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28,4	21,0	0,6	0,6
Ingående avskrivningar	-7,1	-4,4	-0,1	-0,1
Försäljningar och utrangeringar	0,1	-0,2	0,0	0,0
Genom förvärv av dotterbolag	0,0	0,0	0,0	0,0
Årets avskrivningar	-3,0	-2,5	-0,2	0,0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10,0	-7,1	-0,3	-0,1
Utgående restvärde enligt plan	18,5	14,0	0,3	0,5

Leasade tillgångar

Se även not 5 Leasingavtal. I posten maskiner och inventarier ingår leasingobjekt som koncernen innehar enligt leasingavtal med följande belopp:

mkr	Koncernen	
	2020	2019
Anskaffningsvärde	5,7	3,3
Ackumulerade avskrivningar	-1,5	-1,0
Redovisat värde	4,2	2,3

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOTER 20–21

NOT 20: ANDELAR I INTRESSEBOLAG OCH GEMENSAMT STYRDA BOLAG SAMT ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Andelar i intressebolag och gemensamt styrda bolag

	Org. nr.	Säte	Kapital- andel	Rösträts- andel	Antal andelar	Redovisat värde i moderbolaget, mkr	Redovisat värde i koncernen, mkr
Novum Samhällsfastigheter AB	559177-8542	Helsingborg	50%	50%	250	0,0	36,8
Käglinge Holding AB	559030-5305	Hässleholm	50%	50%	250	0,0	0,2
Tygelsjö Ångar Holding AB	559085-3445	Malmö	49%	49%	245	0,0	0,3
HOMEstate AB	559179-2253	Jönköping	33%	33%	166	0,0	0,0
Fosie mark skåne AB	559196-0173	Malmö	31%	31%	310	0,0	0,0
Summa						0,1	37,3

Samtliga underskottsavdrag i koncernen har aktiverats med uppskjuten skattefordran. Det finns ingen tidsbegränsning för nyttjande av koncernens underskottsavdrag.

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ingående redovisat värde	38,3	116,7	0,1	15,5
Försäljning/utrangering	0,0	-15,4	0,0	-15,4
Andel i intressebolagens resultat efter skatt	2,7	38,0	0,0	0,0
Erhållen utdelning	-3,7	-101,0	0,0	0,0
Utgående redovisat värde	37,3	38,3	0,1	0,1

Långfristiga fordringar

mkr	Koncernen	
	2020	2019
Andra långfristiga fordringar	7,7	5,4
Andra långfristiga värdepappersinnehav	0,1	0,1
Långfristiga fordringar	7,8	5,5

NOT 21: UPPSKJUTEN SKATT

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt, se även not 13 Skatt på årets resultat, och uppskjuten skatt. Den aktuella skatten har beräknats efter den gällande skattesatsen i Sverige 21,4 procent. I juni 2018 beslutade riksdagen om en sänkning av bolagsskatten från 22 procent i två steg. Först sänktes bolagsskatten från 22 procent till 21,4 procent och detta gällde för räkenskapsår som inleddes 1 januari 2019 eller senare. I steg två sänktes bolagsskattesatsen till 20,6 procent från och med räkenskapsår som inleddes 1 januari 2021. Koncernen har gjort en bedömning av i vilken period den uppskjutna skatten kommer att regleras och använt den skattesats som gäller för den perioden. I huvudsak bedöms reglering ske år 2021 eller därefter, varför den uppskjutna skatten har värderats till 20,6 procent. Per 31 december 2020 har uppskjuten skatt avseende fastigheter omvärderats med en positiv engångseffekt om 4,7 mkr (0,6).

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Redovisad i balansräkningen				
Uppskjuten skattefordran hänförlig till:				
Underskottsavdrag	20,7	12,2	10,2	9,8
Räntenetto	0,0	6,4	0,0	1,1
Fastigheter	0,1	0,1	0,0	0,0
Derivat	5,6	2,6	5,6	2,6
Övriga poster	0,7	0,0	0,0	0,0
Summa	27,0	21,4	15,8	13,6

Uppskjuten skatteskuld hänförlig till:				
Fastigheter, färdigställda	306,0	271,9	0,0	0,0
Fastigheter, under byggnation	144,6	34,1	0,0	0,0
Obeskattade reserver	0,7	0,7	0,0	0,0
Övriga poster	0,0	3,6	0,0	0,0
Summa	451,2	310,2	0,0	0,0

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 22

NOT 22: FINANSIELLA RISKER OCH FINANSPOLICYER

Övergripande mål

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

Finansiella mål

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

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.

Finanspolicy

K-Fastigheters finanspolicy stipulerar hur den finansiella verksamheten ska bedrivas där verksamheten regleras och följs upp utifrån tydligt definierade mål och risknivåer med avseende på valutarisk, ränterisk, finansieringsrisk, likviditetsrisk och kreditrisk.

Finanspolicyen syftar till att definiera enhetliga riktlinjer och ramar för de finansiella aktiviteterna inom koncernen som uppkommer i samband med upplåning, skuldförvaltning och

likviditetshantering. Riktlinjerna ska ligga till grund för en god kontroll och kostnadseffektiv hantering av finansiella flöden och risker, samtidigt som koncernens finansiella mål uppfylls.

Finanspolicyen ska revideras och fastställs årligen och eventuella avsteg från finanspolicyens riktlinjer ska beslutas av styrelsen.

Finansiella mål

Övergripande begränsas koncernens finansiella risk genom en sund kapitalstruktur och ett stabilt positivt kassaflöde, vilket över tiden tryggar koncernens kort- och långsiktiga kapitalförsörjning.

För att uppnå en sund kapitalstruktur och ett stabilt positivt kassaflöde har styrelsen fastställt följande finansiella mål:

- Belåningsgraden får uppgå till maximalt 70 procent relativt marknadsvärde av koncernens förvaltningsfastigheter
- Soliditeten ska uppgå till minimum 25 procent
- Räntetäckningsgraden ska som lägst vara 1,75 ggr

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

Valutarisk

Med valutarisk avses risken för negativ inverkan på koncernens kassaflöde, resultat- och balansräkning till följd av förändrade valutakurser.

Koncernens verksamhet bedrivs i Sverige och Danmark och använder SEK som funktionell valuta. Valutaexponering hanteras i koncernen primärt genom naturlig matchning mellan tillgångar och skulder respektive intäkter och kostnader i samma valuta och sekundärt genom finansiella instrument.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken för att förändringar i marknadsräntor får negativa effekter på nettoräntekostnad och resultat, samt risken

mkr	2020	2019	Finansiella mål	Finansiell kovenant
Räntebärande skuld vid årets utgång enligt balansräkningen	3 126,6	2 371,9		
Likvida medel och nettovärde av kortfristiga placeringar vid årets utgång enligt balansräkningen	507,6	779,0	< 70%	< 70-75%
Förvaltnings- och rörelsefastigheter vid årets utgång enligt balansräkning	5 805,7	3 962,0		
Belåningsgrad vid årets utgång (%)	46,7%	40,2%		
Eget kapital vid årets slut enligt balansräkningen	3 209,8	2 238,5		
Eget kapital och skulder vid årets slut enligt balansräkningen	7 659,6	5 373,7	> 25%	> 25%
Soliditet vid årets utgång (%)	41,9%	41,7%		
Förvaltningsresultat under året enligt resultaträkningen	75,3	52,9		
Av- och nedskrivningar	-2,8	-5,1		
Räntenetto under året enligt resultaträkningen	-47,7	-35,3	> 1,75 ggr	> 1,50 ggr
Räntetäckningsgrad under året (ggr)	2,6	2,6		

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 22, FORTS

att låsa in för höga räntekostnader relativt marknaden under långa perioder, och på så sätt minska möjligheten att kompensera för negativa händelser i resultat och skatt.

Ränterisken hanteras i koncernen genom åsatta målnivåer för genomsnittlig räntebindning och andel rörlig ränta för den totala låneportföljen. För att förändra räntebindningstiden utnyttjas räntederivat. Vidare förs löpande dialog med primärt bankernas ränteanalytiker för att bevaka räntemarknaden.

Per 31 december 2020 uppgick den genomsnittliga räntebindningen till 3,8 år (3,3) och räntekänsligheten vid en procentenhets förändring av låneräntorna uppgick till 12,4 mkr (11,2). Andel rörlig ränta av den totala skuldportföljen uppgick till 39 procent (48). Genomsnittlig ränta uppgick vid årets slut till 1,77 procent (1,90) inklusive räntederivat och 1,41 procent (1,62) exklusive räntederivat.

Finansieringsrisk och refinansieringsrisk

Med (re)finansieringsrisk avses risken för att koncernen inte kan refinansiera sina lån när så önskas, inte kan ta upp ny finansiering på marknaden när behov uppstår (vid varje given tidpunkt) eller att en refinansiering skulle innebära en avsevärd ökning av koncernens kostnader för upplåning.

(Re)finansieringsrisken hanteras genom diversifiering av den totala skuldportföljen på finansiellt stabila motparter och med olika löptider. Målnivåer finns åsatta för minsta antal samarbetsbanker, maximal storlek och minimum rating per bank, maximal andel löptidsförfall inom tolv månader och genomsnittlig kapitalbindning. Vid bokslutstillfället uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen till 2,6 år (3,2) och 25 procent (9) av lånen hade förfall inom tolv månader.

Kredit- och ränteförfallstruktur 31 december 2020 (exklusive bygg-, check- och depåkrediter)

Löptid	Ränteförfall		Kreditförfall		Swapförfall		
	Belopp, mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Belopp, mkr	Ränta, %	Värde, mkr
0–1 år	1 245,1	1,41%	781,1	781,1	7,0	2,01%	-0,1
1–2 år	100,0	1,97%	216,0	216,0	100,0	0,50%	-1,0
2–3 år	100,0	2,16%	1 414,8	1 414,8	100,0	0,69%	-1,9
3–4 år	300,0	1,80%	458,3	458,3	300,0	0,33%	-3,1
4–5 år	200,0	2,11%	0,0	0,0	200,0	0,64%	-5,1
> 5 år	1 200,0	1,94%	275,0	275,0	1 200,0	0,47%	-19,2
Totalt	3 145,1	1,77%	3 145,1	3 145,1	1 907,0		-30,5

Vid utgången av 2020 hade koncernen låneavtal med kreditinstitut om sammanlagt 4 820,6 mkr (3 239,7), varav 90,0 mkr (90,0) utgjorde check- och depåkredit och 1 585,5 mkr (817,8) utgjorde byggkrediter. Resterande kreditavtal, 3 145,1 mkr (2 331,9), utgjordes av bilaterala avtal med svenska banker med syfte att finansiera koncernens färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter. Av kreditavtal för finansiering av koncernens färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter slutförföll krediter om totalt 781,1 mkr (322,0) under 2020, krediter som K-Fastigheter, trots rådande marknadsläge, bedömer kunna omförhandla eller förlänga genom koncernens goda relationer med sina samarbetsbanker. Netto räntebärande skulder relaterade till färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick till 2 709,0 mkr (1 593,0) vid årets utgång.

I befintliga låneavtal med kreditinstitut finns finansiella villkor (s.k. kovenanter) stipulerande maximal belåningsgrad, lägsta soliditet och lägsta räntetäckningsgrad. K-Fastigheter har vid samtliga uppföljningstillfällen under 2020 uppfyllt dessa villkor.

Framtida likviditetsflöden

Framtida likviditetsflöden hänförliga till krediter framgår nedan. Vid beräkning av krediter samt de rörliga benen i ränteswapparna har Stiborräntan per bokslutsdagen använts. Utestående låneskuld och kreditmarginal har antagits vara densamma per bokslutsdagen fram till respektive förfall, då de antagits slutamorteras.

Framtida likviditetsförfall krediter

mkr	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
2021	781,1	41,4	11,3	833,7
2022	216,0	31,2	11,0	258,2
2023	1 414,8	28,5	10,3	1 453,6
2024	458,3	8,3	9,3	475,8
2025	0,0	3,1	8,0	11,1
>2026	275,0	0,1	18,1	293,2
Totalt	3 145,1	112,6	68,0	3 325,7

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 22, FORTS

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att inte kunna infria betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkt, utan att kostnader för anskaffning av likvida medel avsevärt ökar.

Likviditetsrisken hanteras genom ändamålsenliga betalflödessystem och kreditfaciliteter och lånelöften hos samarbetsbankerna samt målnivå för lägsta nivå på likviditetsreserven. Vidare upprättas och rapporteras kassaflödesprognos på månadsbasis.

Vid årets utgång uppgick koncernens likvida reserv till 507,6 mkr (779,0). Tillkommer outnyttjad checkkredit om 90,0 mkr (90,0).

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken att en motpart eller emittent inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot koncernen. Koncernen är exponerad för kreditrisk genom innehav av derivatinstrument (om dessa har positivt värde) och överskottslikviditet som placeras. Kreditrisk förekommer även i relation till hyres- och kundfordringar, liksom övriga fordringar.

Kreditrisken hanteras genom fastställd minimum kreditvärdighet för koncernens motparter (åsatt rating alternativt kreditkontroll), vilken görs vid tecknande av avtal och därefter löpande för större engagemang.

Löptidsanalys för finansiella skulder

För förfallostruktur avseende räntebärande skulder se under stycket "Ränterisk" ovan. Övriga rörelseskulder förfaller till betalning enligt nedan. Skulder till koncern- och intressebolag redovisas som långfristiga om de inte har en fastställd återbetalningsplan.

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Förfaller inom 1 år	114,5	149,8	12,5	15,3
Förfaller efter 1 år	8,5	18,1	578,1	526,9
Totalt	123,0	167,9	590,7	542,2



Kvarteret Nyponrosen i Helsingborg.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 22, FORTS

Kategorisering av finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2020

Koncernen mkr	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Andra långfristiga fordringar	0,0	7,7	7,7	7,7
Kundfordringar	0,0	1,8	1,8	1,8
Fordringar hos intressebolag	0,0	10,5	10,5	10,5
Övriga kortfristiga fordringar	0,0	159,3	159,3	159,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,0	5,2	5,2	5,2
Likvida medel	0,0	507,6	507,6	507,6
Summa fordringar	0,0	692,1	692,1	692,1
Långfristiga räntebärande skulder	0,0	3 000,6	3 000,6	3 000,6
Övriga långfristiga skulder	0,0	8,5	8,5	8,5
Derivatinstrument	27,2	0,0	27,2	27,2
Kortfristiga räntebärande skulder	0,0	847,8	847,8	847,8
Förskott från kund	0,0	1,7	1,7	1,7
Leverantörsskulder	0,0	50,4	50,4	50,4
Aktuella skatteskulder	0,0	0,3	0,3	0,3
Övriga kortfristiga skulder	0,0	23,9	23,9	23,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0,0	38,2	38,2	38,2
Summa skulder	27,2	3 971,3	3 998,5	3 998,5

Kategorisering av finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2019

Koncernen mkr	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Andra långfristiga fordringar	0,0	5,4	5,4	5,4
Kundfordringar	0,0	43,6	43,6	43,6
Fordringar hos intressebolag	0,0	16,5	16,5	16,5
Övriga kortfristiga fordringar	0,0	13,1	13,1	13,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,0	25,5	25,5	25,5
Likvida medel	0,0	779,0	779,0	779,0
Summa fordringar	0,0	883,1	883,1	883,1
Långfristiga räntebärande skulder	0,0	2 281,3	2 281,3	2 281,3
Övriga långfristiga skulder	0,0	18,1	18,1	18,1
Derivatinstrument	12,8	0,0	12,8	12,8
Kortfristiga räntebärande skulder	0,0	363,1	363,1	363,1
Förskott från kund	0,0	1,5	1,5	1,5
Leverantörsskulder	0,0	57,6	57,6	57,6
Aktuella skatteskulder	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga kortfristiga skulder	0,0	27,4	27,4	27,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0,0	63,3	63,3	63,3
Summa skulder	12,8	2 812,2	2 825,0	2 825,0

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 22, FORTS

Kategorisering av finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2020

Moderbolaget mkr	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Fordringar hos koncernbolag	0,0	649,0	649,0	649,0
Fordringar hos intressebolag	0,0	10,7	10,7	10,7
Aktuell skattefordran	0,0	0,8	0,8	0,8
Övriga kortfristiga fordringar	0,0	114,8	114,8	114,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,0	0,9	0,9	0,9
Likvida medel	0,0	482,0	482,0	482,0
Summa fordringar	0,0	1 258,1	1 258,1	1 258,1
Långfristiga räntebärande skulder	0,0	849,6	849,6	849,6
Derivatinstrument	27,0	0,0	27,0	27,0
Övriga långfristiga skulder	0,0	6,4	6,4	6,4
Kortfristiga räntebärande skulder	0,0	17,9	17,9	17,9
Leverantörsskulder	0,0	1,5	1,5	1,5
Skulder till koncernbolag	0,0	571,7	571,7	571,7
Övriga kortfristiga skulder	0,0	6,9	6,9	6,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0,0	4,2	4,2	4,2
Summa skulder	27,0	1 458,2	1 458,2	1 458,2

Avseende de långfristiga skulderna bedömer K-Fastigheter att det inte är någon väsentlig skillnad mellan verkliga och redovisade värden.

Samtliga långfristiga och kortfristiga räntebärande skulder löper med rörlig ränta.

Derivat är värderade till verkligt värde i balansräkningen och enligt IFRS värdehierarki nivå 2.

Kategorisering av finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2019

Moderbolaget mkr	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Fordringar hos koncernbolag	0,0	173,5	173,5	173,5
Fordringar hos intressebolag	0,0	16,6	16,6	16,6
Aktuell skattefordran	0,0	0,8	0,8	0,8
Övriga kortfristiga fordringar	0,0	1,7	1,7	1,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,0	20,5	20,5	20,5
Likvida medel	0,0	771,2	771,2	771,2
Summa fordringar	0,0	984,3	984,3	984,3
Långfristiga räntebärande skulder	0,0	867,5	867,5	867,5
Derivatinstrument	12,5	0,0	12,5	12,5
Övriga långfristiga skulder	0,0	12,8	12,8	12,8
Kortfristiga räntebärande skulder	0,0	17,9	17,9	17,9
Leverantörsskulder	0,0	2,4	2,4	2,4
Skulder till koncernbolag	0,0	514,1	514,1	514,1
Övriga kortfristiga skulder	0,0	6,9	6,9	6,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0,0	6,0	6,0	6,0
Summa skulder	12,5	1 427,6	1 440,1	1 440,1

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOTER 23–24

NOT 23: KUNDFORDRINGAR

Kundfordringar är upptagna till det belopp som beräknats inflyta. Samtliga förfallna kundfordringar överstigande 30 dagar har bedömts individuellt avseende förlustrisk. Nedskrivningar görs för osäkra kundfordringar. Se även not 24 Förväntade kreditförluster.

mkr	Koncernen	
	2020	2019
Inom 90 dagar	1,1	37,9
91 – 120 dagar	0,4	0,5
Över 120 dagar	1,1	5,9
Osäkra kundfordringar <90 dagar	-0,8	-0,2
Osäkra kundfordringar >90 dagar	0,0	-0,5
Kundfordringar netto	1,8	43,6

Koncernens resultat för 2020 har belastats med 1,9 mkr (0,3) avseende konstaterade kundförluster. Fordringarna är kortfristiga till sin natur varför redovisat belopp motsvarar verkligt värde.

NOT 24: NEDSKRIVNING FÖRVÄNTADE KREDITFÖRLUSTER

Koncernen har i enlighet med IFRS 9 skrivit ned tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde för förväntade kreditförluster.

Nedskrivning har skett enligt de två metoder som definieras i IFRS 9, *den förenklade metoden* respektive *den generella metoden*. Båda dessa metoder anger *stadier* som används för att klassificera tillgångarna baserat på kreditrisk. Valet av metod beror på vilken typ av finansiell tillgång som avses.

Finansiella instrument som omfattas av förenklad metod

Den förenklade metoden används för kundfordringar och hyresfordringar. Kund- och hyresfordringar förfallna 0-90 dagar klassificeras som stadie 2, medan kundfordringar förfallna med över 90 dagar klassificeras som stadie 3. Förväntade kreditförluster beräknas på tillgångens löptid.

För den förenklade metoden används en *förlustandelsmodell* utifrån historisk data på samtliga fordringar i stadie 2. Ett medelvärde har räknats fram på konstaterade kundförluster under de fem senaste åren (2016-2020). Denna procentsats har sedan justerats för kända framtida fakturor i form av ledningens bedömning avseende utökad risk för framtida kreditförluster. Justeringen har tagit hänsyn till påverkan till följd av Covid-19-pandemin, ökad aktivitet i bygg- och uthyrningsverksamheten samt en större andel äldre lägenheter i fastighetsbeståndet. Detta har resulterat i en total reserv om 0,8 mkr (0,2) per 31 december 2020.

För kundfordringar i stadie 3 (förfallna överstigande 90 dagar) har individuell prövning gjorts för respektive fordran. Detta har resulterat i en total reserv om 0,0 mkr (0,5) per 31 december 2020.

Finansiella instrument som omfattas av generell metod

Den generella metoden används för övriga finansiella tillgångar (fordringar hos övriga bolag, intressebolag och gemensamt styrda bolag samt likvida medel). För den generella metoden används en *ratingmodell*. Förväntade kreditförluster har beräknats på tolv månader för fordringar i stadie 1 och på tillgångens löptid för fordringar i stadie 2 och stadie 3.

Fordringar hos övriga bolag, intressebolag och gemensamt styrda bolag

Avseende fordringar hos övriga bolag, intressebolag och gemensamt styrda bolag fastställs rating om möjligt. Om inte kreditrating kan fastställas, t. ex. då det saknas erforderlig information rörande bolagen, ansätts S&P-rating B-. Loss given Default antas vara 45 procent i linje med Basel II:s riktlinjer för exponering för icke-finansiella företag. Detta har resulterat i en reserv om 2,5 mkr (0,2).

Likvida medel

Avseende likvida medel hämtas kreditrating från respektive banks webbplats. Default Rates hämtas från S&P. Loss given Default antas vara 45 procent i linje med Basel II:s riktlinjer för exponering för icke-finansiella företag. Detta har resulterat i en reserv om 0,0 mkr (0,0).

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOTER 24–27

Analys av förändringar finansiella instrument som omfattas av den förenklade metoden

mkr	Stadie 1 (0–30 dagar)	Stadie 2 (0–90 dagar)	Stadie 3 (>90 dagar)
IB Kund- och hyresfordringar		37,9	6,4
Förändring		-36,8	-4,9
UB Kund- och hyresfordringar		1,1	1,5
IB Fordringar hos övriga bolag, intressebolag och gemensamt styrda bolag	20,1		
Förändring	149,8		
UB Fordringar hos övriga bolag, intressebolag och gemensamt styrda bolag	170,0		
IB reserv förväntade kreditförluster	-0,2	-0,2	-0,5
Förändring reserv förväntade kreditförluster	-2,3	-0,6	0,5
UB Reserv förväntade kreditförluster	-2,5	-0,8	0,0
Redovisat nettovärde	167,5	0,3	1,5

NOT 25: ÖVRIGA FORDRINGAR

Fordringar hos intressebolag och gemensamt styrda bolag

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Fordringar hos intressebolag och gemensamt styrda bolag	10,5	16,5	10,7	16,6
Summa	10,5	16,5	10,7	16,6

Övriga fordringar

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Övriga fordringar	159,3	9,0	114,8	1,7
Summa	159,3	9,0	114,8	1,7

NOT 26: FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Förutbetalda leasing	0,2	0,1	0,0	0,0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5,0	25,4	0,9	20,5
Summa	5,2	25,5	0,9	20,5

NOT 27: LIKVIDA MEDEL OCH KONCERNKONTO

Likvida medel

Likvida medel i koncernens och moderbolagets balansräkning och kassaflödesanalys avser i sin helhet kassa och bank.

Koncernkonto

Merparten av koncernbolagen är anslutna till ett s k koncernkonto som K-Fast Holding AB har med bolagets bank, innebärande att koncernbolagens tillgodoavande hos banken redovisats som en fordran hos koncernbolag och utnyttjad kredit rubriceras som en skuld till koncernbolag. K-Fast Holding AB är juridiskt ansvarig för koncernens transaktioner på koncernkontot gentemot banken.

mkr	Koncernen	
	2020	2019
Utnyttjad kredit hos K-Fast Holding AB	-500,6	-148,4
Tillgänglig kredit hos K-Fast Holding AB	582,3	919,5
Summa banksaldo i koncernen avseende koncernkontot	81,7	771,2
Tillgängligt belopp hos K-Fast Holding AB	90,0	90,0
Summa banksaldo i koncernen avseende koncernkontot, inkl. utnyttjad kredit	171,7	861,2

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOTER 28–29

NOT 28: AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i moderbolaget K-Fast Holding AB uppgår till 57,4 mkr (54,2) och fördelar sig på 35 888 528 aktier (33 888 528). Aktierna har ett kvotvärde på 1,6 kr per aktie (1,6). Aktierna är uppdelade på 3 750 000 av serie A där varje aktie har fem röster samt 32 138 528 av serie B där varje aktie har en röst. Alla per balansdagen registrerade aktier är fullt betalda. Övrigt tillskjutet kapital består av överskjutande kapital vid nyemissioner.

Specifikation över förändringar i eget kapital återfinns i koncernens rapport över förändring i eget kapital.

	Kvotvärde, kr		Antal aktier	
	2020	2019	2020	2019
Aktier	1,6	1,6	35 888 528	33 888 528

Aktiekapitalets utveckling

Datum	Händelse	Förändring antal aktier	Totalt antal utestående aktier	Kvotvärde per aktie, kr	Förändring aktiekapital, mkr	Totalt aktiekapital, mkr
2 november 2010	Bolaget bildades		500	100,0		0,1
19 augusti 2019	Fondemission och splitt	24 999 500	25 000 000	1,6	39,9	40,0
19 augusti 2019	Riktad nyemission	260 587	25 260 587	1,6	0,4	40,4
16 september 2019	Riktad nyemission	2 941	25 263 528	1,6	0,0	40,4
29 november 2019	Nyemission	8 625 000	33 888 528	1,6	13,8	54,2
26 augusti 2020	Nyemission	2 000 000	35 888 528	1,6	3,2	57,4
31 december 2020		35 888 528	35 888 528	1,6		57,4

På extra bolagsstämma den 19 augusti 2019 beslutades om fondemission om 39 500 000 kr och uppdelning av aktier 1:50 000, varför antalet aktier ökade till 25 000 000 och kvotvärdet till 1,6 kr per aktie.

Ingen utdelning har skett under 2020 eller 2019.

	Utestående antal aktier vid årets slut		Genomsnittligt antal utestående aktier	
	2020	2019	2020	2019
Aktier	35 888 528	33 888 528	34 582 517	25 829 751

NOT 29: DERIVATINSTRUMENT

För att hantera ränte- och valutarisk se not 22 Finansiella risker och Finanspolicyer utnyttjar koncernen ränte- och valutaderivat. Över tid uppstår värdeförändringar i derivatportföljen primärt som en följd av förändrade marknadsräntor och valutakurser. I balansräkningen redovisas derivatinstrument till verkligt värde som kortfristig eller långfristig tillgång eller skuld (IFRS värdehierarki nivå 2) baserat på löptiden för derivatet, även om något belopp inte kommer att regleras kontant.

Verkligt värde för derivatportföljen uppgick per bokslutstillfället till 27,2 mkr (-12,8).

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ingående värde	-12,8	-6,2	-12,8	-6,2
Periodens utveckling	-14,4	-6,6	-14,4	-6,6
Utgående värde	-27,2	-12,8	-27,2	-12,8
Räntederivat	-30,5	-12,8	-30,3	-12,8
Valutaderivat	3,3	0,0	3,3	0,0
Summa derivatinstrument	-27,2	-12,8	-27,0	-12,8

Fördelning räntederivatportfölj

	2020	2019	2020	2019
Mindre än 1 år	7,0	0,0	0,0	0,0
1-2 år	100,0	7,0	100,0	0,0
2-3 år	100,0	100,0	100,0	100,0
3-4 år	300,0	100,0	300,0	100,0
4-5 år	200,0	300,0	200,0	300,0
Mer än 5 år	1 200,0	700,0	1 200,0	700,0
Summa räntederivatportfölj	1 907,0	1 207,0	1 900,0	1 200,0

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOTER 30–33

NOT 30: ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR OCH LÅNGFRISTIGA OCH KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga avsättningar och långfristiga skulder

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Övriga avsättningar	0,0	2,6	0,0	0,0
Övriga långfristiga skulder	8,5	15,5	6,4	12,8
Summa	8,5	18,1	6,4	12,8

Övriga kortfristiga skulder

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Förskott från kunder	1,7	1,5	0,0	0,0
Övriga kortfristiga skulder	23,9	21,6	6,9	6,9
Summa	25,6	23,2	6,9	6,9

NOT 31: UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Fakturerade men ej upparbetade intäkter

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Fakturerade men ej upparbetade intäkter	0,0	2,6	0,0	0,0
Summa	0,0	2,6	0,0	0,0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Upplupna personalrelaterade kostnader	7,3	5,9	2,2	1,4
Upplupna räntor	0,7	0,4	0,0	0,0
Förutbetalda hyresintäkter	18,8	42,9	0,0	0,0
Övriga poster	11,5	11,4	2,0	4,6
Summa	38,2	60,6	4,2	6,9

NOT 32: BOKSLUTSDISPOSITIONER

mkr	2020	2019
Förändring överavskrivningar	0,0	0,0
Erhållna koncernbidrag	57,6	36,5
Lämnade koncernbidrag	-14,2	-9,8
Summa	43,4	26,8

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 33

NOT 33: ANDELAR I KONCERNBOLAG

Bolag	Org. nr.	Säte	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Anskaffningsvärde
Fastigheten Hammar 9:197 AB	559242-0839	Hässleholm	100%	100%	1,3
K-Fast 21:an AB	559282-9898	Hässleholm	100%	100%	0,0
K-Fast Amerika Norra AB	556750-2272	Hässleholm	100%	100%	35,9
K-Fast Bygg Holding AB	559008-8950	Hässleholm	100%	100%	0,1
K-Fast Elinegård AB	559094-9144	Hässleholm	100%	100%	18,8
K-Fast Flora AB	556750-0979	Hässleholm	100%	100%	14,5
K-Fast Fredriksdal AB	559076-5888	Hässleholm	100%	100%	17,7
K-Fast Fredriksskans AB	559219-4897	Hässleholm	100%	100%	4,7
K-Fast Gävle Sättra AB	559103-8160	Hässleholm	100%	100%	0,1
K-Fast Göteborg AB	559114-1568	Hässleholm	100%	100%	23,3
K-Fast Göteborg 2 AB	559203-6262	Hässleholm	100%	100%	64,5
K-Fast Helsingborg AB	556915-0393	Hässleholm	100%	100%	14,7
K-Fast Hässjan AB	559023-2913	Hässleholm	100%	100%	7,1
K-Fast Högafln AB	559023-2921	Hässleholm	100%	100%	6,6
K-Fast Kullavägen AB	556995-9587	Hässleholm	100%	100%	3,5
K-Fast Kävlinge 1 AB	559178-4490	Hässleholm	100%	100%	1,6
K-Fast Kävlinge 3 AB	559081-9693	Hässleholm	100%	100%	8,1
K-Fast Landskrona 1 AB	556837-4754	Hässleholm	100%	100%	47,1
K-Fast Landskrona 2 AB	556837-4747	Hässleholm	100%	100%	31,3
K-Fast Magasinet AB	556978-8259	Hässleholm	100%	100%	23,5
K-Fast Malmö AB	556980-3553	Hässleholm	100%	100%	1,4
K-Fast Mariehäll AB	556978-7848	Hässleholm	100%	100%	78,8
K-Fast Nocken AB	559093-6232	Hässleholm	100%	100%	9,2
K-Fast Nyköping AB	559144-8666	Hässleholm	100%	100%	0,2
K-Fast Parkerings AB	559077-1316	Hässleholm	100%	100%	0,1
K-Fast Pelikanen 27 AB	559150-8725	Hässleholm	100%	100%	0,7

Bolag	Org. nr.	Säte	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Anskaffningsvärde
K-Fast Rådhuset AB	556532-9173	Hässleholm	100%	100%	79,9
K-Fast Skruven AB	556817-5557	Hässleholm	100%	100%	1,3
K-Fast Spoven 1 AB	556806-8471	Hässleholm	100%	100%	20,5
K-Fast Stortorget i Hässleholm AB	556419-6201	Hässleholm	100%	100%	46,3
K-Fast Surte AB	556922-6466	Hässleholm	100%	100%	14,3
K-Fast Sägklingan AB	559054-0539	Hässleholm	100%	100%	7,8
K-Fast T4 AB	556040-3957	Hässleholm	100%	100%	33,1
K-Fast Taket 2 AB	559225-7967	Hässleholm	100%	100%	0,2
K-Fast Torget AB	559027-5334	Hässleholm	100%	100%	8,9
K-Fast Viken AB	556995-8779	Hässleholm	100%	100%	12,4
K-Fast Viken 2 AB	556806-0791	Hässleholm	100%	100%	53,2
K-Fast Vildrosen AB	559136-9961	Hässleholm	100%	100%	24,5
K-Fast Värdepapper AB	559096-4671	Hässleholm	100%	100%	0,1
K-Fast Yxan AB	559276-4483	Hässleholm	100%	100%	26,0
K-Fast Älmhult AB	556977-8664	Hässleholm	100%	100%	14,9
K-Fast Örnen 33 AB	559096-7195	Hässleholm	100%	100%	49,8
K-Fast Örnen 34 AB	559096-7245	Hässleholm	100%	100%	29,8
Karlssons Fastigheter i Hässleholm AB	556827-7569	Hässleholm	100%	100%	1,0
Maglegårdens Fastigheter AB	556772-6384	Hässleholm	100%	100%	4,4
Nyponfastigheten AB	556876-2909	Hässleholm	100%	100%	25,3
Påltua AB	556846-9703	Hässleholm	100%	100%	0,1
T4 Fastighets AB	556824-2969	Hässleholm	100%	100%	4,9
Trollhöjden Fastighets AB	559258-4642	Hässleholm	100%	100%	9,6
K-Fast Danmark Holding A/S	41221194	Köpenhamn, Danmark	100%	100%	0,6

883,2

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOTER 33–36

NOT 33: ANDELAR I KONCERNBOLAG, FORTS

mkr	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	626,4	368,9
- Förvärvade andelar	257,4	257,5
- Avyttrade andelar	-0,6	0,0
- Omklassificeringar	0,0	0,0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	883,2	626,4

NOT 34: FORDRINGAR OCH SKULDER KONCERNBOLAG

Moderbolaget hade per 31 december 2020 en utgående fordran på dotterbolag om 1 516,5 mkr (1 038,9), varav 649,0 mkr (173,5) avseende kortfristiga fordringar. Under 2020 lånade moderbolaget ut 2,1 mkr (470,0) till dotterbolag för omläggning av krediter i koncernen. Därutöver har moderbolaget fordringar på koncernbolag avseende moderbolagets tillgodohavande mot koncernbolag i koncernkontot.

För fordringar på koncernbolagen finns inga fastställda amorteringsplaner.

Moderbolagets skulder till koncernbolag uppgick per 31 december 2020 till 571,7 mkr (514,1), varav 571,7 mkr (514,1) avser kortfristiga skulder. Moderbolagets skulder till koncernbolag avser koncernbolagens tillgodohavanden mot moderbolaget i koncernkontot.

NOT 35: EVENTUALFÖRPLIKTELSE

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Borgen till förmån för koncernbolag	0,0	0,0	2 910,8	1 782,8
Andra eventualförpliktelser	56,5	40,1	5,7	14,1
Summa eventualförpliktelser	56,5	40,1	2 916,5	1 796,9

Andra eventualförpliktelser avser borgen och garantiförpliktelser ställda till förmån för andra bolag.

NOT 36: STÄLLDA SÄKERHETER

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
För egna avsättningar och skulder				
<i>Avseende skulder till kreditinstitut</i>				
Fastighetsinteckningar	4 621,1	3 214,9	0,0	0,0
Företagsinteckningar	0,0	0,0	0,0	0,0
Till förmån för koncernbolag				
Andra ställda säkerheter	568,6	491,6	179,1	196,8
Summa ställda säkerheter	5 189,7	3 706,5	179,1	196,8

Uppgifter avseende andra ställda säkerheter till förmån för koncernbolag i koncernen och moderbolaget avser pantsättning av aktier i dotterbolag.



Kvarteret Nimrod i Landskrona.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 37

NOT 37: TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Närstående

Med närstående avses

- verkställande direktören
- styrelseledamöter
- andra personer i ledningen för bolaget eller betydelsefulla dotterbolag och som kontrollerar eller utövar väsentligt inflytande över finansiella och operativa beslut i bolaget eller dotterbolaget
- juridiska personer som kontrolleras av ovan nämnda personer
- aktieägare som kontrollerar mer än 10 procent av aktierna eller rösterna i bolaget.

Transaktioner med närstående som genomförts på andra än marknadsmässiga villkor

Inga transaktioner med närstående har skett på andra än marknadsmässiga villkor. Inga garantier har utfästs eller tagits emot. Utestående saldon regleras vanligen med likvida medel.

Ersättning till nyckelpersoner i ledande ställning

Ersättningen till nyckelpersoner i ledande ställning innefattar följande kostnader:

mkr	2020	2019
Styrelsens ordförande Erik Selin	0,0	0,0
Styrelseledamot Sara Mindus	0,2	0,2
Styrelseledamot Ulf Johansson	0,2	0,2
Styrelseledamot Jesper Mårtensson	0,2	0,2
Styrelseledamot Christian Karlsson	0,2	0,2
Verkställande direktör	1,4	1,4
Vice verkställande direktör	1,4	1,3
Övriga ledande befattningshavare (2020: 6 personer; 2019: 5 personer)	4,0	3,4
Totalt	7,6	6,9

Sammanställning av närståendetransaktioner utöver ersättning till nyckelpersoner i ledande ställning

Koncernen, mkr	2020		31 december 2020		
Närståenderelation	Försäljning till närstående	Inköp från närstående	Fordran på närstående	Skuld till närstående	Eventualförpliktelser för närstående
Intressebolag	13,7	0,0	10,3	0,0	5,7
Gemensamt styrda bolag	0,0	0,6	0,4	0,0	0,0
Andra närstående	0,2	5,4	0,2	0,1	0,0
Summa	13,9	6,0	10,8	0,1	5,7

Koncernen, mkr	2019		31 december 2019		
Närståenderelation	Försäljning till närstående	Inköp från närstående	Fordran på närstående	Skuld till närstående	Eventualförpliktelser för närstående
Intressebolag	31,2	0,0	17,5	0,0	14,1
Gemensamt styrda bolag	0,0	0,0	1,3	0,0	0,0
Andra närstående	0,1	6,8	0,0	0,0	0,0
Summa	31,3	6,8	18,8	0,0	14,1

Moderbolaget, mkr	2020		31 december 2020		
Närståenderelation	Försäljning till närstående	Inköp från närstående	Fordran på närstående	Skuld till närstående	Eventualförpliktelser för närstående
Intressebolag	0,0	0,0	10,7	0,0	5,7
Gemensamt styrda bolag	0,0	0,6	0,4	0,0	0,0
Andra närstående	0,0	5,3	0,0	0,1	0,0
Summa	0,0	5,9	11,0	0,1	5,7

Moderbolaget, mkr	2019		31 december 2019		
Närståenderelation	Försäljning till närstående	Inköp från närstående	Fordran på närstående	Skuld till närstående	Eventualförpliktelser för närstående
Intressebolag	0,0	0,0	13,4	0,0	14,1
Gemensamt styrda bolag	0,0	0,0	1,3	0,0	0,0
Andra närstående	0,0	5,9	0,0	0,0	0,0
Summa	0,0	5,9	14,6	0,0	14,1

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 37, FORTS SAMT NOTER 38–39

Löpande avtal 2020

Löpande avtal med närstående under perioden 1 januari 2020 till 31 december 2020:

- Hyresavtal mellan Jacob Karlsson och K-Fast Holding AB avseende lägenhet i centrala Stockholm. Månadshyra 13 500 kr. Totalt inköp 2020: 0,2 mkr (0,2).
- Avtal mellan Jacob Karlsson AB och K-Fast Bygg Holding AB avseende köp av ekonomitjänster (löpande bokföring, upprättande av bokslut, deklarationer etc.). Total fakturering 2020: 0,2 mkr (0,1).
- Avtal mellan Advokatfirman Vici AB, där styrelseledamoten Christian Karlsson är delägare, och K-Fast Holding AB avseende diverse juridiska konsultationer bland annat i samband med bolagsjuridik och transaktioner. Totalt inköp 2020: 3,5 mkr (4,3).
- Konsultavtal mellan circle360 communication AB (Anders Antonsson) och K-Fast Holding AB avseende IR-relaterade konsultationer. Från och med juni 2020 är Anders Antonsson anställd i K-Fast Holding AB, varför konsultavtalet avslutats. Totalt inköp 2020: 1,0 mkr (1,8).
- Entreprenadavtal tecknat mellan Tygelsjö Projekt AB och K-Fast Bygg Syd AB avseende byggnation av 30 Låghus i Tygelsjö. Total försäljning 2020: 13,7 mkr (31,2).
- Konsultavtal mellan Novum Samhällsfastigheter AB och K-Fast Holding AB avseende förvaltnings- och projektutvecklingsrelaterade konsultationer. Totalt inköp 2020: 0,6 mkr (2,5).

Transaktioner 2020

- Det har under 2020 inte förekommit några transaktioner med närstående utöver ovan redovisade löpande avtal.

NOT 38: HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång utöver de som redogörs för i förvaltningsberättelsen.

NOT 39: FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står moderbolagets fria egna kapital.

K-Fastigheter prioriterar tillväxt framför utdelning. Därför föreslår styrelsen att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2020.

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

	kr
Balanserat fritt eget kapital	1 491 421 633
Årets resultat	-9 011 813
Summa	1 482 409 820
Disponeras så att i ny räkning överförs	1 482 409 820



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 40

NOT 40: RÖRELSEFÖRVARV

Vid ett förvärv görs det en bedömning om det är ett rörelse- eller tillgångsförvärv. Ett rörelseförvärv definieras enligt IFRS 3 och kräver att tillgångar och skulder som förvärvas ska utgöra en självständig verksamhet/rörelse. När ett förvärv sker av en grupp av tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en verksamhet/rörelse klassificeras det som ett tillgångsförvärv. De flesta av K-Fastigheter genomförda förvärv utgörs av tillgångsförvärv.

Nedan redovisas genomförda rörelseförvärv under 2020 och efter årets utgång. I övrigt hänvisas till not 1 Redovisningsprinciper.

Förvärv 2020

Inga rörelseförvärv har genomförts under 2020.

Rörelseförvärv efter årets utgång

Den 1 december 2020 tecknade K-Fastigheter och Finja AB avtal om K-Fastigheters förvärvande av 100 procent av aktierna i Finja Prefab AB och Prefabfastigheter AB (äger de rörelsefastigheter som hör till Finja Prefab AB:s verksamhet). K-Fastigheter tillträdde förvärvet av Finja Prefab AB och Prefabfastigheter AB den 1 januari 2021.

Finja Prefab AB är en rikstäckande aktör inom prefabricerade betongelement och en komplett stomentreprenör med produktutbud av väggelement, grunder, bjälklag och balkonger. Finja Prefab, grundat 1957, har omkring 550 anställda vid sju produktionsanläggningar och tre kontor från Vellinge i söder till Stockholm i norr. Försäljningen under 2020 uppgick till 881,4 mkr. Med det strategiska förvärvet säkrade K-Fastigheter tillgång till kritiska komponenter för att fortsätta bygga sina konceptus på flera platser i Sverige och Danmark. Som en del av K-Fastigheter kan Finja Prefab AB fortsätta stärka sin position som en ledande

partner till svenska byggbolag och utveckla sitt framgångsrika hållbarhetsarbete.

För mer information rörande Finja Prefab AB hänvisas till bolagets webbplats www.finjaprefab.se.

Förvärvade nettotillgångar vid förvärvstidpunkten (preliminär):	mkr
Rörelsefastigheter	370,0
Inventarier	108,1
Pågående nyanläggning	0,4
Varulager	36,2
Kundfordringar	95,4
Övriga fordringar	102,5
Likvida medel	0,8
Uppskjuten skatt	-65,2
Övriga avsättningar	-10,3
Räntebärande skulder	0,0
Leverantörsskulder	-54,1
Övriga rörelseskulder	-156,2
Identifierade nettotillgångar	427,6
Goodwill	480,9
Total preliminär köpeskilling	908,5

Preliminär köpeskilling består av:	mkr
Kontanter	433,5
Förvärvslån*	225,0
Säljarrevers	250,0
Total preliminär köpeskilling	908,5

* Förvärvslånet uppgår totalt till 450,0 mkr, varav 225,0 mkr utnyttjades vid tillträdet.

Förvärvets påverkan på koncernens kassaflöde:	mkr
Kontant del av preliminär köpeskilling	-658,5
Avgår:	
Kassa (förvärvad)	0,8
Nettokassaflöde	-657,7

I samband med förvärvet av Finja Prefab AB och Prefabfastigheter AB uppstod en preliminär goodwill om 480,9 mkr i form av skillnad mellan den överförda ersättningen och det verkliga värdet av de förvärvade nettotillgångarna. Goodwill avser i huvudsak förväntade positiva resultateffekter i form lägre kostnader för prefabricerade betongelement och stomentreprenad i samband med K-Fastigheters uppförande av konceptus samt effektivare produktionsplanering och produktutveckling i Finja Prefab AB. Goodwillen förväntas inte vara skattemässigt avdragsgill och är tills vidare preliminär, då något definitivt tillträdesboksut vid avlämnande av denna rapport inte är fastställt och utredning om dess fördelning pågår. Direkta transaktionskostnader relaterade till förvärvet av Finja Prefab AB och Prefabfastigheter AB uppgår preliminärt till 0,4 mkr. K-Fastigheter kommer löpande i bolagets rapportering under året återkomma med mer information.

STYRELSENS OCH REVISORNS UNDERSKRIFTER

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationell redovisningsstandard.

Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 19 maj 2021.

Hässleholm den 13 april 2021

Erik Selin
Styrelseordförande

Ulf Johansson
Styrelseledamot

Christian Karlsson
Styrelseledamot

Sara Mindus
Styrelseledamot

Jesper Mårtensson
Styrelseledamot

Jacob Karlsson
Styrelseledamot och VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 april 2021

Ernst & Young AB

Stefan Svensson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i K-Fast Holding AB (publ),
org nr 556827-0390

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för K-Fast Holding AB (publ) för år 2020 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 48–61. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 63–119 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 48–61. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Beskrivning av området

Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter redovisade i Rapport över finansiell ställning uppgick den 31 december 2020 till 6 853,5 mkr. Värderingarna görs genom diskontering av framtida kassaflöden med beaktande av ortsprisanalys. I enlighet med information i not 17, sid 100–102, värderas andel av Fastigheterna per 2020-12-31 externt respektive internt. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter, tillsammans med det faktum att beloppen är betydande, anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. Beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår i årsredovisningen under not 1 sid 88–89, not 2 sid 93 samt not 17 sid 100–102.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat och granskat processen för den externa och interna fastighetsvärderingen, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod och indata i värderingarna. Vi har utvärderat de externa värderarnas kompetens och objektivitet.

Vi har med stöd av våra interna fastighetsvärderingsspecialister granskat ett urval av erhållna fastighetsvärderingar och bedömt rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader, och gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Specialistens arbete har främst omfattat rimlighetsbedömning av de mest väsentliga antagandena såsom direktavkastningskrav och framtida hyresnivåer samt bedömning av slutlig värdenivå. Urval har gjorts utifrån kriterierna risk och storlek. Vi har diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med bolagets värderingsansvariga och företagsledningen.

Vi har granskat indata avseende hyresnivåer och driftkostnader och beräkningar i värderingarna på fastighetsnivå för ett urval av förvaltningsfastigheterna. Vi har utvärderat de externa värderarnas kompetens och objektivitet. Vi har granskat lämnade tilläggsupplysningar i årsredovisningen.

ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet *Revisorns ansvar* i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–61 respektive 124–150. Även ersättningsrapporten för räkenskapsåret 2020 som kommer att avges efter datumet för denna revisionsberättelse utgör annan information. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende den andra informationen som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse, drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

Om vi vid läsningen av ersättningsrapporten drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den måste vi ta upp den frågan med styrelsen och begära att den rättas.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa

beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av K-Fast Holding AB (publ) för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till

dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 48–61 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsingar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till K-Fast Holding ABs (publ) revisor av bolagsstämman den 19 maj 2020 och har varit bolagets revisor sedan 4 januari 2017.

Malmö den 13 april 2021

Ernst & Young AB

Stefan Svensson

Auktoriserad revisor



HÅLLBARHET OCH VÄRDESKAPANDE

Hållbarhet är integrerat i K-Fastigheters löpande verksamhet och koncernens arbete styrs främst genom dess uppförandekod, vilken utgår från FN:s Global Compact, samt policydokument, vilka samspelar med koncernens affärsidé, mål och övriga policyer för att styra verksamheten i en långsiktigt hållbar riktning.

HÅLLBARHET OCH VÄRDESKAPANDE

Till hållbarhetsrapporten hör även K-Fastigheters affärsmodell på sid 16 samt beskrivning av risker, hur dessa analyseras och hanteras på sid 135. För information om ansvar och avgränsningar avseende hållbarhetsrapporten hänvisas till bolagets webbplats, [k-fastigheter.com](https://www.k-fastigheter.com). K-Fastigheters hållbarhetsrapport följer det finansiella räkenskapsåret och publiceras årligen. Rapporten har inte granskats av tredje part.

Styrning av hållbarhetsarbetet

Hållbarhet är integrerat i K-Fastigheters löpande verksamhet och koncernens arbete styrs främst genom dess uppförandekod, vilken utgår från FN:s Global Compact och policydokument, vilka samspelar med koncernens affärsidé, mål och övriga policyer för att styra verksamheten i en långsiktigt hållbar riktning.

Organisation för hållbarhet

Styrelsen är ytterst ansvarig för K-Fastigheters hållbarhetsagenda och det kontinuerliga hållbarhetsarbetet. K-Fastigheters VD delegerar det operativa ansvaret till respektive affärsområdeschef. För utveckling och stöd finns en styrgrupp bestående av K-Fastigheters VD, vice VD, HR-chef och IR- och kommunikationsansvarig. K-Fastigheters samverkansmodell är en viktigt förutsättning för att K-Fastigheter ska nå avsett resultat.

Under 2020 har K-Fastigheters styrelse och ledning utarbetat en ny och tydligare plan för koncernens hållbarhetsengagemang. Utgångspunkten för det ramverk som styrelsen fastställt för koncernens hållbarhetsarbete är de 17 globala hållbarhetsmålen i FN:s Agenda för 2030 samt övriga väsentliga frågeställningar utifrån K-Fastigheters intressenters perspektiv. Ramverket inkluderar även övergripande målsättningar och indikatorer för att mäta koncernens arbete på de områden K-Fastigheter idag bedöms kunna skapa störst effekt och samhällsnytta till gagn för koncernens intressenter. Läs mer på om måluppföljning och K-Fastigheters bidrag till FN:s Agenda för 2030 på sid 129.

För K-Fastigheters helägda dotterbolag gäller samma hållbarhetsstyrning och mål som för K-Fast Holding AB. För intressebolags hållbarhetsarbete, se respektive bolags webbplats.

Väsentlighetsanalys

Koncernen uppdaterar årligen sin bedömning av de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna ur intressentperspektivet. Efter 2020 konstateras generellt att koncernens intressenter har utökats med fler aktörer på kapitalmarknaden, främst tillkommande aktieägare efter genomförd börsnotering 2019. Bedömningen är att förväntningarna på K-Fastigheters hållbarhetsarbete har ökat och att redovisningen av målsättningar och utförda åtgärder ska utvecklas.

Intressentdialog

K-Fastigheters främsta intressenter utgörs av medarbetare och samarbetsparter, hyresgäster samt kapitalmarknaden. Fokus i K-Fastigheters intressentdialoger är att kartlägga hur koncernens viktigaste intressenter bedömer det operativa arbetet med hållbarhetsfrågorna, hur förutsättningarna ser ut kopplade till befintlig verksamhet samt hur olika enheter arbetar med planering och uppfyllande av befintliga mål. Intervjuer och enkäter samt samtal med bolagets medarbetare, ledning och styrelse har använts för att sammanställa synpunkter från bland andra ägare, långivare, samarbetsparter och medarbetare.



Från och med den 1 januari 2021 ingår verksamheten i Finja Prefab AB i K-Fastigheter-koncernen. Finja Prefab AB har publicerat bolagets hållbarhetsrapport på sin webbplats, [finjaprefab.se](https://www.finjaprefab.se).

K-Fastigheter kommer under 2021 att underteckna Global Compact, FN:s internationella principer riktade till företag kring mänskliga rättigheter, arbetsrättsliga frågor, miljö och anti-korruption. Principerna grundar sig på FN:s deklaration om de mänskliga rättigheterna, ILO:s grundläggande konventioner om de mänskliga rättigheterna i arbetslivet, Rio-deklarationen samt FN:s konvention mot korruption.

INTRESSENTGRUPP	DIALOGKANALER	VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR
 Samhället	- Samarbeten med myndigheter och organisationer - Lokala samarbeten, löpande dialog för långsiktigt engagemang - Intressentundersökningar och djupintervjuer	- Efterlevnad av lagar och regler - Trivsel och trygghet i bostadsområden - Engagemang i lokalsamhället - Energiproduktion och -konsumtion, vattenförbrukning och klimatanpassning - Hälsa och säkerhet
 Medarbetare, leverantörer och samarbetsparter	- Löpande dialog - Årliga utvecklingssamtal - Internutbildningar - Arbetsplatsmöten - Kommunikation via intranätet - Uppförandekod - Koncernens webbplatser	- Trivsel, hälsa och säkerhet - K-Fastigheter som arbetsgivare och arbetsplats - Kompetens, mångfald och jämställdhet - Etik och antikorrupktion - Produktprestanda ur ett livscykelperspektiv
 Hyresgäster	- Löpande dialog i flera kanaler, inkl personliga möten och sociala medier - Lägenhetsvisningar - Kundundersökning, inkl årlig enkät - Intressentundersökningar och djupintervjuer	- Kundnöjdhet - Löpande kommunikation - Hållbart och tryggt boende - Energi och utsläpp - Medverkan i social utveckling
 Kapitalmarknaden	- Bolagsstämma - Finansiella rapporter - Investerar- och analytikermöten - Koncernens webbplatser - Pressmeddelanden - Intressentundersökningar och djupintervjuer	- Ekonomiskt resultat - Hållbarhet och engagemang för långsiktigt byggande och förvaltning - Energi och utsläpp - Etik och antikorrupktion - K-Fastigheter som arbetsplats

Under 2021 kommer K-Fastigheter att arbeta vidare och utveckla metodiken för både väsentlighetsanalys och intressentdialog.

K-FASTIGHETERS RAMVERK



Hem för många

Väsentliga hållbarhetsfrågor

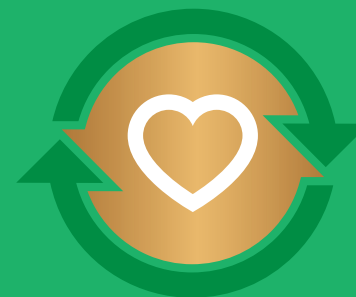
- Trygghet och trivsel
- Kundnöjdhet
- Medverkan i social stadsutveckling



Hållbart miljötänk över en livscykel

Väsentliga hållbarhetsfrågor

- Minskad förbrukning av vatten, el och fossilbaserad energi
- Långsiktigt klimatsmart byggnadsmaterial
 - Minimerad materialanvändning
 - Reducerat CO₂-avtryck



Långsiktiga relationer

Väsentliga hållbarhetsfrågor

- Finansiell stabilitet och lönsamhet
 - Oklanderlig affärsetik
- Trygg och säker arbetsmiljö
- Bra arbetsvillkor och ledarskap
- Kompetens och starka värderingar



Mål att uppnå senast vid utgången av 2023

Nöjda kunder

- Minst 80% av K-Fastigheters tillfrågade hyresgäster ska vara nöjda eller mycket nöjda med sin lägenhet, hus och K-Fastigheter
- Minst 80% av anmälda fel ska hanteras inom 24 timmar
- Omsättning av hyresgäster ska vara lägre än 15%

Social stadsutveckling

- Minst 80% av K-Fastigheters tillfrågade hyresgäster ska vara nöjda eller mycket nöjda med bostadsområdet och K-Fastigheters stöd i hyresgästernas eget miljöarbete

Effektiv energi- och vattenförbrukning

- Mer än 95% av fastigheternas elförbrukning ska produceras från fossilfria energikällor
- Elförbrukningen i K-Fastigheters kontor och produktionsanläggningar ska produceras i egna solcellsanläggningar/med fossilfri energi
- Alla nybyggda Lamell- och Punkthus ska få sin fastighetsel producerad via solceller
- Vattenförbrukningen i det totala fastighetsbeståndet ska minska till snittet för koncernens egenutvecklade koncepthus

Långsiktigt klimatsmarta byggnadsmaterial

- De tio största leverantörerna av byggnadsmaterial ska vara hållbarhetsbedömda enligt K-Fastigheters uppdaterade Uppförandekod

Minimerad materialanvändning

- Jämfört med 2020 ska kostnaderna för avfall i förhållande till produktionen i K-Fastigheters produktionsanläggningar och byggarbetsplatser minska med 10%

Reducera CO₂-avtryck

- Jämfört med 2020 ska K-Fastigheter fördubbla sin produktion av förnybar energi och använda den el som produceras till att driva och värma koncernens fordon, fastigheter och produktionsanläggningar samt sälja eventuell överskottsenergi

Kompetens och starka värderingar för oklanderlig affärsetik

- Noll rapporterade incidenter av korruption inom K-Fastigheter
- Alla medarbetare och anlitad personal ska ha utbildning i Uppförandekoden

Finansiell stabilitet

- Se sid 13 för finansiella mål och utfallet under 2020

Trygg och säker arbetsmiljö

- Alla medarbetare och anlitad personal ska ha för arbetsuppgifterna relevant utbildning och erfarenhet
- Noll rapporterade incidenter av diskriminering

Bra arbetsvillkor

- Noll rapporterade incidenter av arbetsplatsolyckor och skador
- Minst 80% av medarbetarna ska vara nöjda eller mycket nöjda med K-Fastigheter som arbetsgivare



K-Fastigheters ansvar omfattar i första hand den egna verksamheten, men koncernen försöker i så stor utsträckning som möjligt bidra till en positiv utveckling i ett större perspektiv, bland annat genom att ställa krav på leverantörer och utveckla hållbara bostadsområden.

K-FASTIGHETERS ARBETE MED GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL

K-Fastigheter vill säkerställa att koncernens arbete bidrar till en hållbar utveckling både lokalt och globalt. FN:s 17 globala hållbarhetsmål syftar till att avskaffa extrem fattigdom, minska ojämlikhet och orättvisor, främja fred och rättvisa samt lösa klimatkrisen.

Alla FN:s 17 hållbarhetsmål är viktiga, men som enskilt bolag har K-Fastigheter inte möjlighet att lösa de utmaningar som FN beskriver som kritiska för att nå en hållbar utveckling. K-Fastigheter kan och vill bidra i de delar där vi bedömer att vi får bäst resultat och koncernens ledning har valt att fokusera på de mål där K-Fastigheter idag kan skapa störst effekt och som är relevanta för bolagets intressenter.

Nedan motiveras de identifierade målen mer ingående. Målen uppdateras vid behov.



Mål 3 – Koncernen har tydliga regelverk och insatser för att alla arbetsplatser ska vara säkra ur fysiskt såväl som psykiskt perspektiv. Koncernen erbjuder bland annat företagshälsovård, bidrag till friskvårdsaktiviteter samt insatser för att förebygga och behandla drogmissbruk, inklusive narkotikamissbruk och skadligt alkoholbruk.



Mål 5 – För K-Fastigheter betyder detta mål främst att vi vill skapa en arbetsmiljö som ger lika förutsättningar och möjligheter till ledarskap på alla beslutsnivåer.



Mål 7 – K-Fastigheter har en tydlig ambition att öka andelen av förnybar och återvunnen energi, vilket omfattar inköp till våra hyresgäster såväl som våra produktionsanläggningar.



Mål 8 – Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt är grunden för hela K-Fastigheters verksamhet. Vår viktigaste uppgift som arbetsgivare är att skapa en trygg och säker arbetsmiljö för våra medarbetare. Oavsett om de arbetar på kontor, produktionsanläggningar eller i våra fastigheter ska vi kontinuerligt se till att arbetsmiljön är så bra som möjligt. Detta för att vi är övertygade om att kompetensutveckling, säkerhet och bra arbetsvillkor är avgörande för trivsel och engagemang, vilket kommer till nytta för våra hyresgäster.



Mål 11 – Inkluderande och innovativ stadsplanering behövs för att göra städerna trygga, säkra och hållbara för framtiden. Detta är kärnan i K-Fastigheter och något som vi arbetar dagligen för att uppnå. Vi bygger trygga, säkra och kostnadseffektiva bostäder för att öka valfriheten och möjligheterna för fler människor.



Mål 12 – Flera av delmålen är självskrivna i K-Fastigheters dagliga verksamhet och är med i alla produktionsled. Att hantera och minska mängden avfall och insatsvaror som kemikalier är en kontinuerlig process som gör oss mer kostnadseffektiva och konkurrenskraftiga.

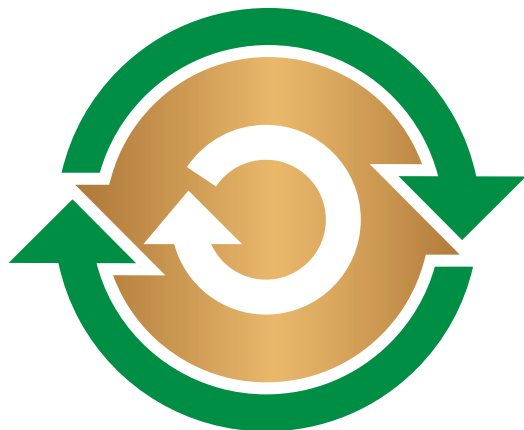


Mål 13 – När K-Fastigheter utvecklar bostadsområden analyseras och integreras åtgärder för att hantera effekter av klimatförändringar, exempelvis samarbeten med leverantörer för att reducera påverkan på miljö och klimat, vilket inkluderar val av tillverkningsmetoder, transporter och avfallshantering.



Mål 15 – När K-Fastigheter planerar nya bostadshus och -områden tas stor hänsyn till den ursprungliga naturen på platsen. Grönområden är eftertraktade av hyresgäster och koncernen strävar efter att återställa/stärka livsmiljöerna efter färdigställt byggprojekt.

K-FASTIGHETERS UTGÅNGSPUNKT



Byggnadens livscykel

K-Fastigheters långsiktiga perspektiv är grundläggande för koncernens hållbarhetsarbete. Vårt övergripande mål är att skapa bra boende för många människor. I våra fastigheter ska våra hyresgäster kunna skapa sig trygga och säkra hem, må bra och utvecklas. Det handlar om att våra egna byggnader och hela

området, med arbetsplatser, trafiklösningar och natur, ska bilda bra och inkluderande boendemiljöer.

När K-Fastigheter bygger strävar vi efter hållbara material och omgivningar och ett cirkulärt synsätt. Ett hållbart hus avser betydligt mycket mer än energieffektivitet. Huset ska produceras på ett ekonomiskt och miljömässigt försvarbart sätt samt fungera socialt, nu och i framtiden. Våra koncepthus ska kunna användas och vara funktionella för många generationer. Beräknad livslängd är omkring 100 år, vilket betyder att den arkitektur, de material och byggmetoder vi använder i dag blir uppskattade och håller under mycket lång tid. Därtill tänker vi redan på planeringsstadiet på hur renoveringar ska kunna genomföras enkelt och att byggnaderna kan anpassas för framtidens ändrade behov.

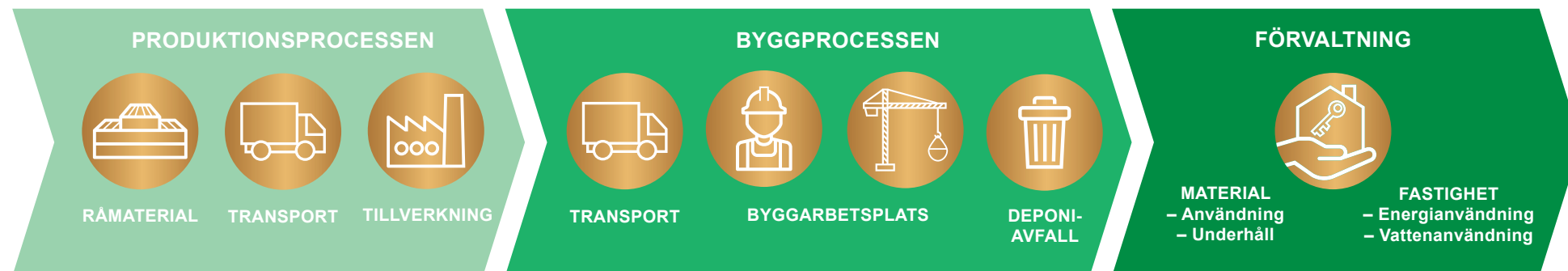
Valet av koncepthus är grunden för en långsiktigt hållbar ekonomi. Även om varje plats är unik kan vi återanvända erfarenheter och lösningar från tidigare projekt, rutinerna är väl kända och fungerande och i kombination med etablerade materialval sker byggnation snabbare och säkrare än genomsnittsprojektet. Avfallsmängder minimeras och förvaltning av färdiga hus

optimeras genom att vi känner alla detaljer i byggnadens infrastruktur.

Tillsammans med hyresgäster, medarbetare och samarbetsparter arbetar K-Fastigheter för att realisera lösningar som bidrar till minskat beroende av fossilbränsle och andra faktorer med negativ klimatpåverkan parallellt med målen att förbättra kvalitet och kostnadseffektivitet över tid.

Klimatavtryck

Bygg- och fastighetsbranschens miljöpåverkan står för en betydande del av samhällets totala miljöpåverkan. Enligt Boverket svarar branschen för cirka 10 till 30 procent av miljöpåverkan i Sverige inom de områden som följs upp med Boverkets miljöindikatorer. Dessutom bidrar branschen till utsläpp i andra länder genom import av byggprodukter. Aktörer inom bygg- och fastighetsbranschen har stora möjligheter att påverka klimatutsläpp från byggnader ur ett livscykelperspektiv till exempel genom åtgärder inom materialproduktion, transport, energi, uppvärmning, avfall och byggbehov.



Miljöklassificering

K-Fastigheters egenbyggda fastigheter uppförs med ambition att klara motsvarande krav som ställs i det svenska certifieringssystemet Miljöbyggnad Silver, avseende energi, inomhusmiljö och kemiska ämnen.

Byggnation och byggmaterial

Att K-Fastigheter bygger koncepthus ger förutsättningar för optimalt resursutnyttjande och säkrar såväl hög kvalitet som god arbetsmiljö. Genom att använda en standardiserad process i egna produktionsanläggningar kan materialförbrukning, logistik och andra resurser planeras i detalj, vilket minskar spill, utsläpp, lagerhållning, effektiviserar flöden och sänker kostnaderna i icke värdeskapande delar.

K-Fastigheter bygger med långsiktigt hållbara och kvalitativa material. Koncernens Låghus byggs med trästommar och kärnan i Lamell- respektive Punkthus byggs i betong, ett material som är beprövat, tåligt och säkert med goda klimategenskaper, men som till stor del består av cement som är energikrävande vid tillverkningen. Det pågår arbete för att minska cementtillverkningens miljöpåverkan, inklusive att återanvända betong från byggnader som rivs och ersätta en viss andel cement med slagg.

Genom att bygga prefabricerade byggelement i betong och trä

Betong

Betong är ett beständigt material med lång livslängd. En byggnad i betong byggs vanligen med livslängdsklass om 100 år. Under sin livstid tar det färdiga betongelementet upp koldioxid från atmosfären. Ungefär en femtedel av den koldioxid som frigörs vid cementtillverkningen kan återgå till betongen. Behovet av underhåll är litet för en betongbyggnad, jämfört med exempelvis trä. Den långa livslängden och det minimala behovet av underhåll måste beaktas när klimatpåverkan från en byggnad beräknas.

i egna produktionsanläggningar kan K-Fastigheter kontrollera processen. Att bygga under tak gör arbetet oberoende av nederbörd och temperatur. En annan fördel med prefabricerade tillverkningsmetoder är mer optimerade produkter som kräver mindre mängd material och även bidrar till färre transporter av byggmaterial samtidigt som det är enklare att ta hand om det spill som alltid uppstår vid tillverkning. Vidare kan produktionstiden kortas till hälften jämfört med platsgjutna stommar, vilket även leder till att de första hyresgästerna kan flytta in i sin nya bostad betydligt tidigare än jämförbart platsbyggt objekt.

Den 1 augusti 2020 började nya bestämmelser att gälla för den som hanterar bygg- och rivningsavfall. K-Fastigheter uppfyller kraven på att sortera ut vissa avfallsslag och förvara dem skilda från varandra och från annat avfall. Syftet med utsorteringskraven är att komma högre upp i avfallshierarkin så att både förberedelse för återanvändning och materialåtervinning kan öka.

Utsläpp

K-Fastigheter rapporterar utsläppsdata för 2020 omfattande Scope 1, data från egna fordon, baserad på schablonberäkning av faktiskt förbrukning. För helåret 2020 motsvarade denna förbrukning 111 ton CO₂. Sedan 2019 är all fastighetsrelaterad produktion fossilfri.

Indirekt bidrar koncernens verksamhet även till andra utsläpp, exempelvis i leverantörsledet i samband med betongtillverkning och transporter av material till K-Fastigheters byggarbetsplatser.

K-Fastigheter bedriver ingen tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Däremot föreligger anmälningsplikt för köldmedier. Koncernens hyresgäster kan dock bedriva tillstånds- eller anmälningspliktiga verksamheter. K-Fastigheter har under 2020 inte registrerat någon överträdelse mot miljölagstiftning och relaterade regler.

HEM FÖR MÅNGA



Innemiljö

K-Fastigheters samtliga tre koncepthus, liksom uppgraderade lägenheter enligt K-Fast 2.0, byggs i attraktiva och hållbara materialval och ytskikt för att skapa trivsamma och hållbara boendemiljöer. Till exempel utrustas alla bostäder med stenkänkskivor i kök och fönsterbänkar samt med energisnåla vitvaror där tvättmaskin, torktumlare, diskmaskin och inbyggd mikrovågsugn är standard.

Kostnadseffektiv renovering och standardhöjning med K-Fast 2.0

K-Fastigheter har tagit fram ett eget koncept som koncernen tillämpar för att lyfta standarden på sitt bestånd av äldre lägenheter. Basen i K-Fast 2.0 är att säkra kvalitet och långsiktighet i vitala delar som ledningar och stammar samt andra typer av tekniska installationer. Även ytskikt och utrustning anpassas så att den långsiktiga driftskostnaden kan minimeras på ett sätt som möter hyresgästernas förväntan på en modern boendemiljö.

Genom att använda samma materialval som i våra nyproduktioner skapar vi också större volymer och bättre förhandlingsförutsättningar för vår inköpsorganisation.

Energiförbrukning

Efterfrågan på fossilfri energi ökar och K-Fastigheter deltar i utvecklingen bland annat genom att installera solceller på lämpliga fastigheter. Från andra kvartalet 2021 installeras solceller på alla nybyggda Lamell- och Punkthus. Ett annat exempel är K-Fastigheters produktionsanläggning i Hässleholm som är självförsörjande på energi från förnybara källor.

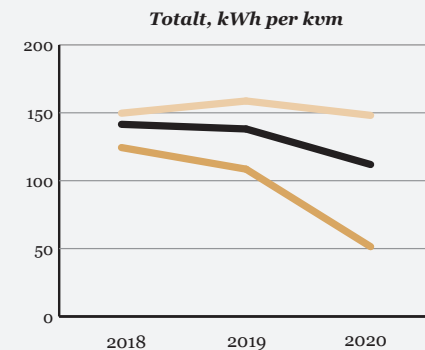
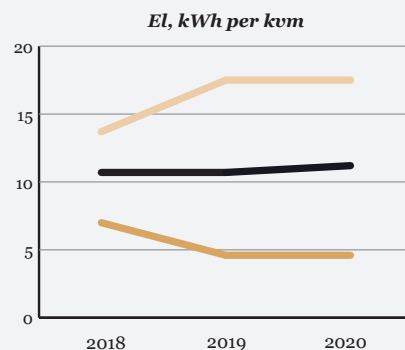
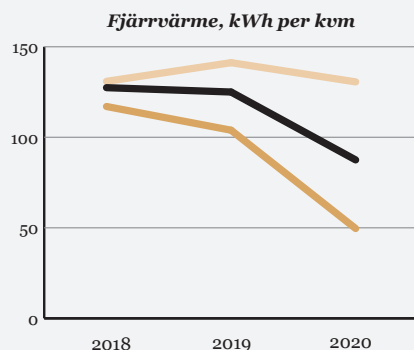
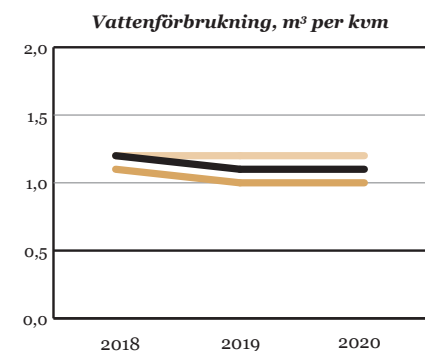
För att begränsa K-Fastigheters långsiktiga miljöpåverkan och för att hålla nere förvaltningskostnaderna har koncepthusen utformats med fokus på att uppnå minimal energiförbrukning. Koncepthusen

ingår i energiklass B enligt klassificering från september 2020. K-Fastigheters egenproducerade fastigheter har i genomsnitt 35 procent lägre energiförbrukning än bolagets förvärvade fastigheter.

Vid upphandling av el väljer bolaget i största möjliga mån de leverantörer som erbjuder el från förnybara källor, främst vind- och vattenkraft.

Vattenförbrukning

I K-Fastigheters egenproducerade hus var vattenförbrukningen 20 procent lägre än i de fastigheter koncernen har förvärvat.



— Egenproducerade byggnader — Köpta byggnader — Hela portföljen

LÅNGSIKTIGA RELATIONER



Finansiell stabilitet

K-Fastigheter arbetar på ett strukturerat sätt med finansiering, främst genom konventionella banklån. Belåningsgraden och mixen av finansiella instrument ska bidra till god värdetillväxt för aktieägarna samtidigt som finansiell stabilitet säkerställs. Koncernens ekonomiska redovisning återfinns i Förvaltningsberättelsen, sid 63–72.

Medarbetares vidareutveckling

K-Fastigheter har som mål att långsiktigt utveckla varje medarbetare utifrån individen, verksamheten och i takt med marknadens framtida behov. Medarbetare som tycker om att gå till sitt arbete varje dag är avgörande för bolagets framgång och därför är hälsa, friskvård och vidareutbildningar en viktig del i anställningsvillkoren.

Efterlevnad och kännedom om koncernens Uppförandekod och

övriga policyer följs upp årligen och har inarbetats i bolagets interna utbildningssystem. Innehållet i dessa dokument ses också över årligen, för att överensstämma med bolagets verksamhet och väsentliga frågor.

Arbetsmiljö

K-Fastigheters mål är att inga arbetsplatsolyckor ska inträffa och bolaget arbetar förebyggande för att minimera risker i och omkring arbetsmiljön.

Transparens och etik

En viktig del i K-Fastigheters hållbarhetsarbete är att värna om att medarbetare och andra representanter såväl i interna som externa relationer agerar på ett sätt som är förenligt med K-Fastigheters grundläggande värderingar. K-Fastigheter har därför implementerat ett flertal styrdokument, såsom en uppförandekod som behandlar aspekter som hållbarhet, korruption och affärsetik, vilket inkluderar anti-korruption, samt en visseblåsarpolicy.

Våra medarbetare har en viktig roll i att slå larm om de misstänker något som strider mot lagar, andra krav, eller K-Fastigheters etiska riktlinjer. Det ger oss en möjlighet att förebygga och korrigera om något har gått fel. Våra medarbetare (inklusive inhyrda) kan på ett integritetssäkert sätt rapportera potentiella avvikelser genom en från bolaget fristående visseblåsarkanal.

K-Fastigheters verksamhetssystem/intranät ska förenkla den interna kommunikation och viss administration samt öka engagemanget för koncernövergripande områden som hållbarhetsfrågor.

Under 2020 har inga fall av korruption rapporterats och inte heller några fall av överträdelser av lagar och regler.

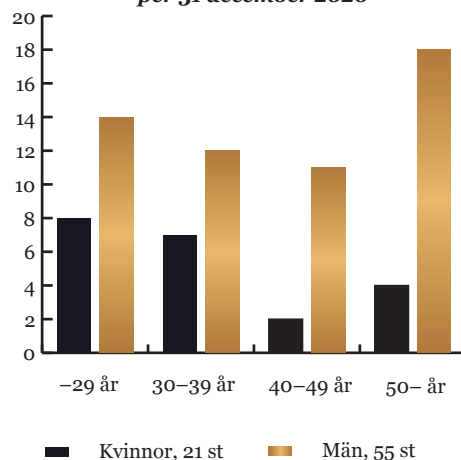


Mångfald

K-Fastigheter anser att alla oavsett kön, etniskt ursprung, religion eller annan trosuppfattning, sexuell läggning, ålder, könsöverskridande identitet eller funktionshinder ska delta i arbetslivet på lika villkor. Det är viktigt att människors lika värde respekteras. K-Fastigheter ser inte olikheten utan personen och det är dennes resultat som är betydelsefullt. K-Fastigheter har antagit en jämställdhetspolicy med handlingsplan för att uppnå lika rättigheter och möjligheter bland medarbetarna.

K-Fastigheter hade per 31 december 2020 76 medarbetare, varav 21 kvinnor och 55 män. 28 medarbetare är kollektivanslutna. Under 2020 har inga fall av diskriminering rapporterats.

Könsfördelning per åldersgrupp, antal, per 31 december 2020



Sponsring och samhällsengagemang

K-Fastigheter samarbetar med olika aktörer för att skapa förutsättningar för hyresgäster att känna sig hemma. Det inkluderar tydlig information om avtal och andra villkor, snabb återkoppling vid eventuella fel i bostaden eller dess omgivning samt samarbete med parter som kommunen, andra fastighetsbolag eller lokala föreningar för att öka engagemang, service och trygghet i området.

Vi lägger stor vikt vid trygghet och trivsel i och kring våra fastigheter och sponsrar därför ungdomsverksamhet och trygghetsskapande aktiviteter där vi kan finna gemensam grund för mål och genomförande. Utifrån detta bidrar K-Fastigheter finansiellt eller med andra resurser.

Några exempel är K-Fastigheters partnerskap med OV Helsingborg HK i Handbollsskola för alla (HFA), ett samarbete som inkluderar handbollsträning, läxhjälp och andra sociala aktiviteter för barn i åldrarna 7-10 år som bor i utsatta områden i Helsingborg. Mer information om HFA: www.ovhelsingborg.myclub.se.

Vi tror att gemenskap och insikt i andra människors villkor är viktiga förutsättningar för att kunna skapa trygghet och respekt för sig själv och omgivande samhälle. Genom ett samarbete med Dandelion deltar K-Fastigheter i ett projekt för maskrosbarn i Sydafrika. Mer information om Dandelion: www.dandelionchild.nu

Under 2020 inledde K-Fastigheter samarbete med stiftelsen Her House. Målet är att ge kvinnor bättre förutsättningar att hitta ett tryggt boende efter att de lämnat en kvinnojour. När kvinnor som bott på landets kvinnojourer ska återgå till egen bostad kan bristen på hyresbostäder vara ett problem. Mer information om Her House: www.herhouse.se.



FINJA PREFAB

Sedan den 1 januari 2021 är Finja Prefab AB en del av K-Fastigheter. Finja Prefab har hållbarhet högt på sin dagliga agenda. Bolaget är certifierat enligt ISO 14001:2015, är med i färdplanen för en fossilfri verksamhet inom Bygg- och anläggningsbranschen och tar aktivt ansvar för resan mot en klimatneutral bransch med målet att få en klimatneutral sektor 2045.

Finja Prefab har utvecklat en färdplan för att kunna erbjuda sina kunder klimatpositiva betongstommar och följer den oberoende standarden för klimatneutralitet – ISO 14021, vilket innebär att bolaget kompenserar CO₂ till 100 procent. Finja Prefab klimatkompenserar genom ett biogasprojekt som är certifierat enligt FN:s CDM (Clean Development Mechanism). För att kunna erbjuda klimatpositiva stommar kompenserar bolaget ytterligare 15 procent CO₂.

RISKER OCH RISKHANTERING

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

K-Fastigheters ledningsgrupp identifierar och utvärderar systematiskt koncernens väsentliga risker. Riskerna kategoriseras som strategiska, operationella och finansiella risker samt risker kopplade till regelefterlevnad. För risker som bedömts ha relativt hög sannolikhet att inträffa kombinerat med relativt stor inverkan på koncernen har ansvarig inom koncernen utsetts och handlingsplan upprättats. Dessa handlingsplaner, där riskerna hanteras genom reducerande, exporterande och eliminerande åtgärder, följs upp minst på kvartalsbasis av koncernens ledningsgrupp och rapporteras till styrelsen via styrelsens revisionsutskott.

Vidare finns av styrelsen och ledningsgruppen beslutade styrdokument och policyer och en webb-baserad kontroll-applikation, vilken är utvecklad för att skapa ett regelverk, att informera och kommunicera med koncernens medarbetare och för att kunna följa att regelverket efterlevs, i syfte att reducera, exportera eller i möjligaste mån eliminera potentiella risker i verksamheten.

Strategiska risker

Omfattar bland annat strategiska risker i koncernens styrning, planering och resursallokering, marknadsförutsättningar, relation med omvärlden och politiska faktorer.

Inom detta område hanterar koncernen riskerna bland annat genom att:

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

Operationella risker

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

Inom detta område hanterar koncernen riskerna bland annat genom att:

- ha nära samarbete mellan affärsområdena för att aktivt anpassa K-Fastigheters produkt efter kunders önskemål för att därigenom minska hyres- och vakansrisken, samt för att genom aktiva val i projektutvecklings- och byggnationsfasen bidra till att göra den framtida förvaltningen kostnadseffektiv både avseende löpande drift och framtida underhåll
- arbeta proaktivt och brett med flera parallella pågående projekt för att minska risken i enskilda projekt

- primärt arbeta med koncernens egenutvecklade konceptus, vilket minskar risken för konstruktionsfel och risk för fördröjningar under projektering och byggnation
- arbeta proaktivt i uthyrningsprocessen och i nära samarbete mellan affärsområdena Bygg och Förvaltning för att göra inflyttning smidig för våra nya kunder
- arbeta aktivt med att skapa stöd och förutsättningar för att K-Fastigheters medarbetare ska kunna fokusera på det väsentliga – skapa nöjda kunder (internt och externt) och därigenom avkastning till ägarna
- arbeta aktivt med att upprätthålla K-Fastigheters företagskultur, vilken är motorn i koncernens tillväxt.

Finansiella risker

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

Inom detta område hanterar koncernen riskerna bland annat genom att:

- arbeta aktivt med den av styrelsen antagna finanspolicy, som stipulerar finansiella mål och måltal för valuta-, ränte-, finansierings-, likviditets- och kreditrisker
- identifiera, utvärdera och hantera väsentliga processer inom bokföring och rapportering, vilka dokumenteras i koncernens ekonomihandbok
- aktivt samarbeta med och konsultera specialister och rådgivare inom bank, juridik, värdering och finansiell sektor.

Risker kopplade till regelefterlevnad

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

Inom detta område hanterar koncernen riskerna bland annat genom att:

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

Några specifika risker

Nyckelpersoner och företagskultur

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

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

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

utveckling av våra medarbetare och chefer för att förbli en attraktiv arbetsgivare.

Tillgång till byggbar mark

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

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

Under 2020 har K-Fastigheter ökat sitt innehav av byggrätter från ca 1 340 lägenheter vid årets ingång till 3 880 lägenheter vid årets utgång.

Nyproduktion

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

K-Fastigheter arbetar aktivt med ovan risker genom att hantera flera parallella projekt samtidigt (per 31 december 2020: 20 projekt under byggnation och 20 pågående projekt i projektutvecklingsfas på 15 orter), långsiktigt och ömsesidigt samarbete med myndigheter och leverantörer och genom att primärt uppföra koncernens egenutvecklade koncepthus, vilket innebär att K-Fastigheter bygger repetitivt och därmed tids- och kostnadseffektivt. Vidare är finansiering av byggprojekten alltid säkrad innan byggnationen påbörjas antingen genom beviljad kredit eller genom att tillräckliga likvida medel har bedömts föreligga.



Hyresintäkter

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

K-Fastigheter arbetar aktivt med denna risk genom att projekt-utveckla, bygga och aktivt äga och förvalta attraktiva och yteffektiva bostadslägenheter som attraherar en bred kundbas, i marknader med ekonomisk och demografisk tillväxt. Med befintlig efterfrågan på nyproducerade bostäder baserad på befintlig betalningsförmåga i de marknader koncernen verkar finns goda möjligheter att även framöver utveckla fastighetsportföljen genom nybyggnation och upprätthålla de för befintliga fastigheter ingångna hyresnivåerna.

Vakansnivåerna har i den löpande förvaltningen historiskt varit mycket låga och med hänvisning till rådande konjunktur och koncernens bostäders relativa attraktionskraft finns inga tecken på att vakanserna framöver skulle öka markant. Vidare utgjorde hyresintäkter från bostäder ca 86 procent av totala hyresintäkter per 31 december 2020 och kommersiella hyresintäkter var fördelade på ca 140 kontrakt där den största hyresgästen utgjorde ca 3 procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna och de 10 största kommersiella hyresgästerna utgjorde ca 8 procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna.

Drifts- och underhållskostnader

Kostnader som är taxebundna, såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme, utgör de huvudsakliga driftskostnaderna. Av K-Fastigheters fastighetsbestånd är 79 procent byggt efter år 2010 och resterande fastigheter är väl underhållna eller kommer framöver genomgå renovering enligt K-Fast 2.0-programmet, vilket borgar för fortsatt låga drifts- och underhållskostnader.

Fastigheternas marknadsvärde

K-Fastigheter redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde och värdeförändringar för fastigheter inkluderas i resultat-räkningen. Värdeförändringar av fastigheter har, historiskt för K-Fastigheter, haft betydande påverkan på periodens/årets resultat. En fastighets värde påverkas primärt av utvecklingen i hyresintäkter, drift- och underhållskostnader, investeringsbehov och marknadens krav på avkastning för jämförbara objekt. Minskat driftsöverskott, som en följd av till exempel ökade vakanser eller driftskostnader, eller högre avkastningskrav medför en prisjustering nedåt. K-Fastigheters bestånd består primärt av nybyggda och attraktiva bostäder belägna i bra mikrolägen i tillväxtorter och på flera geografiska marknader, vilket sammantaget minskar risken för samtliga parametrar relaterade till värdering av en fastighet. Vidare genomför K-Fastigheter värdering av samtliga fastigheter på kvartalsbasis för att kunna följa marknadsutvecklingen.

Räntor

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

K-Fastigheter arbetar med ränterisken dels genom att hålla en god dialog med samtliga svenska affärsbanker för att därigenom säkra marknadsmässiga lånevillkor, dels genom att minska ränterisken med hjälp av räntederivat. Per 31 december 2020 var skuldportföljens andel rörlig ränta 39 procent och genomsnittlig räntebindning uppgick till 3,8 år. Vid ökningen av marknadsräntan med en procentenhet och antagande om oförändrad låne- och derivatportfölj skulle räntekostnaden öka med 12,4 mkr.

Finansiering

K-Fastigheter är beroende av finansiering av befintliga förvaltningsfastigheter och kommande nyproduktion. Risken att framöver

inte erhålla adekvat finansiering hanteras genom en god dialog med samtliga svenska affärsbanker samt genom att teckna längre kreditavtal med diversifierad förfallostruktur. Per 31 december 2020 hade K-Fastigheter engagemang i sju svenska banker och den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 2,6 år. Vidare har börsnoteringen av bolagets aktie på Nasdaq Stockholm inneburit att kapitalbasen breddats ytterligare.

Likviditet

Risken att inte ha tillräcklig likviditet för att fullfölja nuvarande och framtida betalningsåtaganden hanteras genom upprättandet av en månatlig likviditetsprognos, vilken följs upp kontinuerligt, samt kontrakterande av erforderliga limitutrymmen och krediter för den löpande driften. Vidare påbörjas inga nya projekt utan att finansiering har säkrats. Per 31 december 2020 uppgick K-Fastigheters tillgängliga likvida medel till ca 600 mkr, inklusive outnyttjad checkkredit.

Kredit

Kreditrisk uppstår i K-Fastigheters verksamhet primärt i form av koncernens hyresgästers och leverantörers betalningsförmåga. Avseende hyresgäster så provas dessas kreditvärdighet efter fastställda kriterier i samband med nytecknande av hyresavtal. Väsentliga leverantörer kreditbedöms när nytt samarbete etableras. För både väsentliga kommersiella hyresgäster och leverantörer följs kreditvärdigheten kontinuerligt genom erforderliga kreditbevakningstjänster.

Valuta

K-Fastigheter äger fastigheter i Danmark. Då fastigheterna är under uppförande återfinns valutarisken i dagsläget primärt i valutakursfluktuationer i omräkning av utländska dotterbolags tillgångar och skulder till moderbolagets valuta. I takt med att fastigheterna färdigställs kommer det även förekomma valutarisk i

bolagens intäkter och kostnader. Omräkningsdifferensen hanteras framförallt genom att upplåning sker i lokal valuta motsvarande nettotillgångarna.

Cyberrisker

Cyberrisker utgörs bland annat av risker att utsättas för IT-attacker, driftstörningar och informationsläckage. Risken hanteras dels genom att använda modern mjuk- och hårdvara med tillförlitlig redundans, vilket löpande hanteras av K-Fastigheters kontrakterade professionella IT-leverantör, dels i det systematiska arbetet med sårbarhetstester, kontinuitets- och incidentplaner och utbildning av koncernens personal för att öka säkerhetsmedvetandet i organisationen.

Politiska risker och regelefterlevnad

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

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

Hållbarhetsrisker

Klimat- och miljörisker relaterade till K-Fastigheters verksamhet bedöms främst omfatta den fysiska miljön som påverkar

människor och fastigheter samt produktion och priser på naturresurser i form av material och energi.

K-Fastigheter gör bedömningen att koncernen kan påverkas på flera sätt, inklusive att det kan uppstå ett ökat behov av investeringar i fastigheter för att möta faktiska och politiska krav.

Covid-19-pandemin

Det finns risk att K-Fastigheters verksamhet, resultat och finansiella ställning påverkas av den pågående Covid-19-pandemin till exempel genom effekt på pågående byggnation och planarbete till följd av ökad sjukfrånvaro hos både K-Fastigheters personal och/eller hos olika intressenter, effekter på hyresintäkter och uthyrningsgrad, marknadsvärden, räntor och möjlighet till finansiering.

Vid upprättande av föreliggande årsredovisning är den faktiska påverkan av Covid-19-pandemin på K-Fastigheter begränsad och har inte orsakat några väsentliga effekter på verksamheten, resultat eller finansiell ställning.

Hur Covid-19-pandemin kommer påverka K-Fastigheter framöver är i dagsläget osäkert, bedömning sker löpande och kommer redovisas i kommande delårsrapporter och vid behov kompletteras med löpande information genom pressmeddelande. Generellt följer K-Fastigheter myndigheternas rekommendationer och koncernens insatser för att skapa trygghet för hyresgäster och personal har förstärkts. Vidare håller koncernen kontinuerlig kontakt med bland annat oberoende värderingsexperten och samarbetsbanker för att styrka gjorda ställningstaganden och för att kunna agera proaktivt under rådande omständigheter.

Känslighetsanalys

K-Fastigheters resultat påverkas av ett antal faktorer. I tabellen nedan framgår en teoretisk effekt på kassaflöde och verkligt värde med utgångspunkt i K-Fastigheters aktuella intjäningsförmåga per 31 december 2020 givet en förändring utifrån fyra parametrar. Varje variabel i tabellen har behandlats var för sig och under förutsättning att övriga variabler förblir oförändrade. Känslighetsanalysen bör läsas tillsammans med informationen om aktuell intjäningsförmåga på sid 32.

K-Fastigheter redovisar sina fastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Det medför att framför allt resultat, men även finansiell ställning, kan påverkas positivt och negativt över tid. I tabellen nedan framgår den teoretiska värdeförändringen vid ökning respektive minskning av fastighetsvärdet utifrån fastighetsvärdet den 31 december 2020 och dess effekter på belåningsgrad vid samma tidpunkt.

	Kassaflöde, mkr	Verkligt värde, mkr
Direktavkastningskrav +/- 0,1 %	-	140,5
Hyresvärde +/- 1 %	2,4	58,5
Drift- och underhållskostnader +/- 1 %	0,4	9,8
Långsiktig vakansgrad +/- 1 %	2,4	58,5

Värdeförändring färdigställda förvaltningsfastigheter, mkr

	-10%	10%
Fastighetsvärde	-577,5	577,5
Belåningsgrad	60%	49%

NYCKELTAL

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

Data per aktie

Vid beräkning av data per aktie har genomsnittligt antal aktier använts, medan vid beräkning av tillgångar, eget kapital och substansvärde per aktie har antalet utestående aktier använts.

Antal aktier

Registrerat antal aktier – antalet registrerade aktier vid viss tidpunkt. Utestående antal aktier – antalet registrerade aktier med avdrag för återköpta egna aktier vid viss tidpunkt. Genomsnittligt antal aktier – vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period. Antalet historiska aktier har omräknats med hänsyn till fondemission i augusti 2019.

Fastighetsrelaterade	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Hysesvärde, mkr	265,1	196,6	133,4
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,0%	96,8%	98,8%
Överskottsgrad, %	67,2%	68,4%	64,4%
Uthyrningsbar yta, kvm	169 545	130 486	104 843
Antal lägenheter i förvaltning	2 237	1 711	1 220
Antal byggstartade lägenheter	912	518	230
Antal lägenheter i pågående byggnation	1 311	700	541
Antal lägenheter under projektutveckling	3 880	1 340	688

Finansiella

Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,6	3,5
exkl. börsnoteringskostnader	2,6	2,8	3,5
Soliditet, %	41,9%	41,7%	29,3%
Belåningsgrad, %	46,7%	40,2%	60,4%
Kapitalbindningstid, år	2,6	3,2	3,2
Räntebindningstid, år	3,8	3,3	2,7
Genomsnittlig ränta, %	1,77%	1,90%	1,71%
Nettoinvesteringar, mkr	1 888,6	1 061,1	835,7
Förvaltningsresultat, mkr	75,3	52,9	41,1
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr	3 661,2	2 540,2	1 213,4

Aktierelaterade

Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,18	2,05	1,64
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	6,3%	24,6%	23,8%
Årets resultat efter skatt per aktie, kr	13,72	14,14	9,79
Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr	102,02	74,96	48,54
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, %	36,1%	54,4%	29,5%
Eget kapital per aktie, kr	89,44	66,05	39,25
Antal utestående aktier vid årets utgång, tusental	35 889	33 889	25 000
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	34 583	25 830	25 000

AVSTÄMNINGSTABELL OCH DEFINITIONER

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Hyresvärde, mkr	2020	2019	2018	Definition	Motivering
A Kontraktsvärde på årsbasis vid årets utgång, mkr	241,7	190,5	132,5	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.	Hyresvärde används för att belysa K-Fastigheters intäktpotential.
B Vakansvärde på årsbasis vid årets utgång, mkr	23,4	6,1	0,9		
A+B Hyresvärde vid årets utgång, mkr	265,1	196,6	133,4		

Ekonomisk uthyrningsgrad, %					
A Kontraktsvärde på årsbasis vid årets utgång, mkr	241,7	190,5	132,5	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid årets slut i förhållande till hyresvärde.	Åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden av K-Fastigheters fastigheter.
B Vakansvärde på årsbasis vid årets utgång, mkr	23,4	6,1	0,9		
A/(A+B) Ekonomisk uthyrningsgrad vid årets utgång, %	91,2%	96,9%	99,3%		

Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %					
A Årets hyresintäkter, mkr	203,9	156,8	96,6	Hyresintäkter under året i förhållande till hyresvärde under året.	Åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden av K-Fastigheters fastigheter.
B Årets hyresvärde, mkr	221,7	161,9	97,8		
A/B Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad under året, %	92,0%	96,8%	98,8%		

Överskottsgrad, %					
A Bruttoresultat fastighetsförvaltning under året enligt resultaträkningen, mkr	137,0	107,3	62,2	Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.	Åskådliggör förvaltningsverksamhetens lönsamhet.
B Hyresintäkter under året enligt resultaträkningen, mkr	203,9	156,8	96,6		
A/B Överskottsgrad under året, %	67,2%	68,4%	64,4%		

Uthyrningsbar area vid årets utgång, kvm	169 545	130 486	104 843	Total area tillgänglig för uthyrning.	Nyckeltal för att belysa K-Fastigheters möjlighet att nå operativa mål.
Antal lägenheter i förvaltning vid årets utgång	2 237	1 711	1 220	Totalt antal lägenheter i förvaltning vid årets slut.	
Antal byggstartade lägenheter under året	912	518	230	Totalt antal lägenheter byggstartade under året.	
Antal lägenheter i pågående byggnation vid årets utgång	1 311	700	541	Totalt antal lägenheter i pågående byggnation vid årets slut.	
Antal lägenheter under projektutveckling vid årets utgång	3 880	1 340	688	Totalt antal lägenheter under projektutveckling vid årets slut.	

Finansiella nyckeltal

Räntetäckningsgrad, ggr				Definition	Motivering
A Förvaltningsresultat under året enligt resultaträkningen, mkr	75,3	52,9	41,1	Förvaltningsresultat med återläggning av ned- och avskrivningar och räntenetto dividerat med räntenetto (inkl. realiserad värdeförändring på kortfristiga derivatinstrument).	Åskådliggör finansiell risk genom att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.
B Av- och nedskrivningar hänförliga till fastighetsförvaltning under året enligt resultaträkningen, mkr	-2,8	-5,1	-0,4		
C Räntenetto under året enligt resultaträkningen, mkr	-47,7	-35,3	-16,8		
(A-B-C)/-B Räntetäckningsgrad under året, ggr	2,6	2,6	3,3		
D Kostnader hänförliga till börsnotering under året enligt resultaträkningen, mkr	0,0	-13,3	-3,4	Räntetäckningsgrad justerad för kostnader hänförliga till börsnotering inkluderade i central administration.	
(A-B-C-D/3)/-B Justerad räntetäckningsgrad under året, ggr	2,6	2,8	3,5		
Soliditet, %					
A Eget kapital vid årets slut enligt balansräkningen, mkr	3 209,8	2 238,5	981,2	Eget kapital i procent av balansomslutningen vid årets slut.	Nyckeltalet belyser finansiell risk genom att åskådliggöra hur stort det egna kapitalet är i förhållande till balansomslutningen.
B Summa eget kapital och skulder vid årets slut enligt balansräkningen, mkr	7 659,6	5 373,7	3 347,1		
A/B Soliditet vid årets utgång, %	41,9%	41,7%	29,3%		
Belåningsgrad, %					
A Räntebärande skuld vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr*	3 216,6	2 371,9	1 606,6	Nettoskulder relaterade till förvaltnings- och rörelsefastigheter i förhållande till verkligt värde av förvaltnings- och rörelsefastigheter.	Belåningsgrad används för att belysa K-Fastigheters finansiella risk.
B Likvida medel och nettovärde av kortfristiga placeringar vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	507,6	779,0	74,7		
C Förvaltnings- och rörelsefastigheter vid årets utgång enligt balansräkning, mkr	5 805,7	3 962,0	2 535,9		
(A-B)/C Belåningsgrad vid årets utgång, %	46,7%	40,2%	60,4%		
Genomsnittlig ränta, %					
A Räntekostnad uppräknad till årstakt vid årets utgång, mkr	55,7	44,3	27,5	Beräknad årsränta för skulder till kreditinstitut relaterat till förvaltnings- och rörelsefastigheter, baserat på aktuella låneavtal, i förhållande till totala skulder till kreditinstitut relaterat till förvaltnings- och rörelsefastigheter.	Genomsnittlig ränta används för att belysa ränterisken för K-Fastigheters räntebärande skulder.
B Räntebärande skuld vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	3 145,1	2 331,9	1 606,6		
A/B Genomsnittlig ränta vid årets utgång, %	1,77%	1,90%	1,71%		
Nettoinvesteringar, mkr					
A Förvärv under året, mkr	1 034,5	557,7	406,7	Summan av nettoinvesteringar i förvaltnings- och rörelsefastigheter och pågående nyanläggning under året.	Nyckeltal för att belysa K-Fastigheters möjlighet att nå operativa mål.
B Nybyggnation under året, mkr	824,1	499,7	436,8		
C Till- och ombyggnation under året, mkr	31,0	5,9	5,1		
D Försäljningar under året, mkr	-1,0	-2,3	-12,9		
A+B+C+D Nettoinvesteringar under året, mkr	1 888,6	1 061,1	835,7		

*Justerat för etapp 1 Helsingborg / Nyponrosen 4 (71,5 mkr), vilken per 31 december 2020 inte var refinansierad och därmed inte omfattades av räntebärande skuld relaterad till förvaltnings- och rörelsefastigheter.

Finansiella nyckeltal, forts.

Förvaltningsresultat, mkr	2020	2019	2018	Definition	Motivering
A Bruttoresultat fastighetsförvaltning under året enligt resultaträkningen, mkr	137,0	107,3	62,2	Bruttoresultat fastighetsförvaltning med avdrag för central administration och av- och nedskrivningar hänförliga till affärsområde Förvaltning och räntenetto.	Åskådliggör förvaltnings- verksamhetens lönsamhet.
B Central administration hänförlig till fastighetsförvaltning under året enligt resultaträkningen, mkr	-11,2	-14,0	-3,9		
C Av- och nedskrivningar hänförliga till fastighetsförvaltning under året enligt resultaträkningen, mkr	-2,8	-5,1	-0,4		
D Räntenetto under året enligt resultaträkningen, mkr	-47,7	-35,3	-16,8		
A+B+C+D Förvaltningsresultat under året, mkr	75,3	52,9	41,1		
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr					
A Eget kapital vid årets slut enligt balansräkningen, mkr	3 209,8	2 238,5	981,2	Redovisat eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt, räntederivat och innehav utan bestämmande inflytande.	Etablerat mått på K-Fastigheters och andra börsnoterade bolags långsiktiga substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser.
B Derivat vid årets slut enligt balansräkningen, mkr	27,2	12,8	6,2		
C Uppskjuten skatteskuld vid årets slut enligt balansräkningen, mkr	451,2	310,3	228,2		
D Uppskjuten skattefordran vid årets slut enligt balansräkningen, mkr	27,0	21,4	2,2		
A+B+C-D Långsiktigt substansvärde vid årets utgång (NAV), mkr	3 661,2	2 540,2	1 213,4		
Kapitalbindningstid vid årets utgång, år	2,6	3,2	3,2	Kapitalbindningstid på skulder till kreditinstitut relaterat till förvaltnings- och rörelsefastigheter vid årets slut.	Nyckeltalet används för att belysa (re)finansieringsrisken för K-Fastigheters räntebärande skulder.
Räntebindningstid vid årets utgång, år	3,8	3,3	2,7	Räntebindningstid på skulder till kreditinstitut relaterat till förvaltnings- och rörelsefastigheter vid årets slut.	Nyckeltalet används för att belysa ränterisken för K-Fastigheters räntebärande skulder.

Aktierelaterade nyckeltal

Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr	2020	2019	2018	Definition	Motivering
A Långsiktigt substansvärde (NAV) vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	3 661,2	2 540,2	1 213,4	Långsiktigt substansvärde (NAV) i förhållande till antal utestående aktier vid årets slut.	Används för att belysa K-Fastigheters långsiktiga substansvärde (NAV) per aktie på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
B Antal utestående aktier vid årets utgång, tusental	35 889	33 889	25 000		
A/B Långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie vid årets utgång, kr	102,02	74,96	48,54		
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, %					
A Långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie vid årets utgång enligt balansräkningen, kr	102,02	74,96	48,54	Procentuell förändring i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie under året.	Används för att belysa tillväxten i K-Fastigheters långsiktiga substansvärde (NAV) per aktie på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
B Långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie vid utgången av föregående år enligt balansräkningen, kr	74,96	48,54	37,49		
A/B-1 Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie under året, %	36,1%	54,4%	29,5%		
Eget kapital per aktie, kr					
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	3 209,8	2 238,5	981,2	Eget kapital reducerat med minoritetens andel av eget kapital, i förhållande till antal utestående aktier vid årets slut.	Används för att belysa K-Fastigheters egna kapital per aktie på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
B Antal utestående aktier vid årets utgång, tusental	35 889	33 889	25 000		
A/B Eget kapital per aktie vid årets utgång, kr	89,44	66,05	39,25		
Förvaltningsresultat per aktie, kr					
A Förvaltningsresultat under året enligt resultaträkningen, mkr	75,3	52,9	41,1	Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under året.	Används för att belysa K-Fastigheters förvaltningsresultat per aktie på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
B Genomsnittligt antal utestående aktier under året, tusental	34 583	25 830	25 000		
A/B Förvaltningsresultat per aktie under året, kr	2,18	2,05	1,64		
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %					
A Förvaltningsresultat under året per aktie, kr	2,18	2,05	1,64	Procentuell förändring i förvaltningsresultat per aktie under året.	Används för att belysa tillväxten i K-Fastigheters förvaltningsresultat per aktie på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
B Förvaltningsresultat under föregående år per aktie, kr	2,05	1,64	1,33		
A/B-1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie under året, %	6,3%	24,6%	23,8%		
Årets resultat efter skatt per aktie, kr					
A Resultat efter skatt under året enligt resultaträkningen, mkr	474,5	365,3	244,8	Årets resultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under året.	Används för att belysa K-Fastigheters resultat per aktie på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
B Genomsnittligt antal utestående aktier under året, inklusive utspädning, tusental	34 583	25 830	25 000		
A/B Årets resultat efter skatt per aktie, kr	13,72	14,14	9,79		
Antal utestående aktier vid årets utgång, tusental	35 889	33 889	25 000		
Genomsnittligt antal utestående aktier under året, tusental	34 583	25 830	25 000		

ORDLISTA

Branschrelaterade definitioner

Boarea (BOA)

Boarean används i första hand av fastighetsägare som den yta de kan få betalt för vid uthyrning. Med boarea eller boyta avses den yta i ett hus som är användningsbar för boende. Boytan utgör tillsammans med biytor (biareor) byggnadens totalyta.

Bostäder i produktion

Avser tiden från byggstart fram till färdigställande av byggnad. En bostad anses färdigställd efter genomförd slutbesiktning.

Bruttoarea (BTA)

Bruttoarea används i många sammanhang, exempelvis vid planbestämmelser, fastighetsvärderingar eller avgiftsberäkningar. Bruttoarean är summan av alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida.

Byggrätt

En byggrätt är den maximala grad av bebyggelse som tillåts på ett markområde enligt en detaljplan. För bostäder motsvarar en byggrätt antingen en lägenhet, radhus eller fristående småhus. För att förfoga över en byggrätt krävs antingen avtal om förvärv av marken eller option på att äga marken.

Byggstart

K-Fastigheter definierar byggstart som tidpunkten då bolaget erhållit lagakraftvunnet bygglov och undertecknat totalentreprenadavtal.

Exploateringsfastigheter

Avser K-Fastigheters innehav av mark- och byggrätter för framtida boendeutveckling samt aktiverade projektutvecklingsfastigheter.

Fastighet

Fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

Fastighetskostnader

I posten ingår såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrning och fastighetsadministration.

Färdigställda bostäder

Avser bostäder där slutbesiktning har skett och hyresgäst flyttat in.

Färdigställandegrad

Bokförda kostnader i relation till beräknade totala kostnader i pågående bostadsprojekt.

Hyresintäkter

Debiterade hyror jämte tillägg, såsom ersättning för värme och fastighetsskatt.

Hyresvärde

Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.

Samhällsfastigheter

Fastigheter med direkt eller indirekt skattefinansierade hyresgäster som står för minst 70 procent av hyresintäkterna.

Uthyrbar area

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.



The background features a dark blue-grey field with a complex pattern of thin, light-colored lines forming various geometric shapes like triangles and polygons. Overlaid on this is a grid of the text 'AKTIEN OCH ÄGARE' in a light, sans-serif font. The central instance of this text is larger and colored a warm, golden-yellow, while the others are smaller and semi-transparent.

AKTIEN OCH ÄGARE

K-Fast Holding AB:s B-aktie (kortnamn: KFAST B) är noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap, inom sektorn Real Estate, sedan den 29 november 2019. K-Fastigheters börsvärde uppgick den 31 december 2020 till cirka 8,57 miljarder kronor (4,85). Antal aktieägare vid årets utgång var cirka 3 600 (3 700).

AKTIER I K-FASTIGHETER

K-Fast Holding AB:s B-aktie (kortnamn: KFAST B) är noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap, inom sektorn Real Estate, sedan den 29 november 2019. K-Fastigheters börsvärde uppgick den 31 december 2020 till cirka 8,57 miljarder kronor (4,85). Antal aktieägare vid årets utgång var cirka 3 600 (3 700).

Totalt antal aktier i K-Fast Holding uppgick den 31 december 2020 till 35 888 528 st (33 888 528), fördelade på 3 750 000 A-aktier respektive 32 138 528 B-aktier. Totalt antal röster uppgick den 31 december 2020 till 50 888 528 (48 888 528).

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

Utdelningspolicy

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

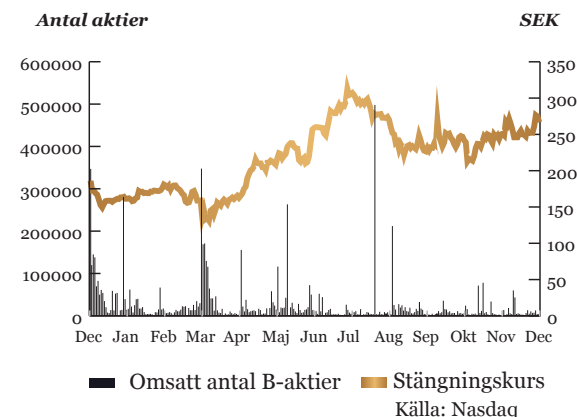
Information om aktiekapitalets utveckling och om analytiker som regelbundet följer K-Fastigheter publiceras på: www.k-fastigheter.com/for-investerare/aktien/

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 30 december 2020	266,60 kr
Totalt marknadsvärde* 30 december 2020	9 567,9 mkr

* Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget, baserat på senast betalt pris för B-aktien 30 december 2020.

Aktiedata	2020	2019
	Jan-dec	Jan-dec
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,18	2,05
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	6,3%	24,6%
Årets resultat efter skatt per aktie, kr	13,72	14,14
Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr	102,02	74,96
Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr	36,1%	54,4%
Eget kapital per aktie, kr	89,44	66,05
Antal utestående aktier vid årets utgång, tusental	35 889	33 889
Genomsnittligt antal utomstående aktier, tusental	34 583	25 830

Aktiens utveckling, 2 december 2019–31 december 2020



Kursutveckling och handel

Under perioden 1 januari–30 december 2020 omsattes på Nasdaq Stockholm 5 819 604 KFAST B-aktier, motsvarande ett värde om cirka 1 192,4 mkr. Dagsomsättningen för K-Fastigheter på Nasdaq Stockholm uppgick i genomsnitt till 23 094 aktier och genomsnittspriset uppgick till 221,22 kr. Högst betalkurs under perioden 1 januari–31 december 2020 var 322,00 kr den 20 juli och lägst betalkurs var 125,10 kr den 16 mars 2020. Aktiekursen den 30 december 2020 uppgick till 266,60 kr (senast betalt). Börsvärdet, dvs värdet på bolagets aktier av serie B, uppgick den 31 december 2020 till 8 568,1 mkr. Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget, baserat på senast betalt pris för B-aktien 30 december 2020, uppgick till 9 567,9 mkr.

Aktiekapital och kapitalstruktur

K-Fast Holding AB genomförde den 26 augusti 2020 en nyemission om 2 000 000 B-aktier. I samband med noteringen på Nasdaq Stockholm den 29 november 2019 emitterades sammanlagt 8 625 000 nya B-aktier.

K-Fast Holding AB:s aktiekapital den 31 december 2020 uppgick till 57 421 644,80 kr (54 221 644,80). Det totala antalet aktier var 35 888 528 (33 888 528). Kvotvärdet per aktie är 1,6 kr (1,6).

Analytiker som regelbundet följer K-Fastigheter*

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

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

Bemyndigande om återköp

Årsstämman 2020 bemyndigade styrelsen i K-Fast Holding att fram till nästa årsstämma fatta beslut om återköp av egna aktier av serie B upp till maximalt tio procent av totalt antal utgivna aktier i bolaget. Syftet med bemyndigandet är att skapa förutsättningar för styrelsen att fatta ändamålsenliga beslut om ett effektivt utnyttjande av bolagets kapital och likviditet. Vid utgången av 2020 hade detta bemyndigande inte använts.

Bemyndigande om nyemission

Årsstämman 2020 bemyndigade styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen och med eller utan företrädesrätt för aktieägarna, besluta om nyemission om maximalt 4 miljoner nya aktier av serie B. Detta bemyndigande utnyttjades under 2020.

Aktieägare

Huvuddelen av det totala aktiekapitalet per 31 december 2020 ägdes av svenska institutioner, fonder och privata investerare.

Per 31 december 2020 hade K-Fast Holding AB cirka 3 600 aktieägare (3 700). De tio största aktieägarna svarade för 93,3 procent av rösterna (90,8) och 90,6 procent av aktiekapitalet

(86,8). Ledamöter i K-Fast Holding AB:s styrelse och koncernledning ägde totalt 3 750 000 A-aktier (3 750 000) respektive 32 138 528 B-aktier (21 880 810), motsvarande totalt 40 629 097 röster i bolaget (40 630 810). Respektive befattningshavares aktieinnehav återfinns på sidorna 60 och 61. Bolaget innehar inga egna aktier.

Aktiemarknadsinformation och insiderregler

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

Bolagets styrelse har bland annat antagit en kommunikations- respektive insiderpolicy i syfte att säkerställa en korrekt och god kvalitet på bolagets information och hantering av insiderinformation såväl externt som internt. Bolagets styrelseordförande hanterar övergripande ägarrelaterade frågeställningar medan verkställande direktören har det övergripande ansvaret för bolagets externa kommunikation. Policyer och riktlinjer avseende informationsgivning och

Förändring av aktiekapital och antal aktier	Händelse	Förändring i aktiekapital, kr	Förändring antal aktier	Varav A-aktier	Varav B-aktier	Totalt antal aktier	Varav A-aktier	Varav B-aktier	Kvotvärde, kr	Totalt aktiekapital, kr
23 november 2010	Nybildning	50 000	500	-	-	500	-	-	100	50 000
19 augusti 2019	Fondemission och uppdelning av aktier 1:50 000	39 950 000	24 999 500	3 750 000	21 250 000	25 000 000	3 750 000	21 250 000	1,6	40 000 000
19 augusti 2019	Nyemission till nyckelpersoner	416 939	260 587	0	260 587	25 260 587	3 750 000	21 510 587	1,6	40 416 939,20
16 september 2019	Nyemission till nyckelperson	4 706	2 941	0	2 941	25 263 528	3 750 000	21 513 528	1,6	40 421 644,80
29 november 2019	Nyemission i samband med börsnotering	12 000 000	7 500 000	0	7 500 000	32 763 528	3 750 000	29 013 528	1,6	52 421 644,80
5 december 2019	Utnyttjande av övertilldelningsoption	1 800 000	1 125 000	0	1 125 000	33 888 528	3 750 000	30 138 528	1,6	54 221 644,80
26 augusti 2020	Nyemission	3 200 000	2 000 000	0	2 000 000	35 888 528	3 750 000	32 138 528	1,6	57 421 644,80

insiderregler samt uppdateringar och ändringar görs tillgängliga och kända för berörd personal och bolagsledningen går igenom regelverket med anställda. Bolagets regelverk är utformat efter svensk lagstiftning, Nasdaq Stockholms regelverk och Svensk kod för bolagsstyrning samt EU:s marknadsmissbruksförordning.

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

Personer med insynsställning

De personer som ingår i styrelsen, koncernledningen och den koncernredovisningsansvarige samt bolagets auktoriserade revisor har en befattning som bedöms medföra tillgång till ej offentliggjord kurspåverkande information och är registrerade som personer i ledande befattning i K-Fastigheter. Dessa personer är skyldiga att anmäla förändringar i sina innehav av aktierelaterade finansiella instrument i K-Fastigheter enligt lagen om anmälningsskyldighet

för vissa innehav av finansiella instrument. K-Fastigheter för loggbok för varje händelse som har en bedömd potential att vara kurspåverkande.

Investerarrelationer

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

K-Fastigheter upprätthåller en tyst period om 30 dagar före offentliggörandet av koncernens kvartalsrapporter. Under denna period träffar koncernens representanter inte finansiell media, analytiker eller investerare.

IR-kontakt

Martin Larsson, vice VD och finanschef,
tel: 0703 533 160.

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

Anders Antonsson, IR- och kommunikationsansvarig,
tel: 0708 730 900.

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

De tio största aktieägarna (röstsorter) per 31 december 2020

Namn	Antal A-aktier*	Antal B-aktier*	Totalt antal aktier	Andel av aktiekapital	Andel av röster
Jacob Karlsson AB	1 875 000	10 625 000	12 500 000	34,8%	39,3%
Erik Selin Fastigheter Aktiebolag	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	1 758 378	1 758 378	4,9%	3,5%
Fjärde AP-fonden	0	902 376	902 376	2,5%	1,8%
Handelsbanken fonder	0	734 406	734 406	2,0%	1,4%
SEB fonder	0	660 339	660 339	1,8%	1,3%
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	28 750 871	32 500 871	90,6%	93,3%
Övriga aktieägare	0	3 387 657	3 387 657	9,4%	6,7%
Totalt	3 750 000	32 138 528	35 888 528	100,0%	100,0%
Varav styrelse och koncernledning	3 750 000	21 879 097	25 629 097	71,4%	79,8%

* 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 december 2020, baserad på uppgifter från Euroclear Sweden samt K-Fastigheter.

K-FASTIGHETER SOM INVESTERING

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

Ägarlistan uppdateras varje kvartal och återfinns på:
www.k-fastigheter.com/for-investerare/aktien
Insynspersoners och närståendes transaktioner rapporteras till
Finansinspektionen: marknadsbok.fi.se/publiceringsklient

INFORMATION TILL AKTIEÄGARNA

ÅRSSTÄMMA 2021

19 maj 2021

KALENDARIUM 2021

7 maj 2021	Delårsrapport januari–mars
3 augusti 2021	Delårsrapport januari–juni
12 november 2021	Delårsrapport januari–september

Årsstämma 2021

Årsstämman i K-Fast Holding AB äger rum den 19 maj 2021. För mer information och anmälan se K-Fastigheters webbplats, www.k-fastigheter.com.

Kallelse till årsstämman sker inom lagstadgad tid genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska annonseras i Dagens industri. Kallelsen kommer att innehålla instruktioner för hur aktieägare kan delta i årsstämman eller lämna fullmakt. Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste tillfälligt låta Euroclear Sweden AB omregistrera dessa aktier i ägarens eget namn för att äga rätt att delta i stämman.

Kommunikation från K-Fastigheter

Vår kommunikation ska kännetecknas av öppen, relevant och korrekt information till aktieägare, investerare och analytiker, för att därmed öka kunskapen om koncernens verksamhet och aktie. Information i form av pressmeddelanden (regulatoriska samt icke-regulatoriska), kvartalsrapporter, årsredovisning samt fördjupad information finns på våra IR-sidor på koncernens webbplats, www.k-fastigheter.com. Aktieägare och andra intresserade kan prenumerera på pressmeddelanden och finansiella rapporter. På webbplatsen uppdateras den generella informationen på IR-sidorna vanligtvis i samband med kvartalsrapporterna. Vid större förändringar uppdateras materialet omgående.

Under 30 dagar före en finansiell rapport har K-Fastigheter en tyst period, vilket innebär att under denna period träffar koncernens representanter inte finansiell media, analytiker eller investerare.

Mer information om K-Fastigheters verksamhet, ekonomiska rapportering och pressmeddelanden finns på www.k-fastigheter.com. För information om koncernens fastigheter och aktuella erbjudanden samt information till hyresgäster hänvisas till www.k-fastigheter.se samt koncernens sociala mediekkanaler.

Följ koncernen via sociala medier

Våra sociala mediekkanaler är ett komplement till pressmeddelanden och finansiella rapporter. I dessa kanaler vill vi ge en bättre inblick och kompletterande perspektiv på det som händer i koncernen samt kommunicera med våra viktigaste intressenter. Eftersom vi använder kanalerna på lite olika sätt kan du välja de som passar dig bäst.



LinkedIn

www.linkedin.com/company/12603996
www.linkedin.com/company/finjaprefab/

På LinkedIn finns finansiella nyheter, korta nyheter om vår utveckling samt lediga tjänster.



Facebook

www.facebook.com/kfastigheter/

På vår Facebooksida finns information om lediga bostäder, idéer för ditt hem, korta företagsnyheter med roliga fakta och händelser som vi tror kan vara intressanta för många.



Instagram

www.instagram.com/k_fastigheter/

På koncernens instagramkonto publicerar vi bilder och text om aktuella händelser, korta funderingar, lediga tjänster och var det finns möjligheter att flytta in och skapa ett hem.



YouTube

www.youtube.com/channel/UCF5molp8mxltjaAl4x3bbuA

Se Finja Prefabs videor med beskrivningar av olika projekt.

K-Fast Holding AB är ett publikt bolag.
Organisationsnummer: 556827-0390.
LEI-nummer: 549300VToUXKWES37P59.
Säte i Hässleholm, Sverige.

Årsredovisningen publiceras på svenska och engelska. Den svenska versionen är originalversionen och gäller framför den engelska om översättningen skulle skilja sig från originalet. Alla värden uttrycks i svenska kronor. Kronor förkortas kr och miljoner kronor mkr. Då belopp och värden har avrundats summerar inte alltid tabeller/diagram. Sifferuppgifter inom parentes avser föregående år om inget annat anges.

Denna rapport innehåller framtidsinriktad information som baseras på K-Fastigheters nuvarande förväntningar. Även om ledningen bedömer att förväntningarna som framgår av sådan framtidsinriktad information är rimliga, kan ingen garanti lämnas för att dessa förväntningar kommer att visa sig vara korrekta. Följaktligen kan framtida utfall variera väsentligt jämfört med vad som framgår i den framtidsinriktade informationen beroende på bland annat förändrade förutsättningar avseende ekonomi, marknad och konkurrens, förändringar i lagkrav och andra politiska åtgärder, variationer i valutakurser och andra faktorer.

Kallelser, protokoll och kommunkéer från bolagsstämmor hålls tillgängliga på www.k-fastigheter.com.

ÅRSREDOVISNING
ÅRSREDOVISNING
ÅRSREDOVISNING
ÅRSREDOVISNING
ÅRSREDOVISNING
ÅRSREDOVISNING
ÅRSREDOVISNING
ÅRSREDOVISNING
ÅRSREDOVISNING
ÅRSREDOVISNING
ÅRSREDOVISNING

K-Fast Holding AB

Org.nr.: 556827-0390

Adress: Bultvägen 7, 281 43 Hässleholm

Telefon: 010 33 00 069

E-post: ir@k-fastigheter.se

Webbplats: www.k-fastigheter.com

Med evighetsperspektiv kommer ansvar. K-Fastigheter är delaktigt i hela värdekedjan. Koncernen är engagerad i alla delar, från val av etablering och de första kontakterna kring markanskaffning, via egen standardiserad och industriell produktion och byggnation till långsiktigt ägande och förvaltning. K-Fastigheters målsättning som fastighetsägare är att skapa attraktiva hem med hög trivselfaktor. Koncernens verksamhet omfattar aktiv fastighetsförvaltning, projektutveckling och byggnation i egen regi. För att öka kostnadseffektiviteten och korta byggtiderna har K-Fastigheter valt att arbeta med tre egenutvecklade konceptus som uppförs för egen förvaltning. K-Fastigheter erbjuder omkring 2 240 bostäder på flera orter i Öresundsregionen, Småland och västra Sverige samt utvärderar nya marknader i takt med ökad produktionskapacitet. Koncernens fastighetsbestånd har ett bokfört värde om 6,9 miljarder kronor med ett årligt hyresvärde uppgående till omkring 265 miljoner kronor. Sedan november 2019 handlas bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm (kortnamn: KFAST B).

Läs mer på www.k-fastigheter.com



K-FASTIGHETER