

K-FAST HOLDING AB

DELÅRSRAPPORT

JANUARI
– JUNI **2021**

”För att lyckas gäller det att tänka annorlunda och nytt, något som är en del av K-Fastigheters signum.”



I Viken, strax utanför Höganäs, är första etappen av totalt 91 lägenheter i Låghus inflyttningsklar.

ANTAL LÄGENHETER I FÖRVALTNING



2 305 ST
Q2 2021

1 865 ST
Q2 2020

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, VÄRDE



8 043,6 MKR
Q2 2021

6 853,5 MKR
Q4 2020

ANTAL LÄGENHETER I BYGGNATION



1 699 ST
Q2 2021

1 249 ST
Q2 2020

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE



4 190,0 MKR
Q2 2021

3 661,2 MKR
Q4 2020

HYRESINTÄKTER



63,0 MKR
Q2 2021

49,0 MKR
Q2 2020

FÖRVALTNINGSRESULTAT



25,1 MKR
Q2 2021

19,5 MKR
Q2 2020



K-FASTIGHETER

KVARTALET OCH PERIODEN I KORTHET

April–juni

- Covid-19-pandemin har fortsatt inte haft någon väsentlig effekt på K-Fastigheters verksamhet, resultat eller finansiell ställning under perioden fram till och med avgivandet av denna delårsrapport.
- Hyresintäkterna för kvartalet uppgick till 63,0 mkr (49,0), en ökning med 29 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- Intäkterna för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 459,1 mkr (116,6), varav 187,4 mkr (111,9) avsåg koncerninterna projekt.
- Koncernens bruttoresultat för kvartalet uppgick till 75,1 mkr (35,8), varav driftöverskott hänförligt till fastighetsförvaltning uppgick till 42,3 mkr (34,5) och bruttoresultat hänförligt till projekt- och entreprenadverksamhet uppgick till 32,8 mkr (1,3).
- Resultat före värdeförändringar för kvartalet uppgick till 28,9 mkr (18,9).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 25,1 mkr (19,5), en ökning med 29 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 0,12 kr per aktie (0,10).
- Orealiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 235,2 mkr (136,4) och för derivat och övrigt till 0,2 mkr (-16,0).
- Kvartalets resultat uppgick till 202,9 mkr (111,7), motsvarande 0,94 kr per aktie (0,55).

Januari–juni

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 122,5 mkr (96,8), en ökning med 27 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Ökningen berodde primärt på fler förvaltade lägenheter, vilka ökade med 24 procent till 2 305 lägenheter (1 865) mellan perioderna.
- Intäkterna för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 831,1 mkr (207,6), varav 334,3 mkr (198,2) avsåg koncerninterna projekt. 496,8 mkr (9,3) avsåg externa projekt, varav Prefabs externa intäkter uppgick till 495,6 mkr.
- Koncernens bruttoresultat för perioden uppgick till 126,7 mkr (67,1), varav driftöverskott hänförligt till fastighetsförvaltning

- uppgick till 77,8 mkr (64,9) och bruttoresultat hänförligt till projekt- och entreprenadverksamhet uppgick till 48,9 mkr (2,1).
- Resultat före värdeförändringar för perioden uppgick till 54,3 mkr (27,3).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 44,6 mkr (35,0), en ökning med 27 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 0,21 kr per aktie (0,17).
- Orealiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 398,1 mkr (257,8) och för derivat och övrigt till 26,7 mkr (-29,8). Orealiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheter fördelar sig med 290,2 mkr (204,3) på pågående nybyggnation och 107,9 mkr (53,6) på fastigheter under förvaltning.
- Periodens resultat uppgick till 371,1 mkr (204,0), motsvarande 1,72 kr per aktie (1,00).
- Värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 8 043,6 mkr (6 853,5), en ökning med 17 procent jämfört 31 december 2020 och med 40 procent sedan 30 juni 2020.
- Det långsiktiga substansvärdet (NAV) uppgick vid periodens utgång till 4 190,0 mkr (3 661,2), motsvarande 19,46 kr per aktie (17,00), en ökning med 14 procent jämfört med 31 december 2020 och med 40 procent sedan 30 juni 2020.

Väsentliga händelser under andra kvartalet

- Den 14 april 2021 publicerades K-Fastigheters årsredovisning för 2020.
- Den 26 april 2021 ingick K-Fastigheter avtal om förvärv av 25 procent i Mjölbackens Entreprenad AB. Mjölbackes är mest känt för Mjölbacksvillan och bygger egna bostadsprojekt i främst västra och södra Sverige. K-Fastigheter tillträdde aktierna den 30 juli 2021.
- Den 30 april 2021 tillträder Finja Prefab AB förvärvet av Kilen Prefab AB med verksamhet och produktionsanläggning för prefabricerade betongstommar i Strängnäs. Förvärvet stärker koncernens position i Mälardalsregionen.
- Den 19 maj 2021 avhöll K-Fastigheter årsstämma. Samtliga

ledamöter omvaldes på ett år och Erik Selin omvaldes till styrelsens ordförande. Årsstämman bemyndigade styrelsen att, fram till nästa årsstämma, fatta beslut om nyemission om maximalt 24 000 000 aktier samt återköp av maximalt en tiondel av det totala antalet utgivna aktierna i bolaget.

Nyckeltal*	2021	2020	2020
	jan–juni	jan–juni	jan–dec
Hyresintäkter, mkr	122,5	96,8	203,9
Projekt- och entreprenadintäkter, mkr	496,8	9,3	10,2
Bruttoresultat, mkr	126,7	67,1	145,1
Förvaltningsresultat, mkr	44,6	35,0	75,3
Periodens resultat, mkr	371,1	204,0	474,5
Nettoinvesteringar förvaltningsfastigheter, mkr	791,0	1 084,7	1 888,6
Förvaltningsfastigheter, mkr	8 043,6	5 751,5	6 853,5
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr	4 190,0	2 818,0	3 661,2
Antal lägenheter i förvaltning	2 305	1 865	2 237
Antal byggstartade lägenheter	456	619	912
Antal lägenheter i pågående byggnation	1 699	1 249	1 311
Antal lägenheter under projektutveckling	5 522	2 888	3 880
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,6	2,6
Soliditet, %	37,2%	38,9%	41,9%
Belåningsgrad, %	54,8%	53,4%	46,7%
Förvaltningsresultat, kr per aktie	0,21	0,17	0,36
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	20,1%	-7,0%	6,3%
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr per aktie	19,46	13,86	17,00
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, %	14,4%	10,9%	36,1%
Periodens resultat, kr per aktie**	1,72	1,00	2,29
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner***	215,3	203,3	215,3
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner***	215,3	203,3	207,5

*Definitioner samt härledning av nyckeltal finns på:

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

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

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

- Den 28 maj 2021 offentliggjorde K-Fastigheter ett samarbete med Innovation Properties och Borohus om att gemensamt utveckla fastigheten Haninge Ramsdalen 3:1 med en total tomtareal om 72 000 kvm.
- Den 31 maj 2021 tillträdde K-Fast Bygg Holding AB förvärvet av PVS Mark&VA med verksamhet inom markentreprenad. K-Fastigheters ägarandel uppgår till 50 procent och förvärvet stärker koncernens verksamhet inom byggnation.
- Den 1 juni 2021 offentliggjorde K-Fastigheter att Martin Johansson anställts som ny chef för affärsområde Förvaltning. Martin kommer närmast från Akademiska Hus där han idag är fastighetschef. Martin tillträder tjänsten 1 september 2021.
- Den 7 juni 2021 genomförde K-Fastigheter en aktiesplit 6:1 innebärande att antalet aktier ökade från 35 888 528 aktier till 215 331 168 aktier fördelat på 22 500 000 A-aktier och 192 831 168 B-aktier.

I tabellen på sidan 6 redovisas genomförda förvärv av byggrätter och förvaltningsfastigheter, byggstartade och färdigställda projekt samt genomförda renoveringar enligt K-Fastigheters renoveringskoncept K-Fast 2.0, under andra kvartalet 2021 och fram till publicering av denna rapport.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.



Jacob Karlsson, VD för K-Fast Holding AB.

FORTSATT HÖG TILLVÄXTTAKT I KONCERNEN. SAMTLIGA AFFÄRS-OMRÅDEN DANSAR I TAKT, VILKET GENERERAT RESULTATTILLVÄXT OM 82 PROCENT

Vi inledde året med att tillträda aktierna i Finja Prefab AB som tillsammans med våra produktionsanläggningar för lätta utfackningsväggar i trä samt nya förvärv av Kilen Prefab i Strängnäs utgör vårt fjärde affärsområde, Prefab. Vi står numera på fyra ben som vart och ett genererar positivt kassaflöde och resultat och som i symbios med varandra skapar en helt unik affärsmodell och mervärden för koncernen. Vi är så mycket mer än ett traditionellt fastighetsbolag. Faktum är att för det första halvåret har hela 60 procent av resultatet genererats i projektutveckling, byggnation och prefab. 40 procent har genererats i fastighetsförvaltning. Min uppfattning är att det är först när man äger hela processen som man kan säkerställa ekonomisk och miljömässig hållbarhet i alla led.

Koncernens resultat för det första halvåret uppgick till 371,1 mkr, vilket är en ökning om hela 82 procent jämfört motsvarande period föregående år. Vårt substansvärde per aktie ökade med 14 procent under första halvåret, vilket ska ställas i relation till vårt finansiella mål om en genomsnittlig substansvärdestillväxt om 20 procent per aktie och verksamhetsår. Tillväxttakt är hög och det kommer den fortsatt vara. Vi är väl positionerade för att möta våra finansiella och delvis uppdaterade operativa mål. Under årets första sex månader ökade våra hyresintäkter och förvaltningsresultat med 27 procent vardera jämfört motsvarande period föregående år.

Vi har haft ett händelserikt andra kvartal där vi utökade vårt samarbete med BoKlok i en portföljaffär omfattande byggrätter för drygt 260 lägenheter varav BoKlok ska bygga 100. 40 av lägenheterna, belägna i Uppsala, är redan byggstartade. Det med BoKlok gemensamt uttalade målet om att skapa affärer för 1 000 lägenheter under tre år har vi nu nått halvvägs till.

Under andra kvartalet har vi även ingått avtal om förvärv av 25 procent av aktierna i Mjölbackens Entreprenad AB, ett mycket välskött bolag som bygger ca 300 bostäder per år, fördelat lika mellan villor och bostadsrätter och med egen produktionsanläggning i Mjölback. Vi känner och har samarbetat med Mjölback under en längre tid och ser vårt ägande som en bra möjlighet att utöka samarbetet ytterligare. K-Fastigheter med fokus på att utveckla hyresrätten kan tillsammans med Mjölback erbjuda kommuner och andra samarbetspartners en fullständig lösning när det kommer till exploatering av flerfamiljshus med upplåtelseform hyresrätt och bostadsrätt samt äganderätter i form av villor och småhus. Tillsammans kan vi ta oss an större markområden och byggrättsportföljer vilket skapar synergier.

I vårt affärsområde Projektutveckling har vi god framförhållning och har under kvartalet haft fortsatt bra transaktionstempo av attraktiva byggrätter i strategiska lägen. Vid periodens utgång uppgick den samlade bygg- och projektportföljen till 7 221 lägenheter, vilket är en ökning med 75 procent mot motsvarande period föregående år. I affärsområde Bygg har vi startat tre projekt under det andra kvartalet samt färdigställt ett projekt. Vi arbetar dedikerat mot det nya operativa målet om att byggstarta 1 300 lägenheter på årlig basis innan 2023 års utgång och vi ser redan i år att vi ska nå ►►►

vårt tidigare uttalade operativa mål för 2023 om att starta 1 000 lägenheter under ett verksamhetsår. Det samlade anskaffningsvärdet för egna nu pågående produktioner uppgår till 71 procent av marknadsvärdet vid färdigställande baserat på våra externa marknadsvärderingar per andra kvartalets utgång. Ett nyckeltal som vi internt betecknar ”PTV” (produktion till värde) innebär att vi har hela 29 procents marginal vid nybyggnation. Denna marginal redovisar vi som realiserade värdeförändringar, vilka vi successivt avräknar i förhållande till projektens färdigställandegrad. Denna marginal ska tolkas som vår bruttomarginal i projektutveckling och byggnation då den är direkt hänförlig till kostnadseffektiviteten i våra egna projekt. Inte att förväxla med realiserade värdeförändringar i beståndet av färdigställda förvaltningsfastigheter även om det redovisningstekniskt landar på samma rad. Detta är en av K-Fastigheters starka tillväxtmotorer som ökar tempot i takt med att omfattningen på pågående produktioner ökar. Därav extra glädjande att se att vi vid periodens utgång ökat antal pågående lägenheter i produktion till hela 1 699 st, vilket är 36 procent högre än motsvarande period föregående år. Vi har helt enkelt etablerat oss på en helt annan nivå avseende avräkning av realiserade värdeförändringar relaterade till vår nyproduktion.

Prefab som är vårt nya affärsområde har snabbt lärt sig dansa i takt med resten av koncernen. Vi har vid periodens utgång redan lagt fem interna projekt om totalt 413 bostäder i orderböckerna inkluderat vårt projekt i Vallensbæk utanför Köpenhamn som är i full gång. Den långsiktiga strategin är att fortsätta leverera till extern marknad i samma omfattning som tidigare, varvid K-Fastigheters interna projekt ska levereras utöver tidigare volymer i Prefab. Detta kommer att innebära en volymökning om 50 procent för Prefab. Vi räknar med att under 2022 kunna avropa samtliga K-Fastigheters projekt från Prefab. Prefab är en verksamhet som starkt gynnas av ökade volymer. Den stora volymökningen kommer bidra till skalfördelar, då den inte föranleder motsvarande ökning av interna kostnader. När vi nu släpper handbromsen och ska växa affärsområdet kommer stora effektivitetsvinster att skapas för K-Fastigheters interna produktion. Prefab, vars verksamhet påvisar sedvanliga säsongsvariationer, redovisar för första halvåret ett bruttoresultat om 34,9 mkr, i linje med våra förväntningar om att 2021 blir ett normalår likt före pandemin. Prefab arbetar dedikerat mot att minska sitt CO₂-avtryck med 50 procent under

en treårsperiod och har nått mer än halvvägs. Prefab är idag ensamma om att kunna erbjuda klimatpositiva betongstommar. I Prefab har vi märkt av de stigande råvarupriserna på främst stål kopplat till armering, effekten är förhållandevis marginell då inköp av armering endast utgör en åttondel av de totala kostnaderna. Vår nu ökande volym inom Prefab skapar dock möjlighet att möta dessa kostnadsökningar. Mer oroande är den information som kommit efter kvartalets slut om osäkerheten kring tillgången på cement i Sverige kopplat till Cementas fabrik i Slite på Gotland. Vi har goda relationer till andra leverantörer av cement, men bedömer att priserna kommer öka. För Sveriges byggindustrier kommer den totala effekten vara mycket negativ.

Vi har under första halvåret arbetat hårt för att minska de vakanser i Växjö vi tidigare i år brottats med, föranledda av att vi färdigställt en stor mängd lägenheter under en kort period. Vakanserna som påverkat vår ekonomiska uthyrningsgrad och överskottsgrad negativt kan jag nu glädjande meddela att vi nästan helt arbetat bort och vår ekonomiska uthyrningsgrad uppgick till 96,2 procent vid andra kvartalets utgång.

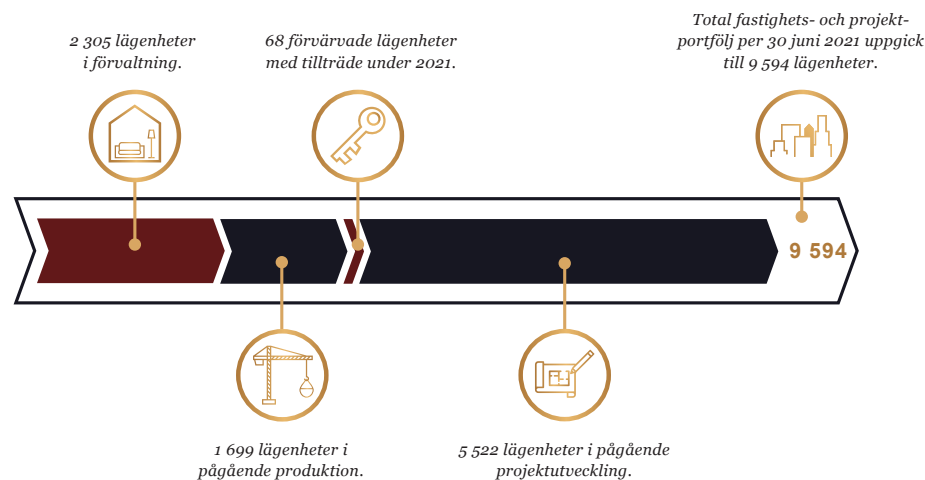
I den nu pågående projektportföljen är uthyrningsgraden hög och vi har slagit rekord två av andra kvartalets månader i antal uthyrda lägenheter på

månadsbasis i ännu ej färdigställda projekt. Vi har en nettouthyrning på en bra bit över 100 lägenheter per månad i projektportföljen vilket är en betryggande takt med hänsyn till kommande projekt som färdigställs.

Jag är fortsatt tacksam över alla aktieägares förtroende och ska göra mitt yttersta att förvalta det förtroendet väl. Vår aktie har utvecklats väl, den 30 juni var uppgången 41 procent sedan årsskiftet. Under andra kvartalet genomförde vi en split 6:1, varpå nytt antal aktier uppgår till 192 831 168 B-aktier och 22 500 000 A-aktier. Avslutningsvis har K-Fastigheters aktie inkluderats i EPRA:s indexserie, FTSE EPRA Nareit Global Developed Index, från och med 21 juni. EPRA index är ett ledande globalt index för börsnoterade fastighetsinvesteringar och består av ca 500 fastighetsbolag.

Det är med en bra känsla jag summerar första halvan av 2021. Jag känner stolthet över helt fantastiska medarbetare som levererat en tillväxt på aldrig skadad nivå i K-Fastigheters historia trots snart 18 månader av pandemi och nya förutsättningar. För att lyckas gäller det att tänka annorlunda och nytt, något som är en del av K-Fastigheters signum. ■

- Jacob Karlsson, juli 2021



FASTIGHETSBESTÅND OCH VÄRDERING

Fastighetsbestånd

Koncernens fastighetsbestånd bestod den 30 juni 2021 av 84 färdigställda förvaltningsfastigheter¹ fördelat på totalt 146 019 kvadratmeter bostäder och 41 835 kvadratmeter kommersiell yta. Vidare har koncernen 26 pågående byggnationer, fördelat på 110 666 kvadratmeter bostäder och 2 683 kvadratmeter kommersiell yta. Därutöver har K-Fastigheter 30 pågående projekt i projektutvecklingsfas i olika skeden av bygglovs- eller planprojektering, varav 14 projekt där K-Fastigheter ännu inte tillträtt marken.

Av fastighetsbeståndet är 78 procent uppfört efter 2010. Samtliga fastigheter återfinns i av Newsec bedömt A- eller B-läge på de orter koncernen är verksam. Den kontrakterade hyran uppgick per 30 juni 2021 till 270,6 mkr med ett bedömt driftsöverskott om 198,1 mkr, vilket motsvarar en överskottsgrad om ca 73 procent. För nyproducerade konceptus ligger motsvarande överskottsgrad på ca 81 procent och för övriga fastigheter i beståndet ca 63 procent. 84 procent av de kontrakterade hyrorna är relaterade till bostäder eller därtill relaterad uthyrning (t.ex. parkering) fördelat på 2 305 lägenheter under förvaltning vid periodens utgång. Kontrakterade hyror från kommersiella hyresgäster fördelas på ca 180 kommersiella kontrakt där den största hyresgästen utgör ca 2 procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna och de 10 största kommersiella hyresgästerna utgör ca 6 procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna.

Under perioden har K-Fastigheter förvärvat fem projektfastigheter, som vid förvärvet utgjorde kommersiella fastigheter med blandad uthyrningsgrad. Ändamålet är att framöver förädla bygggrätt för bostadsändamål på dessa fastigheter och i samband med byggnation helt eller delvis riva de kommersiella lokalerna. Dessa fastigheter och framtida liknande förvärv kommer framöver kategoriseras som utvecklingsfastigheter.

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

Från och med 2021 indelas K-Fastigheters förvaltningsverksamhet i tre regioner, Syd, Väst och Öst. Av fastighetsbeståndet återfinns 98 procent av fastighetsvärdet i region Syd, vilket omfattar Skåne, Danmark och södra Småland. Region Väst omfattar Halland och Västra Götaland. Region Öst omfattar Mälardalsregionen samt Nyköping och Gävle. Per 30 juni 2021 återfinns samtliga färdigställda förvaltningsfastigheter i Sverige. Två byggprojekt om totalt 18 127 kvm fördelat på 243 lägenheter och två projekt om totalt 6 782 kvm fördelat på 68 lägenheter vilka förvärvats men ej tilltratts, återfinns i Danmark.

Värdering

K-Fastigheter genomför varje kvartal extern eller intern värdering av samtliga färdigställda förvaltningsfastigheter och fastigheter under byggnation. Värderingen ligger till grund för de verkliga värden som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning och värdeförändringen redovisas i koncernens resultaträkning. Avseende pågående nybyggnation värderas dessa enligt bedömt värde vid färdigställande reducerat med bedömda anskaffningskostnader, där 20 procent av bedömd värdeförändring tas upp vid lagakraftvunnet bygglov samt undertecknande av totalentreprenadavtal och resterande 80 procent tas upp successivt under uppförandet i förhållande till nedlagda anskaffningskostnader. Samtliga förvaltningsfastigheter har bedömts vara i nivå 3 i värdehierarkin enligt IFRS 13 Värdering till verkligt värde.

Det totala värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 8 043,6 mkr (6 853,5), fördelat på färdigställda förvaltningsfastigheter 5 440,0 mkr (5 067,2), obebyggd mark och byggrätter 741,1 mkr (707,7), tomträtter 18,0 mkr (18,0) och pågående nybyggnation 1 844,5 mkr (1 060,6). Under perioden har 641,7 mkr (377,5) investerats i ny-, till- och ombyggnation. Förvärv har under perioden genomförts för 165,9 mkr (708,2). Försäljningar av byggrätter om totalt 16,6 mkr (1,0) har genomförts under perioden.

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2021 30 jun	2020 30 jun	2020 31 dec
Ingående redovisat värde, förvaltningsfastigheter	6 853,5	4 396,7	4 396,7
+ Förvärv	165,9	708,2	1 034,5
+ Nybyggnation	632,7	364,8	824,1
+ Till- och ombyggnation	9,0	12,7	31,0
- Försäljning	-16,6	-1,0	-1,0
- Övrig omklassificering och utrangering	1,0	12,2	-9,7
Orealiserade värdeförändringar	398,1	257,8	577,8
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	111,6	58,2	168,6
varav obebyggd mark och byggrätter	-3,6	-4,7	1,3
varav pågående byggnation	290,2	204,3	407,9
Utgående redovisat värde förvaltningsfastigheter	8 043,6	5 751,5	6 853,5
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	5 440,0	4 076,3	5 067,2
varav obebyggd mark	741,1	486,4	707,7
varav tomträtter	18,0	20,3	18,0
varav pågående nybyggnation	1 844,5	1 168,6	1 060,6
Hyresvärde, mkr	281,4	218,0	265,1
Hyresintäkt vid periodens slut, kr/kvm	1 441	1 450	1 426
Direkta fastighetskostnader, kr/kvm	386	406	394
Driftsöverskott, kr/kvm	1 054	1 044	1 032
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens slut	96,2%	95,0%	91,2%
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad under perioden	90,4%	93,8%	92,0%
Överskottsgrad under året	63,6%	67,1%	67,2%
Uthyrningsbar yta, kvm	187 854	142 847	169 545
Antal bostäder i förvaltning	2 305	1 865	2 237
Direktavkastning färdigställda förvaltningsfastigheter	4,05%	4,17%	4,08%
Direktavkastning pågående nybyggnation	3,87%	3,97%	3,96%
Direktavkastning samtliga värderade fastigheter	3,97%	4,09%	4,03%
varav bostäder	3,82%	3,96%	3,92%
varav lokaler	5,00%	5,03%	5,02%

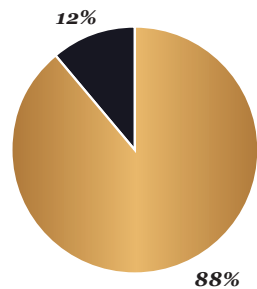
Orealiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheter för perioden uppgick till 398,1 mkr (257,8) fördelat på fastigheter under förvaltning med 107,9 mkr (53,5) och pågående nybyggnation med 290,2 mkr (204,3).

Av orealiserade värdeförändringar för pågående nybyggnation utgör under perioden färdigställda fastigheter 0,1 mkr (0,3). Resterande 290,1 mkr (204,0) är hänförliga till fastigheter som var under nybyggnation vid periodens utgång. Direktavkastningskravet vid värdering av pågående nybyggnation uppgick vid periodens utgång till 3,87 procent (3,97). Det bedömda marknadsvärdet vid färdigställande av pågående nybyggnation uppgår till 4 765,0 mkr (3 592,7).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet för fastigheter under förvaltning uppgick vid periodens utgång till 4,05 procent (4,17) och för hela fastighetsportföljen, inklusive obebyggd mark och byggrätter och pågående nybyggnation, uppgick det genomsnittliga direktavkastningskravet till 3,97 procent (4,09).

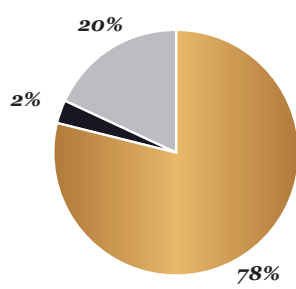
För ytterligare information om K-Fastigheters värderingsprinciper, se årsredovisningen för 2020 (avsnitt Värdering alternativt not 17 Förvaltningsfastigheter).

Fastighetsvärde per kategori per 30 juni 2021, %



■ Bostäder
■ Lokaler

Fastighetsvärde per byggår per 30 juni 2021, %



■ >2010
■ 2000-2010
■ <2000

Förvärvade förvaltnings- och utvecklingsfastigheter

Fastighet	Kommun	Tillträde	Antal lägenheter	Yta (kvm)	Årligt hyresvärde (mkr)	Köpeskilling (mkr)
Viktorias 22*	Helsingborg	1 juli 2021	kommersiellt	589	1,2	28,0

Förvärvade byggrätter

Fastighet	Kommun	Förväntad byggstart	Antal lägenheter	Yta (kvm)	Förväntat årligt hyresvärde (mkr)	Köpeskilling (mkr)
Veddesta 2:65*	Järfälla	Q2 2022-2023	423	23 270	52,4	259,0
Viktorias 22*	Helsingborg	Q3 2022	72	4 933	11,6	28,0
Fullerö 21:103*	Uppsala	maj 2021	40	2 472	4,5	26,0
Ekeby 3:25*	Eskilstuna	Q4 2022	106	7 820	13,3	12,0
Holmängen 1:12 & 1:15*	Vänersborg	Q4 2021-Q2 2022	143	8 910	15,0	24,0
Skymningen 2*	Höganäs	Q2 2022	50	2 760	5,1	13,1
del av Lerberget 49:707*	Höganäs	Q2 2022	51	2 760	5,1	13,3
Revisorn 8 & 10*	Kristianstad	2023	150	11 000	16,5	23,0

Byggstartade projekt

Fastighet	Kommun	Förväntad färdigställt	Antal lägenheter	Yta (kvm)	Förväntat årligt hyresvärde (mkr)
Magasinet 4 "Byggmax"	Hässleholm	apr 2022	kommersiellt	2 487	2,5
Smörjhallen 1	Hässleholm	sep 2022	37	2 864	4,6
Spoven 1	Växjö	feb 2023	83	4 710	9,0
Fullerö 21:103 "BoKlok"	Uppsala	jun 2022	40	2 472	4,5

Färdigställda projekt

Fastighet	Kommun	Inflyttning	Antal lägenheter	Yta (kvm)	Hyresvärde (mkr)
Stubbarp 33:27 etapp 1	Höganäs	31 maj 2021	28	2 038	3,3

K-Fast 2.0

	Q1 2021	Q2 2021
Antal renoverade lägenheter	9	9
Ökat hyresvärde (mkr)	0,2	0,2

*Ej tillträdd fastighet.

Viktig information avseende tabeller sidan 6 och 7

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

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

Förvaltningsfastigheter

Per byggnadskategori	Antal lgh	Uthyrbar yta, kvm			Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyrningsgrad	Kontrakterad hyra	Fastighetskostnader		Driftsöverskott	
		Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	%	mkr	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm
Koncepthus	1 468	91 563	2 037	93 600	3 535,3	37 770	162,4	1 735	98,2%	159,5	19,3	207	140,2	1 497
Övrigt	837	54 456	26 662	81 118	1 819,1	22 425	110,8	1 365	94,2%	104,3	29,4	362	74,9	923
Totalt exkl. utvecklingsfastigheter	2 305	146 019	28 699	174 718	5 354,4	30 646	273,1	1 563	96,6%	263,8	48,7	279	215,1	1 231
Utvecklingsfastigheter	0	0	13 136	13 136	85,6	6 516	8,2	627	83,1%	6,8	2,5	194	4,3	327
Totalt inkl. utvecklingsfastigheter	2 305	146 019	41 835	187 854	5 440,0	28 959	281,4	1 498	96,2%	270,6	51,3	273	219,4	1 168

Per geografi														
Syd	2 291	145 029	31 076	176 105	5 331,9	30 277	272,3	1 546	96,4%	262,4	48,7	277	213,7	1 213
Väst	14	990	9 939	10 929	91,9	8 409	7,8	713	89,4%	7,0	2,2	198	4,8	439
Öst	0	0	820	820	16,2	19 756	1,3	1 569	100,0%	1,3	0,4	500	0,9	1 069
Totalt	2 305	146 019	41 835	187 854	5 440,0	28 959	281,4	1 498	96,2%	270,6	51,3	273	219,4	1 168

												Fastighetsadministration		21,3	113
												Driftsöverskott inkl. fastighetsadministration		198,1	1 054

Pågående byggnation

Per byggnadskategori	Antal lgh	Uthyrbar yta, kvm			Fastighetsvärde		Hyresvärde		Investering (inkl.mark), mkr ¹		
		Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	Bokfört värde
Koncepthus	1 551	100 915	196	101 111	4 359,0	43 112	199,0	1 969	3 114,1	1 508,4	2 103,4
Övrigt	148	9 751	2 487	12 238	406,0	33 175	19,7	1 609	361,4	191,7	222,9
Totalt	1 699	110 666	2 683	113 349	4 765,0	42 039	218,7	1 930	3 475,5	1 700,0	2 326,3

Per geografi												
Syd	1 112	74 140	2 487	76 627	3 083,0	40 234	145,0	1 892	2 264,5	1 142,9	1 552,9	
Väst	295	16 931	196	17 127	936,0	54 651	39,2	2 289	614,7	327,5	509,9	
Öst	292	19 595	0	19 595	746,0	38 071	34,5	1 762	596,3	229,7	263,5	
Totalt	1 699	110 666	2 683	113 349	4 765,0	42 039	218,7	1 930	3 475,5	1 700,0	2 326,3	

Pågående projektutveckling

Per byggnadskategori	Antal lgh	Uthyrbar yta, kvm			Fastighetsvärde		Hyresvärde		Investering (inkl.mark), mkr ¹		
		Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	Bokfört värde
Koncepthus	5 419	319 177	975	320 152	13 671,0	42 701	601,9	1 880	9 438,2	202,2	202,2
Övrigt	103	8 302	1 145	9 447	308,5	32 661	15,8	1 673	263,2	16,9	16,9
Totalt	5 522	327 479	2 120	329 599	13 979,5	42 414	617,7	1 874	9 701,4	219,2	219,2

Per geografi												
Syd	2 547	148 184	975	149 159	6 259,0	41 962	276,5	1 854	4 176,7	107,3	107,3	
Väst	1 583	96 685	0	96 685	3 960,7	40 965	179,8	1 860	2 851,8	57,9	57,9	
Öst	1 392	82 611	1 145	83 756	3 759,9	44 891	161,3	1 926	2 672,9	53,9	53,9	
Totalt	5 522	327 479	2 120	329 599	13 979,5	42 414	617,7	1 874	9 701,4	219,2	219,2	

Sammanställning

	Antal lgh	Uthyrbar yta, kvm			Fastighetsvärde		Hyresvärde		Bokfört värde	
		Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	mkr	
Färdigställda förvaltningsfastigheter	2 305	146 019	41 835	187 854	5 440,0	28 959	281,4	1 498	5 440,0	
Pågående nybyggnation	1 699	110 666	2 683	113 349	4 765,0	42 039	218,7	1 930	2 326,3	
Pågående projektutveckling	5 522	327 479	2 120	329 599	13 979,5	42 414	617,7	1 874	219,2	
Pågående nybyggnation övrigt									30,9	
Obebyggd mark									9,4	
Förvärvat men ej tillträtt	68	6 782	0	6 782	281,3	41 478	13,9	2 053	0,0	
Tomträtt									18,0	
Totalt	9 594	590 946	46 638	637 584	24 465,9	38 373	1 131,7	1 775	8 043,6	

¹ Upparbetad investering avser totalt nedlagd kostnad i respektive byggnation. Bokfört värde avser koncernmässigt värde justerat för koncernelimineringar och inkluderar upparbetad värdeförändring förvaltningsfastigheter om 653,7 mkr.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen nedan presenteras intjäningsförmågan på tolv månadersbasis per 30 juni 2021 för K-Fastigheters förvaltningsverksamhet. Intjäningsförmågan är ej en prognos för innevarande år eller de kommande tolv månaderna utan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild och presenteras enbart för illustrationsändamål. Den aktuella intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning om den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar, köp eller försäljning av fastigheter eller andra faktorer.

Aktuell intjäningsförmåga tar sin utgångspunkt i de fastigheter som ägdes den 30 juni 2021 och dessas finansiering varvid aktuell intjäningsförmåga illustrerar den intjäning på årsbasis som förvaltningsverksamheten har vid denna tidpunkt. Transaktioner och färdigställande av pågående nybyggnation med tillträde och färdigställande efter den 30 juni 2021 är därmed inte inkluderade i beräkningen.

Förväntad hyresutveckling

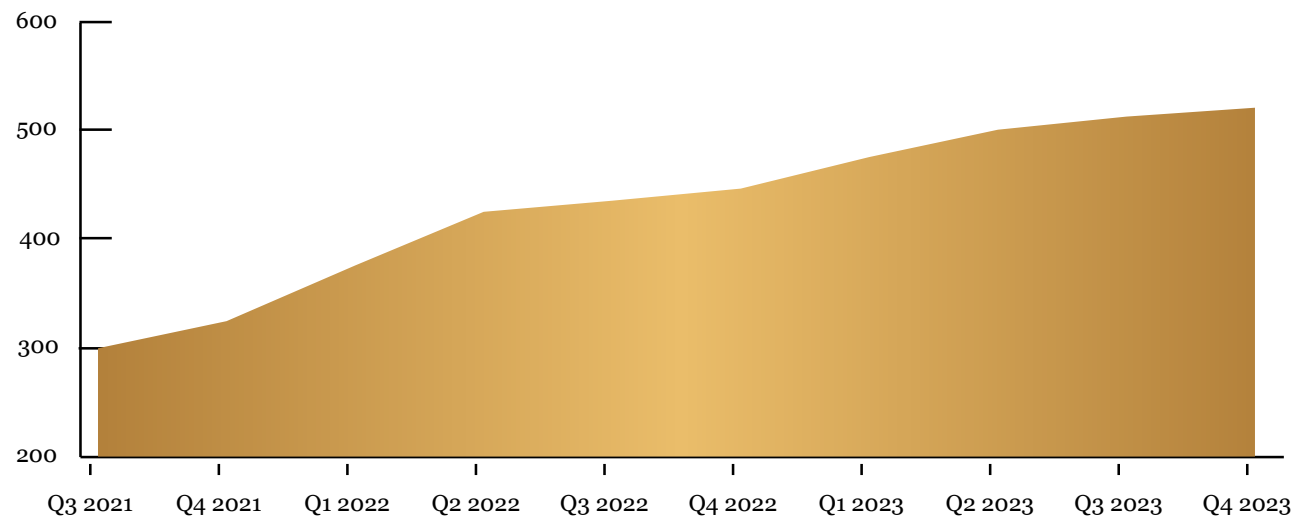
Diagrammet illustrerar aktuellt hyresvärde för färdigställda förvaltningsfastigheter per 30 juni 2021 med tillägg för förväntat hyresvärde för pågående nybyggnation av förvaltningsfastigheter och förvärvade men ej tillträdde förvaltningsfastigheter per 30 juni 2021 i takt med att dessa färdigställs alternativt tillträds. Information om färdigställda, pågående nybyggnationer och förvärvade men ej tillträdde förvaltningsfastigheter inkluderar bedömningar och antaganden. Hyresvärdet avser kontrakterad hyra med tillägg för bedömd hyra för vakanta ytor och rabatter uppräknat till årstakt. Bedömningarna och antagandena innebär osäkerheter och uppgifterna ska inte ses som en prognos.

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

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

mkr	2021 30 jun	2020 31 dec	2019 31 dec	2018 31 dec
Hyresvärde	281,4	265,1	196,6	133,4
Vakans	-10,7	-23,4	-6,1	-0,9
Hyresintäkter	270,6	241,7	190,5	132,5
Driftskostnader	-37,8	-35,6	-27,0	-19,4
Underhåll	-10,0	-9,0	-7,3	-5,6
Fastighetsskatt/avgäld	-3,5	-3,0	-2,6	-1,6
Fastighetsadministration	-21,3	-19,2	-15,0	-12,8
Driftsoverskott	198,1	174,9	138,6	93,0
Central administration	-9,3	-11,2	-9,6	-4,3
Räntenetto	-56,2	-51,4	-46,9	-29,0
Förvaltningsresultat	132,6	112,3	82,1	59,7

mkr



FINANSIERING

Skuld- och derivatportfölj

K-Fastigheters skuldportfölj bestod vid periodens utgång primärt av bilaterala lån med nordiska banker som motparter. Koncernens räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 4 985,7 mkr (3 848,3), varav 946,0 mkr (847,8) klassificeras som kortfristiga räntebärande skulder. De räntebärande skulderna fördelas på bottenlån för färdigställda förvaltningsfastigheter om 3 341,6 mkr (3 145,1), byggkrediter om 1 055,2 mkr (681,2), leasingkulder om 32,1 mkr (22,2), rörelse- och förvärvskrediter om 306,9 mkr (0,0) och säljarrevers avseende förvärvet av Finja Prefab om 250,0 mkr (0,0). Belåningsgraden för koncernens färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick till 54,8 procent (46,7).

Vid periodens utgång hade koncernen kontrakterade kreditavtal om 6 111,1 mkr (4 820,6), varav 3 341,6 mkr (3 145,1) avsåg finansiering av färdigställda förvaltningsfastigheter, varav 803,0 mkr (781,1) förfaller till omförhandling under de närmaste tolv månaderna. Utöver finansiering av färdigställda förvaltningsfastigheter utgörs kontrakterade kreditavtal av byggkrediter om 2 142,1 mkr (1 585,5) och rörelse- och förvärvskrediter om 627,5 mkr (90,0), varav 427,5 mkr avser förvärvsfinansiering av Finja Prefab. Byggkrediter och rörelse- och förvärvskrediter var vid periodens utgång utnyttjade till 1 055,2 mkr (681,2) respektive 306,9 mkr (0,0), varav 300,0 mkr avser förvärvet av Finja Prefab.

Den genomsnittliga kreditbindningstiden för koncernens räntebärande skulder relaterade till färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick per 30 juni 2021 till 2,4 år (2,6).

K-Fastigheter arbetar idag uteslutande med lån med rörlig räntebas. För att förändra räntebindningstiden nyttjas räntederivat, primärt ränteswappar. Totalt uppgick swappportföljen nominellt till 2 507,0 mkr (1 907,0) vid periodens utgång, varav 200,0 mkr utgörs av swappar med framtida start.

Verkligt värde för räntederivatportföljen uppgick vid periodens utgång till -2,7 mkr (-30,5). Genomsnittlig räntebindningstid för koncernens räntebärande skulder relaterade till förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick till 4,4 år (3,8) och den genomsnittliga räntan uppgick till 1,76 procent (1,77) inklusive effekter av räntederivat och 1,40 procent (1,41) exklusive effekter av räntederivat. Total andel rörlig ränta i förhållande till räntebärande skulder relaterade till förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick till 37 procent (39) och räntekänsligheten vid en procentenhets förändring av låneräntorna uppgick till 13,3 mkr (12,4). Samtliga ovan nyckeltal för ränterisk, förutom genomsnittlig räntebindningstid, är beräknade exklusive swappar med framtida start.

K-Fastigheters finansiering utgjordes per 30 juni 2021 uteslutande av upplåning i nordiska banker. Som en följd av covid-19-pandemin inhämtar K-Fastigheter kontinuerligt information från sina samarbetsbanker för att styrka de ställningstaganden som gjorts per 30 juni 2021. Koncernen har fortsatt starkt stöd av sina

samarbetsbanker och bedömningen är att tillgången på kapital fortsatt är god.

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

Finansiella mål	Finansiella mål	Finansiell kovenant	Utfall 30 jun 2021
Belåningsgrad, %	max. 70%	max. 70-75%	54,8 %
Soliditet, %	min. 25%	min. 25%	37,2 %
Räntetäckningsgrad, ggr	min. 1,75 ggr	min. 1,50 ggr	2,7 ggr

Kredit- och räntefallostruktur 30 juni 2021 (exkl. bygg- och rörelsekrediter)

Löptid	Ränteförfall		Kreditförfall		Förfallostruktur derivat			
	Belopp, mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Räntederivat	Forward-startade räntederivat	Ränta, %	Värde, mkr
0-1 år	1 141,6	1,40%	803,0	803,0	7,0	0,0	2,01%	-0,1
1-2 år	100,0	1,93%	276,0	276,0	100,0	0,0	0,50%	-0,6
2-3 år	200,0	1,85%	1 506,0	1 506,0	200,0	0,0	0,42%	-1,3
3-4 år	300,0	1,80%	453,6	453,6	300,0	0,0	0,37%	-1,4
4-5 år	100,0	2,45%	724,0	596,5	100,0	0,0	1,02%	-3,1
> 5 år	1 800,0	1,98%	6,6	6,6	1 600,0	200,0	0,55%	3,8
Totalt	3 641,6	1,76%	3 769,1	3 641,6	2 307,0	200,0		-2,7

TOTALRESULTAT JANUARI – JUNI 2021

Resultat- och kassaflödesposter nedan avser perioden 1 januari 2021 till och med 30 juni 2021. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställning vid periodens utgång i år respektive föregående år. Samtliga belopp anges i mkr.

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

Intäkter

Totala intäkter för andra kvartalet 2021 uppgick till 336,5 mkr (53,8) och för perioden till 623,0 mkr (106,4). Hyresintäkterna för andra kvartalet uppgick till 63,0 mkr (49,0) och för perioden till 122,5 mkr (96,8), vilket är en ökning med 29 procent respektive 27 procent jämfört motsvarande kvartal och period 2020. Ökningen beror primärt på fler förvaltade lägenheter, vilka ökade med 24 procent till 2 305 lägenheter (1 865). Den ekonomiska uthyrningsgraden har successivt förbättrats under perioden primärt på grund av extra insatser i Folkparken-projektet i Växjö. Vid utgången av perioden uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 96,2 procent (95,0) att jämföra med 91,2 procent vid slutet av verksamhetsåret 2020.

Intäkter från projekt- och entreprenadverksamhet uppgick för andra kvartalet till 459,1 mkr (116,6) och för perioden till 831,1 mkr (207,6), varav 334,3 mkr (198,2) avsåg byggnation för koncernbolag, vilka aktiverats för egen räkning. 496,8 mkr (9,3) avsåg uppdrag för extern beställare, varav Prefabs intäkter utgjorde 495,6 mkr. Förändringen jämfört med samma period föregående år beror primärt på förvärvet av Finja Prefab, vilket påverkar den externa försäljningen, samt på högre aktivitet i byggverksamheten av lägenheter till egen förvaltning, vilket påverkar byggnation för koncernbolag. Vid periodens slut uppgick produktionen av lägenheter för egen förvaltning till 1 699 lägenheter (1 249), vilket

är en ökning med 36 procent respektive 30 procent jämfört med motsvarande period 2020 respektive utgången av verksamhetsåret 2020. I Prefab uppgår den totala intäkten för perioden till 529,2 mkr (497,0), varav 31,5 mkr (0,0) avser koncernintern försäljning, och aktiviteten i verksamheten är från och med andra kvartalet tillbaka på samma nivåer som före covid-19-pandemins utbrott.

Rörelsekostnader

De totala kostnaderna för fastighetsförvaltningen uppgick för perioden till 45,5 mkr (31,8), vilket är en ökning med 43 procent jämfört med samma period föregående år. Driftsöverskottet uppgick till 77,8 mkr (64,9). Ökningen beror primärt på fler förvaltade lägenheter. Överskottsgraden uppgick under andra kvartalet till 67,2 procent (70,4) och för perioden till 63,6 procent (67,1) och tyngs av den relativt lägre genomsnittliga uthyrningsgraden, vilken uppgick till 90,4 procent (93,8), jämfört med motsvarande period 2020. Driftskostnaderna för förvaltningsverksamheten varierar normalt med årtiderna där första och fjärde kvartalet har högre kostnader i jämförelse med övriga kvartal.

Kostnaderna för projekt- och entreprenadverksamheten består dels av direkt projekt- och produktionsrelaterade kostnader, dels av fasta kostnader för Bygg- och Prefab-organisationen. Den del av verksamheten som avser extern byggnation och produktion redovisas över resultaträkningen. Projekt- och entreprenadverksamhet för egen förvaltning aktiveras som arbete för egen räkning och netto redovisas över resultaträkningen i posten Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet. Bruttoresultatet under perioden uppgick för affärsområde Bygg till 14,0 mkr (2,1) och för Prefab till 34,9 mkr (26,0).

Kostnader central administration, av- och nedskrivningar

Central administration, vilken omfattar koncernövergripande bolagsledning, projektutveckling, IR/kommunikation, HR, IT

och ekonomifunktion, uppgick för perioden till 18,6 mkr (17,2). Ökningen beror primärt på investering i organisationen för att kunna möta framtida tillväxt.

Av- och nedskrivningar uppgick för perioden till 25,0 mkr (3,2), varav av- och nedskrivningar relaterade till Prefabs verksamhet utgjorde 22,5 mkr. Totala avskrivningar uppgick till 22,7 mkr (1,6). Nedskrivningar uppgick till 2,3 mkr (1,5) och avser utrangering i samband med K-Fastigheters renoveringskoncept K-Fast 2.0 om 0,7 mkr (1,0) och nedskrivning av fordringar om 1,6 mkr (0,6).

Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag

Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag uppgick för perioden till 4,6 mkr (3,7) och påverkas primärt av resultat i intressebolaget Jägersro Företagscentrum, som under perioden färdigställt sitt projekt i Malmö.

Räntenetto

Räntenettet uppgick för perioden till -33,4 mkr (-23,1). Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntenivån till 1,76 procent (1,85) inklusive effekter av räntederivat. Räntekostnaderna har jämfört med motsvarande period föregående år påverkats negativt av ökad räntebärande skuld relaterat till förvärv förvaltningsfastigheter och nybyggnation och positivt av relativt lägre basränta. Kreditmarginalerna har fortsatt minskat under perioden. Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 2,7 ggr (2,6).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för andra kvartalet uppgick till 25,1 mkr (19,5) och för perioden till 44,6 mkr (35,0), en ökning med 29 procent respektive 27 procent jämfört med motsvarande kvartal och period föregående år. Förvaltningsresultat per aktie uppgick för perioden till 0,21 kr per aktie (0,17), vilket är en ökning med 20 procent jämfört med motsvarande period föregående år.

Värdeförändringar

Orealiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheter uppgick för andra kvartalet till 235,2 mkr (136,4) och för perioden till 398,1 mkr (257,8) fördelat på fastigheter under förvaltning med 107,9 mkr (53,6) och pågående nybyggnation med 290,2 mkr (204,3). Ökningen beror primärt på ökad aktivitet i projektutvecklings- och byggverksamheten av lägenheter för egen förvaltning. För mer information se avsnitt Fastighetsbestånd och värdering.

Värdeförändringar från derivat och övrigt uppgick under perioden till 26,7 mkr (-29,8). Utvecklingen under perioden beror primärt på högre marknadsräntor, vilket påverkade marknadsvärdet på koncernens räntederivat positivt. Verkligt värde på koncernens derivat uppgick till -0,5 mkr (-26,6) vid periodens utgång. Värdeförändringen för räntederivaten påverkar inte kassaflödet och när derivatens löptid gått ut är alltid värdet noll.

Skatt

Periodens aktuella skatt uppgick till 5,6 mkr (1,2). Uppskjuten skatt uppgick till 102,4 mkr (50,1), primärt påverkat av orealiserade värdeförändringar av fastigheter om 398,1 mkr (257,8). Skatt har beräknats med 20,6 procent på löpande beskattningsbart resultat.

Periodens resultat, totalresultat och övrigt totalresultat

Resultatet för andra kvartalet uppgick till 202,9 mkr (111,7) och för perioden till 371,1 mkr (204,0) motsvarande 1,72 kr per aktie (1,00). Periodens totalresultat uppgick till 372,6 mkr (203,6). I övrigt totalresultat ingår omräkningsdifferenser avseende K-Fastigheters utlandsverksamhet vilket för perioden uppgick till 1,5 mkr (-0,4). Hela detta belopp avser poster som kan återföras över resultatet i en senare period.

Immateriella tillgångar

Immateriella tillgångar utgörs av goodwill och immateriella tillgångar vilka uppstod i samband med förvärvet av Finja Prefab. Goodwill uppgick vid periodens utgång till 440,6 mkr (0,0) och immateriella tillgångar, som består i värdet av Prefabs kundrelationer, uppgick till 49,6 mkr (0,0). Immateriella tillgångar skrivs av över fem år. K-Fastigheter har redogjort för beräkning av goodwill i årsredovisningen för 2020 (Not 40). Beräkningen är fortsatt preliminär, men ingen ny information har uppkommit sedan avlämnandet av årsredovisningen.

Förvaltningsfastigheter

Det totala värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 8 043,6 mkr (6 853,5), fördelat på färdigställda förvaltningsfastigheter 5 440,0 mkr (5 067,2), obebyggd mark och byggrätter 741,1 mkr (707,7), tomträtter 18,0 mkr (18,0) och pågående nybyggnation 1 844,5 mkr (1 060,6). För mer information se avsnitt Fastighetsbestånd och värdering.

Rörelsefastigheter och inventarier

Värdet av rörelsefastigheter och inventarier uppgick vid periodens slut till 394,0 mkr (30,9) respektive 168,8 mkr (18,5) och ökningen är primärt förknippad med förvärvet av Finja Prefab, vars fastigheter klassificeras som rörelsefastigheter och vilka vid förvärvet värderades till 370,2 mkr.

Rörelsekapital

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

Likviditet

Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 79,5 mkr (507,6). Därutöver tillkommer outnyttjad kreditlimit om 320,6 mkr (90,0). Minskning berodde primärt på förvärv under perioden, där förvärvet av Finja Prefab var det mest betydande.

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid periodens utgång till 3 582,4 mkr (3 209,8), vilket motsvarar 16,64 kr per aktie (14,91). Ökningen förklaras av periodens totalresultat om 372,6 mkr (203,6). Koncernens soliditet uppgick vid periodens utgång till 37,2 procent (41,9).

Det långsiktiga substansvärdet (NAV) uppgick vid periodens utgång till 4 190,0 mkr (3 661,2) motsvarande 19,46 kr per aktie (17,00), vilket är en ökning med 14 procent jämfört med 31 december 2020 och 40 procent jämfört med 30 juni 2020.

Räntebärande skulder och räntederivat

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 4 985,7 mkr (3 848,4), varav 946,0 mkr (847,8) klassificeras som kortfristiga räntebärande skulder. Belåningsgraden för koncernens färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick till 54,8 procent (46,7). Ökningen i räntebärande skuld förklaras primärt av finansiering av pågående nybyggnation, förvärv under perioden samt minskad nettokassa i samband med förvärvet av Finja Prefab. För mer information se avsnitt Finansiering.

TOTALRESULTAT

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

mkr	2021 apr-jun	2020 apr-jun	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2020 jul- 2021 jun	2020 jan-dec
Hysesintäkter	63,0	49,0	122,5	96,8	229,6	203,9
Projekt- och entreprenadintäkter	271,7	4,8	496,8	9,3	497,7	10,2
Övriga intäkter	1,7	0,1	3,7	0,3	4,4	1,0
Totala intäkter	336,5	53,8	623,0	106,4	731,7	215,1
Drift	-10,1	-6,9	-23,4	-15,8	-40,6	-33,1
Underhåll	-4,2	-2,3	-7,0	-4,2	-13,5	-10,6
Fastighetsskatt	-1,4	-0,8	-3,0	-1,8	-5,7	-4,5
Fastighetsadministration	-5,3	-4,5	-12,1	-10,0	-21,3	-19,2
Kostnader fastighetsförvaltning	-20,9	-14,5	-45,5	-31,8	-81,1	-67,4
Kostnader projekt- och entreprenadverksamheten	-240,4	-3,6	-450,7	-7,5	-445,8	-2,5
Bruttoresultat	75,1	35,8	126,7	67,1	204,8	145,1
<i>varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftsöverskott)</i>	42,3	34,5	77,8	64,9	149,9	137,0
<i>varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet</i>	32,8	1,3	48,9	2,1	54,9	8,1
Central administration	-10,2	-7,1	-18,6	-17,2	-35,0	-33,6
Av- och nedskrivningar	-19,6	-2,0	-25,0	-3,2	-30,4	-8,5
Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag	1,1	4,2	4,6	3,7	3,5	2,6
Räntenetto	-17,5	-11,9	-33,4	-23,1	-58,1	-47,7
Resultat före värdeförändringar	28,9	18,9	54,3	27,3	84,9	57,9
<i>varav förvaltningsresultat</i>	25,1	19,5	44,6	35,0	84,8	75,3
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	235,2	136,4	398,1	257,8	718,1	577,8
Värdeförändring derivat och övrigt	0,2	-16,0	26,7	-29,8	32,3	-24,2
Resultat före skatt	264,4	139,3	479,1	255,3	835,3	611,4
Skatt på periodens resultat	-61,4	-27,6	-108,0	-51,3	-193,6	-136,9
Periodens resultat	202,9	111,7	371,1	204,0	641,6	474,5
Övrigt totalresultat	-2,2	-0,4	1,5	-0,4	0,5	-1,4
Periodens totalresultat	200,7	111,3	372,6	203,6	642,1	473,1
Resultat efter skatt per aktie, kr/aktie*	0,94	0,55	1,72	1,00	3,01	2,29

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

Segmentsredovisning

2021 jan-jun, mkr	Förvaltning	Projekt- utveckling	Bygg	Prefab	Övrigt/elim	Koncernen
Intäkter	123,3	0,0	304,7	529,2	-334,3	623,0
Kostnader	-45,5	0,0	-290,6	-494,4	334,3	-496,3
Bruttoresultat	77,8	0,0	14,0	34,9	0,0	126,7
Kostnader central administration	-4,6	-4,6	-4,6	-4,6	0,0	-18,6
Av- och nedskrivningar	-1,3	0,0	-1,2	-22,5	0,0	-25,0
Resultat intressebolag*	0,0	0,0	0,0	0,0	4,6	4,6
Räntenetto	-27,3	0,0	0,0	-6,1	0,0	-33,4
Resultat före värdeförändringar	44,6	-4,6	8,1	1,7	4,6	54,3
Värdeförändring fastigheter	107,9	290,2	0,0	0,0	0,0	398,1
Värdeförändring derivat och övrigt	26,7	0,0	0,0	0,0	0,0	26,7
Resultat före skatt	179,2	285,5	8,1	1,7	4,6	479,1
Skatt	-27,7	-59,8	0,0	0,0	-20,5	-108,0
Periodens resultat	151,5	225,8	8,1	1,7	-15,9	371,1
Summa tillgångar	8 158,1	0,0	29,6	1 277,9	174,8	9 640,3
Summa skulder	5 014,9	0,0	84,2	917,0	41,7	6 057,9

2020 jan-jun, mkr	Förvaltning	Projekt- utveckling	Bygg	Övrigt/elim	Koncernen
Intäkter	96,8	0,0	207,9	-198,2	106,4
Kostnader	-31,8	0,0	-205,7	198,2	-39,3
Bruttoresultat	64,9	0,0	2,1	0,0	67,1
Kostnader central administration	-5,7	-5,7	-5,7	0,0	-17,2
Av- och nedskrivningar	-1,1	-1,1	-1,1	0,0	-3,2
Resultat intressebolag*	0,0	0,0	0,0	3,7	3,7
Räntenetto	-23,1	0,0	0,0	0,0	-23,1
Resultat före värdeförändringar	35,0	-6,8	-4,6	3,7	27,3
Värdeförändring fastigheter	53,6	204,3	0,0	0,0	257,8
Värdeförändring derivat och övrigt	-25,7	0,0	0,0	-4,1	-29,8
Resultat före skatt	62,8	197,5	-4,6	-0,4	255,3
Skatt	-10,4	-39,7	0,0	-1,2	-51,3
Periodens resultat	52,4	157,8	-4,6	-1,6	204,0
Summa tillgångar	5 873,0	0,0	24,9	355,2	6 253,1
Summa skulder	3 711,5	0,0	54,5	45,1	3 811,1

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

FINANSIELL STÄLLNING

Finansiell ställning för koncernen i sammandrag

mkr	2021 30 jun	2020 30 jun	2020 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	490,2	0,0	0,0
Förvaltningsfastigheter	8 043,6	5 751,5	6 853,5
Rörelsefastigheter	394,0	19,7	30,9
Inventarier	168,8	16,2	18,5
Andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag och andra långfristiga fordringar	57,3	47,6	45,1
Uppskjuten skattefordran	16,4	32,1	27,0
Summa anläggningstillgångar	9 170,4	5 867,0	6 975,0
Omsättningstillgångar			
Varulager	52,0	0,2	0,2
Kundfordringar	128,2	6,0	1,8
Övriga fordringar	210,3	137,1	175,0
Likvida medel	79,5	274,8	507,6
Summa omsättningstillgångar	470,0	418,2	684,6
Summa tillgångar	9 640,3	6 285,2	7 659,6

mkr	2021 30 jun	2020 30 jun	2020 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	57,4	54,2	57,4
Fritt eget kapital	3 525,0	2 387,8	3 152,4
Totalt eget kapital	3 582,4	2 442,0	3 209,8
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	623,5	369,5	451,2
Långfristiga räntebärande skulder	3 789,7	2 868,6	3 000,6
Derivatinstrument	0,5	38,5	27,2
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	258,0	8,7	8,5
Summa långfristiga skulder	4 671,7	3 285,3	3 487,5
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	946,0	446,8	847,8
Leverantörsskulder	166,1	61,5	50,4
Övriga kortfristiga skulder	274,1	49,6	64,1
Summa kortfristiga skulder	1 386,2	557,9	962,2
Summa eget kapital och skulder	9 640,3	6 285,2	7 659,6

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

mkr	2021 30 jun	2020 30 jun	2020 31 dec
Totalt eget kapital vid periodens början	3 209,8	2 238,4	2 238,4
Nyemission	0,0	0,0	498,3
Periodens resultat	371,1	204,0	474,5
Övrigt totalresultat	1,5	-0,4	-1,4
Totalt eget kapital vid periodens slut*	3 582,4	2 442,0	3 209,8

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

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

mkr	2021 apr-jun	2020 apr-jun	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2020 jan-dec
Den löpande verksamheten					
Resultat före värdeförändringar	28,9	14,7	54,3	23,6	59,0
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet	16,6	2,0	22,7	3,2	1,6
Betald skatt	-1,0	-0,6	-2,9	-1,2	-5,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	44,6	16,1	74,1	25,6	55,4
Förändring rörelsefordringar	-20,5	32,9	11,7	-44,4	-89,8
Förändring rörelseskulder	11,4	-32,6	88,7	-38,7	-29,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	35,4	16,4	174,5	-57,5	-64,4
Investeringsverksamheten					
Investeringar i dotterbolag, intresse- och gemensamt styrda bolag	-21,8	-3,2	-674,6	-4,9	-11,7
Investeringar i fastigheter	-35,2	-230,7	-166,2	-528,3	-1 037,4
Investeringar i pågående nyanläggning	-350,0	-347,9	-619,1	-572,2	-831,3
Investeringar i maskiner och inventarier	-6,9	-2,4	-13,3	-3,6	-6,2
Avyttring fastigheter	0,0	0,5	0,4	0,5	0,5
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar	-1,9	0,0	-0,5	0,0	-2,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-415,8	-583,7	-1 473,4	-1 108,5	-1 888,4
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	399,3	396,3	927,1	687,1	1 233,3
Amortering av lån	-15,7	-14,5	-56,5	-25,5	-48,7
Tillskjutet kapital	0,0	0,0	0,0	0,0	498,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	383,6	381,8	870,6	661,7	1 682,9
Periodens kassaflöde	3,2	-185,5	-428,3	-504,4	-269,9
Omräkningsdifferens i likvida medel	-0,1	0,2	0,1	0,2	-1,4
Likvida medel vid periodens början	76,3	460,0	507,6	779,0	779,0
Likvida medel vid periodens slut	79,5	274,8	79,5	274,8	507,6

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

MODERBOLAGETS RÄKNINGAR

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

mkr	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2020 jan-dec
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	0,0	0,0	0,0
Administrationskostnader	-18,6	-17,8	-33,4
Avskrivningar	-0,1	-0,1	-0,2
Bruttoresultat	-18,7	-17,9	-33,5
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag	0,0	-0,1	3,6
Finansnetto	29,0	-31,0	-24,7
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	10,3	-49,1	-54,6
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	43,4
Skatt på periodens resultat	-5,5	5,3	2,2
Periodens resultat	4,9	-43,7	-9,0

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Tillgångar, mkr	2021 30 juni	2020 30 juni	2020 31 dec
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	0,3	0,4	0,3
Andelar i koncernbolag	976,9	829,1	883,2
Fordringar hos koncernbolag	858,6	856,6	867,5
Övriga finansiella anläggningstillgångar	10,5	19,0	15,9
Summa anläggningstillgångar	1 846,3	1 705,0	1 766,9
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernbolag	1 059,5	628,8	649,0
Fordringar hos intressebolag	8,1	10,7	10,7
Övriga kortfristiga fordringar	67,7	36,5	116,4
Likvida medel	64,7	266,6	482,0
Summa omsättningstillgångar	1 199,9	942,6	1 258,1
Summa tillgångar	3 046,3	2 647,5	3 025,0
Eget kapital och skulder, mkr	2021 30 jun	2020 30 juni	2020 31 dec
Eget kapital			
Bundet eget kapital	57,4	54,2	57,4
Fritt eget kapital	1 487,3	952,6	1 482,4
Totalt eget kapital	1 544,7	1 006,8	1 539,8
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	840,7	1 030,2	849,6
Derivatinstrument	0,4	38,3	27,0
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	2,4	6,4	6,4
Summa långfristiga skulder	843,5	1 074,9	883,1
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	17,9	16,3	17,9
Skulder till koncernbolag	628,4	539,1	571,7
Övriga kortfristiga skulder	11,8	10,4	12,5
Summa kortfristiga skulder	658,0	565,9	602,1
Summa eget kapital och skulder	3 046,3	2 647,5	3 025,0

NYCKELTAL

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

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

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

	2021 apr-jun	2020 apr-jun	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2020 jul- 2021 jun	2020 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Hyresvärde, mkr	281,4	218,0	281,4	218,0	281,4	265,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,2%	95,0%	96,2%	95,0%	96,2%	91,2%
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,2%	93,7%	90,4%	93,8%	90,4%	92,0%
Överskottsgrad, %	67,2%	70,4%	63,6%	67,1%	65,3%	67,2%
Uthyrbar yta, kvm	187 854	142 847	187 854	142 847	187 854	169 545
Antal lägenheter i förvaltning	2 305	1 865	2 305	1 865	2 305	2 237
Antal byggstartade lägenheter	160	389	456	619	749	912
Antal lägenheter i pågående byggnation	1 699	1 249	1 699	1 249	1 699	1 311
Antal lägenheter under projektutveckling	5 522	2 888	5 522	2 888	5 522	3 880
Finansiella nyckeltal						
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,7	2,7	2,6	2,7	2,6
Soliditet, %	37,2%	38,9%	37,2%	38,9%	37,2%	41,9%
Belåningsgrad, %	54,8%	53,4%	54,8%	53,4%	54,8%	46,7%
Kapitalbindningstid, år	2,4	2,6	2,4	2,6	2,4	2,6
Räntebindningstid, år	4,4	4,2	4,4	4,2	4,4	3,8
Genomsnittlig ränta, %	1,76%	1,85%	1,76%	1,85%	1,76%	1,77%
Nettoinvesteringar, mkr	376,2	575,6	791,0	1 084,7	1 594,9	1 888,6
Förvaltningsresultat, mkr	25,1	19,5	44,6	35,0	84,8	75,3
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr	4 190,0	2 818,0	4 190,0	2 818,0	4 190,0	3 661,2
Aktierelaterade nyckeltal						
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr/aktie	19,46	13,86	19,46	13,86	19,46	17,00
<i>Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV), %</i>	6,9%	5,6%	14,4%	10,9%	40,4%	36,1%
Eget kapital per aktie, kr per aktie	16,64	12,01	16,64	12,01	16,64	14,91
Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie	0,12	0,10	0,21	0,17	0,4	0,36
<i>Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %</i>	21,3%	-13,8%	20,1%	-7,0%	21,0%	6,3%
Periodens resultat efter skatt, kr per aktie	0,94	0,55	1,72	1,00	3,01	2,29
Antal utestående aktie vid periodens utgång, miljoner*	215,3	203,3	215,3	203,3	215,3	215,3
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner*	215,3	203,3	215,3	203,3	213,5	207,5

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

ÖVRIG INFORMATION

Möjligheter och risker för koncernen

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

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

Effekter av covid-19-pandemin

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

Känslighetsanalys (mkr)	Kassaflöde	Verkligt värde
Direktavkastningskrav +/- 0,1 %	-	131,6
Hysesvärde +/- 1 %	2,8	69,5
Drift- och underhållskostnader +/- 1 %	0,5	11,8
Långsiktig vakansgrad +/- 1 %	2,8	69,5

Värdet förändring färdigställda förvaltningsfastigheter	-10%	+10%
Fastighetsvärde, mkr	-618,1	618,1
Bruttobelåningsgrad	66%	54%

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

Marknadsutsikter

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

Säsongsvariationer

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

Organisation och medarbetare

Moderbolaget i koncernen är K-Fast Holding AB. Koncernen bestod vid periodens utgång av 70 helägda dotterbolag och nio intressebolagskoncerner. Antalet anställda uppgick till 651 (68), varav 55 kvinnor (18) respektive 596 män (50).

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

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

Huvudkontoret finns i Hässleholm. Därutöver finns kontor i Malmö, Göteborg, Stockholm, Helsingborg, Kristianstad och Landskrona samt produktionsanläggningar i Hässleholm, Osby, Östra Grevie, Bollebygd, Vara, Hultsfred, Borensberg, Strängnäs och Katrineholm.

Redovisningsprinciper

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

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

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

Transaktioner med närstående

Koncernens närståendekrets omfattar samtliga styrelseledamöter, verkställande direktören och medlemmar i företagsledningen samt till dessa närstående personer och bolag. Totalt uppgår dessa transaktioner under perioden till 3,3 mkr (3,8), varav juridiska konsultationer från Advokatfirman VICI AB, där styrelseledamoten Christian Karlsson är delägare, utgjorde 3,1 mkr (2,1) och transaktioner med Jacob Karlsson AB-koncernen utgjorde 0,3 mkr (0,1). Inga transaktioner med närstående har skett på andra än marknadsmässiga villkor.

ÖVRIG INFORMATION

Rapportens undertecknande

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

Hässleholm den 29 juli 2021

Erik Selin

Styrelseordförande

Ulf Johansson

Styrelseledamot

Christian Karlsson

Styrelseledamot

Sara Mindus

Styrelseledamot

Jesper Mårtensson

Styrelseledamot

Jacob Karlsson

Styrelseledamot och verkställande direktör

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



PRESENTATION AV DELÅRSRAPPORTEN

K-Fastigheters VD och koncernchef Jacob Karlsson samt CFO Martin Larsson, kommenterar koncernens delårsrapport för andra kvartalet 2021 fredagen den 30 juli kl 08.30.

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

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

KALENDARIUM

Delårsrapport jan–sep 2021 – 12 november 2021

Bokslutskommuniké 2021 – 17 februari 2022

Årsredovisning 2021 – vecka 15 2022

Delårsrapport jan–mar 2022 – 5 maj 2022

Årsstämma 2022 – 12 maj 2022

Delårsrapport jan–jun 2022 – 28 juli 2022

Delårsrapport jan–sep 2022 – 10 november 2022

AKTIEN OCH AKTIEÄGARNA

K-Fast Holding AB:s B-aktie (kortnamn: KFAST B) är sedan den 29 november 2019 noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap, inom sektorn Real Estate. K-Fastigheters börsvärde uppgick den 30 juni 2021 till 12 051,9 mkr. Antal aktieägare vid kvartalets utgång var ca 4 500.

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

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

Kursutveckling och handel*

Under perioden 1 juli 2020 till 30 juni 2021 omsattes på Nasdaq Stockholm ca 7,6 miljoner KFAST B-aktier. Dagsomsättningen för K-Fastigheter på Nasdaq Stockholm uppgick i genomsnitt till 30 320 aktier och genomsnittspriset uppgick till 45,94 kr. Högst betalkurs under perioden var 78,00 kr den 7 juni 2021 och lägst betalkurs var 34,47 kr den 28 oktober 2020. Aktiekursen den 30 juni 2021 uppgick till 62,50 kr (senast betalt). Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget, baserat på senast betalt pris för B-aktien 30 juni 2021, uppgick till 13 458,2 mkr.

Aktiekapital

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

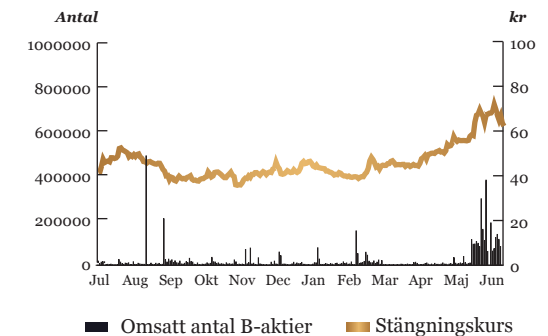
Information om aktiekapitalets utveckling finns på: k-fastigheter.com.

*Justerat för aktiesplit 6:1

Handelsplats	Nasdaq Stockholm
Aktienamn	K-Fast Holding B
Kortnamn (ticker)	KFAST B
ISIN-kod	SE0016101679
Segment	Mid Cap
Sektor	Real Estate
Valuta	SEK
Totalt antal utestående aktier	215 331 168
Totalt antal B-aktier noterade på Nasdaq Stockholm	192 831 168
Stängningskurs 30 juni 2021	62,50 kr
Totalt marknadsvärde 30 juni 2021*	13 458,2 mkr

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

**Aktiens utveckling,
1 juli 2020–30 juni 2021**



Källa: Nasdaq

De tio största aktieägarna (röstsorterat) per 30 juni 2021

Namn	Antal A-aktier*	Antal B-aktier*	Totalt antal aktier	Andel av aktiekapital	Andel av röster
Erik Selin Fastigheter AB	11 250 000	63 750 000	75 000 000	34,8%	39,3%
Jacob Karlsson AB	11 250 000	63 750 000	75 000 000	34,8%	39,3%
Capital Group	0	12 925 860	12 925 860	6,0%	4,2%
Länsförsäkringar Fonder	0	10 801 236	10 801 236	5,0%	3,5%
Fjärde AP-fonden	0	5 410 525	5 410 525	2,5%	1,8%
SEB Fonder	0	4 134 587	4 134 587	1,9%	1,4%
Familjerna Nergården**	0	2 868 600	2 868 600	1,3%	0,9%
ER-HO Förvaltning AB	0	2 283 000	2 283 000	1,1%	0,7%
Andra AP-fonden	0	2 089 844	2 089 844	1,0%	0,7%
Handelsbanken Fonder	0	1 799 959	1 799 959	0,8%	0,6%
10 största aktieägare	22 500 000	169 813 611	192 313 611	89,3%	92,5%
Övriga aktieägare	0	23 017 557	23 017 557	10,7%	7,5%
Totalt	22 500 000	192 831 168	215 331 168	100,0%	100,0%
Varav styrelse och koncernledning	22 500 000	131 297 422	153 797 422	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 Väst kuststugan AB.

Aktieägarstruktur per 30 juni 2021, baserad på uppgifter från Euroclear Sweden samt K-Fastigheter.

K-FASTIGHETERS KONCEPTUS



KRISTIANSTAD

Öllsjö 7:47 – 12 Låghuslägenheter

Låghus – Flexibla hus med stor valfrihet

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

Konstruktionsfakta:

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



HELSINGBORG

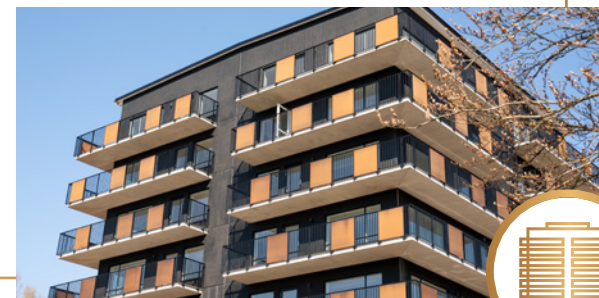
Brigaden 7 & 8 – 179 Lamellhuslägenheter

Lamellhus – Variation och yteffektivitet

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

Konstruktionsfakta:

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



HÄSSLEHOLM

Tre Överstar 7 – 29 Punkthuslägenheter

Punkthus – Bostadshuset för alla lägen

K-Fastigheters Punkthus är kvadratisk formade flerfamiljshus som kan uppföras med fyra till tio våningar. Punkthuset har fyra lägenheter i varje plan: två stycken två rum och kök om 62 kvadratmeter samt två stycken tre rum och kök om 71 kvadratmeter. Samtliga lägenheter har rymliga balkonger om 27 kvadratmeter i två väderstreck. Punkthuset är särskilt lämpat att uppföras på svårbebyggda byggrätter tack vare att bottenvåningen kan utformas i ett flertal olika utföranden. Bottenvåningen kan exempelvis vid kuperade markförhållanden byggas i suterräng. K-Fastigheter har fortsatt utvecklingsarbetet av Punkthuset och resultatet är Punkthus Plus. Punkthus Plus är ett rektangulärt punkthus med sex lägenheter per plan. Punkthus Plus är en hybrid, ett hus som ger fler valmöjligheter, vilket inkluderar alternativet att byggas som ett fristående Punkthus samt att byggas ihop gavel mot gavel för att skapa en byggnation som visuellt efterliknar K-Fastigheters Lamellhus.

Konstruktionsfakta:

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

K-FASTIGHETER – MER ÄN ETT FASTIGHETSBOLAG

K-Fast Holding AB ("K-Fastigheter") är ett projektutvecklings-, bygg- och fastighetsbolag som huvudsakligen är inriktat på hyresbostadsfastigheter, vilka per 30 juni 2021 utgjorde 88 procent av det färdigställda fastighetsbeståndets fastighetsvärde och 84 procent av kontrakterade hyror. Den 30 juni 2021 hade K-Fastigheters fastighetsbestånd en uthyrningsbar yta om ca 188 000 kvm fördelad på 2 305 lägenheter och ca 180 kommersiella kontrakt med totala kontrakterade hyresintäkter om ca 271 mkr på årsbasis. Vidare omfattar projektportföljen ca 7 200 lägenheter under byggnation och projektutveckling.

Genom tvärfunktionellt arbete genererar K-Fastigheter lönsamhet i varje led. För perioden januari till juni 2021 redovisar koncernen ca 60 procent av sitt resultat efter skatt från verksamhet relaterad till projektutveckling och byggnation och ca 40 procent från verksamhet relaterad till fastighetsförvaltning.

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.

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 tillväxten i substansvärde och förvaltningsresultat ska skapas med en fortsatt stabil och god finansiell ställning och med ett balanserat finansiellt risktagande innebärande att:

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

Hållbarhet och värdeskapande

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

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

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

K-Fastigheter deltar i strävan att minska beroendet av fossila bränslen.

Sedan början av 2019 sker upphandling av el uteslutande från leverantörer som erbjuder el från förnybara källor, främst vindkraft. Med start från andra kvartalet 2021 installerar K-Fastigheter solceller på alla nybyggda Lamell- och Punkthus.

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

K-Fast Holding AB

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

Kontaktpersoner

Jacob Karlsson

VD
E-post: jacob.karlsson@k-fastigheter.se
Telefon: 0738 219 626

Martin Larsson

vVD/Finanschef
E-post: martin.larsson@k-fastigheter.se
Telefon: 0703 533 160

Anders Antonsson

IR-ansvarig
E-post: anders.antonsson@k-fastigheter.se
Telefon: 0708 730 900

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

Denna information är sådan information som K-Fast Holding AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande klockan 18:00 CEST den 29 juli 2021.



K-FASTIGHETER