20220520008582

Årsredovisning

K-Fast Helsingborg AB

Org.nr 556915-0393

Räkenskapsår 2021-01-01 - 2021-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i K-Fast Helsingborg AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 11 maj 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Hässleholm den 11 maj 2022

Jacob Karlsson

20220520085B3

Årsredovisning

K-Fast Helsingborg AB

Org.nr 556915-0393

Räkenskapsår 2021-01-01 - 2021-12-31

20220520085384

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

Styrelsen för K-Fast Helsingborg AB avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Styrelsens säte: Hässleholm
Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).
Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

20220520008585

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten
Bolaget har sitt säte i Hässleholms kommun. Bolagets verksamhet är att förvalta fastigheter. Bolaget förvaltar även aktier i dotterbolaget Uven AB, org nr. 556726-9377.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Under året har projekten Dirigenten 1 och Sångaren 1 färdigställts.

Vid avgivande av aktuell årsredovisning gör bolaget ingen annan bedömning avseende Covid-19's påverkan på bolagets resultat och finansiella ställning än vad det överordnade moderbolaget K-Fast Holding AB gör. För mer information hänvisas till K-Fast Holding ABs årsredovisning 2021.

Ägarförhållanden
Bolaget är ett helägt dotterbolag till K-Fast Holding AB, org nr. 556827-0390 med säte i Hässleholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Nettoomsättning	24 539	22 886	22 645	22 474
Resultat efter finansiella poster	7 830	6 076	3 232	6 687
Balansomslutning	411 956	330 763	360 752	357 289
Soliditet (%)	2	3	3	3

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Aktie-kapital	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	50 000	10 895 250	-338 471	**10 606 779**
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				
Balanseras i ny räkning		-338 471	338 471	**0**
Årets resultat			-489 499	**-489 499**
Belopp vid årets utgång	**50 000**	**10 556 779**	**-489 499**	**10 117 280**

Villkorade, ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 1 700 000 (1 700 000) kr.

Förslag till vinstdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	10 556 778
årets förlust	-489 499
	10 067 279
disponeras så att	
i ny räkning överföres	10 067 279
	10 067 279

20220520085886

Resultaträkning	**Not**	**2021-01-01 -2021-12-31**	**2020-01-01 -2020-12-31**
	1		
Nettoomsättning		24 538 951	22 886 457
Övriga rörelseintäkter		42 455	28 877
		24 581 406	**22 915 334**
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-3 880 882	-3 200 983
Övriga externa kostnader		-2 230 082	-1 539 966
Personalkostnader	2	-2 882 917	-2 896 556
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 521 199	-3 338 224
		-12 515 080	**-10 975 729**
Rörelseresultat		**12 066 326**	**11 939 605**
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-4 236 693	-5 863 819
Resultat efter finansiella poster		**7 829 633**	**6 075 786**
Bokslutsdispositioner	4	-7 800 000	-6 000 000
Resultat före skatt		**29 633**	**75 786**
Skatt på årets resultat	5	-519 132	-414 257
Årets resultat		**-489 499**	**-338 471**

20220520008587

Balansräkning	**Not**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	264 393 446	233 282 702
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 010 698	1 075 590
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	18 514 386
		265 404 144	**252 872 678**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	9	5 990 445	5 990 445
Uppskjuten skattefordran		512 337	159 897
		6 502 782	**6 150 342**
Summa anläggningstillgångar		**271 906 926**	**259 023 020**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		49 626	202 019
Fordringar hos koncernföretag		139 110 224	70 210 656
Aktuella skattefordringar		295 087	290 550
Övriga fordringar		519 696	989 202
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		73 994	47 906
		140 048 627	**71 740 333**
Summa omsättningstillgångar		**140 048 627**	**71 740 333**
SUMMA TILLGÅNGAR		**411 955 553**	**330 763 353**

20220520008588

Balansräkning	**Not**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		10 556 778	10 895 250
Årets resultat		-489 499	-338 471
		10 067 279	**10 556 779**
Summa eget kapital		**10 117 279**	**10 606 779**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		2 624 362	1 752 790
Långfristiga skulder	10		
Byggnadskreditiv	11	0	8 892 188
Skulder till kreditinstitut		32 505 000	0
Summa långfristiga skulder		**32 505 000**	**8 892 188**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		363 660 000	298 900 000
Förskott från kunder		218 535	158 895
Leverantörsskulder		388 233	283 467
Skulder till koncernföretag		0	7 568 910
Övriga skulder		90 457	165 571
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 351 687	2 434 753
Summa kortfristiga skulder		**366 708 912**	**309 511 596**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**411 955 553**	**330 763 353**

20220520085589

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning
Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hyresintäkter redovisas i den period hyran avses.

Ersättning i form av ränta, royalty eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt den så kallade effektivräntemetoden. Royalty periodiseras i enlighet med den aktuella överenskommelsens ekonomiska innebörd. Utdelning redovisas som intäkt när företagets rätt till betalning är säkerställd.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.
Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	
Byggnader (genomsnitt 69 år)	15-100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar.

Komponentindelning
Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

20220520085590

Låneutgifter
De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital för att finansiera tillverkningen av tillgångar som tar betydande tid att färdigställa, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. De räntekostnader som räknas in i tillgångens anskaffningsvärde värderas enligt effektivräntemetoden.

Finansiella instrument
Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag
Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Kundfordringar och kortfristiga fordringar
Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder
Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Leasingavtal
Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter
Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt
Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

20220520085591

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas med 20,6%. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Avsättningar
Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

Ersättningar till anställda
Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Offentliga bidrag
I de fall ingen framtida prestation för att erhålla bidraget krävs, intäktsredovisas offentliga bidrag då villkoren för att erhålla bidraget är uppfyllda. Offentliga bidrag värderas till verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Koncernbidrag
Lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Koncernförhållanden
Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget K-Fast Holding AB, organisationsnummer 556827-0390 med säte i Hässleholm upprättar koncernredovisning.

20220520085592

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Medelantalet anställda

	2021	2020
Medelantalet anställda	6	5

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader till koncernföretag	0	-5 763 587
Övriga räntekostnader	-4 236 693	-100 232
	-4 236 693	**-5 863 819**

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2021	2020
Lämnade koncernbidrag	-7 800 000	-6 000 000
	-7 800 000	**-6 000 000**

20220520085?3

Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Justering avseende tidigare år	0	609 947
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-519 132	-1 024 204
Totalt redovisad skatt	**-519 132**	**-414 257**

Avstämning av effektiv skatt

		2021		2020
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		29 633		75 786
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-6 104	21,40	-16 218
Skatt hänförlig till tidigare år		0		609 947
Ej avdragsgilla kostnader		-466		-5 993
Ej avdragsgillt räntenetto		-488 075		-702 279
Skatteeffekt från skattemässiga avskrivningar		769 364		727 735
Andra ej bokförda kostnader		77 722		25 438
Skatteeffekt från årets underskottsavdrag		-352 440		-28 683
Uppskjuten skattefordran utrullade underskott		352 440		166 106
Uppskjuten skattefordran räntenetto		0		-605 069
Uppskjuten skatt temporär skillnad byggnader		-871 573		-625 016
Effekt av ändrade skattesatser		0		39 775
Redovisad effektiv skatt	**1 751,87**	**-519 132**	**546,61**	**-414 257**

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	249 411 486	246 837 486
Inköp	16 052 665	2 574 000
Omklassificeringar	18 514 386	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**283 978 537**	**249 411 486**
Ingående avskrivningar	-16 128 784	-12 855 452
Årets avskrivningar	-3 456 307	-3 273 332
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-19 585 091**	**-16 128 784**
Utgående redovisat värde	**264 393 446**	**233 282 702**

20220520085394

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 354 460	1 417 460
Försäljningar/utrangeringar	0	-63 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 354 460**	**1 354 460**
Ingående avskrivningar	-278 870	-276 978
Försäljningar/utrangeringar	0	63 000
Årets avskrivningar	-64 892	-64 892
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-343 762**	**-278 870**
Utgående redovisat värde	**1 010 698**	**1 075 590**

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 737 886	3 955 994
Inköp	0	17 781 892
Omklassificeringar	-21 737 886	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**21 737 886**
Ingående nedskrivningar	-3 223 500	-3 223 500
Omklassificeringar	3 223 500	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**0**	**-3 223 500**
Utgående redovisat värde	**0**	**18 514 386**

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 990 445	5 990 445
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**5 990 445**	**5 990 445**
Utgående redovisat värde	**5 990 445**	**5 990 445**

20220520085955

Not 10 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	0	**0**

Not 11 Byggnadskreditiv

	2021-12-31	2020-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	0	28 505 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	8 892 188

Not 12 Uppgifter om moderföretag

Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget K-Fast Holding AB, organisationsnummer 556827-0390 med säte i Hässleholm upprättar koncernredovisning.

Not 13 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	400 000 000	376 405 000
	400 000 000	**376 405 000**

20220520008596

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vid avgivande av aktuell årsredovisning gör bolaget ingen annan bedömning avseende Covid-19's påverkan på bolagets framtida resultat och finansiella ställning än vad det överordnade moderbolaget K-Fast Holding AB gör. För mer information hänvisas till K-Fast Holding ABs årsredovisning 2021.

Hässleholm den 6 maj 2022

Jacob Karlsson
Ordförande

Åsa Fredin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 maj 2022

Ernst & Young Aktiebolag

Stefan Svensson
Auktoriserad revisor

20220520008597

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i K-Fast Helsingborg AB, org.nr 556915-0393

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för K-Fast Helsingborg AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av K-Fast Helsingborg ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 K-Fast Helsingborg AB 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen 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.

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, 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. 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. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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.

20220520085598

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för K-Fast Helsingborg AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 K-Fast Helsingborg AB 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 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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.

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 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.

Lund den 10 maj 2022

Ernst & Young AB

Stefan Svensson
Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

List of Signatures

Arsredovisning_2021.pdf

Name	Method	Signed at
JACOB KARLSSON	BANKID	2022-03-31 17:19 GMT+02
SARA KERSBY MINDUS	BANKID	2022-03-31 16:53 GMT+02
Ulf Ingemar Johansson	BANKID	2022-03-31 13:28 GMT+02
CHRISTIAN KARLSSON	BANKID	2022-03-31 11:36 GMT+02
JESPER MÅRTENSSON	BANKID	2022-03-31 10:47 GMT+02
STEFAN SVENSSON	BANKID	2022-03-31 22:21 GMT+02
ERIK SELIN	BANKID	2022-03-31 20:22 GMT+02

This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: E10187D4358E44C482234923FF414B01

K-FAST HOLDING AB

ÅRSREDOVISNING

2021

Välkommen hem till boliget med engagemang i alla led.

K-FASTIGHETER

K-FAST HOLDING AB – Org. nr: 556862-0360

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1D1B7D4A5BE44D4B2208B20FF41A691

INNEHÅLL

Inledning 3
K-Fastigheter på en minut 4
Viktiga händelser 2021 5
VD har ordet 7
Verksamhet 9
Vi bygger och förvaltar i tillväxtorter 10
En stark kedja av värdeskapande 11
K-Fastigheters affärsmodell 12
K-Fastigheters fyra förutsetter 13
K-Fastigheters engagemang 15
K-Fastigheters fyra affärsområden 16
Organisation och medarbetare 20
K-Fastigheters koncepthus 21
K-Fastigheters fastighetsbestånd 24
Aktuell lönsamhetsförmåga 27
Finansiering och värdering 28
Dotter- och intressebolag 31
Omvärld och marknad 32
Bolagsstyrning 36
Ordförande har ordet 38
Bolagsstyrningsrapport 39
Ersättningsrapport 48
Intern kontroll och riskbedömning 49
Styrelse 51
Koncernledning 52
Finansiella rapporter 53
Förvaltningsberättelse 54
Koncernens räkenskaper 63
Moderbolagets räkenskaper 67
Noter 71
Styrelsens och revisorns underskrifter 110
Revisionsberättelse 111
Hållbarhetsredovisning 116
Risker och riskhantering 128
Nyckeltal 135
Ansvarsning och definitioner 139
Ordlista 140
Aktien och ägare 141
Information till aktieägarna 145

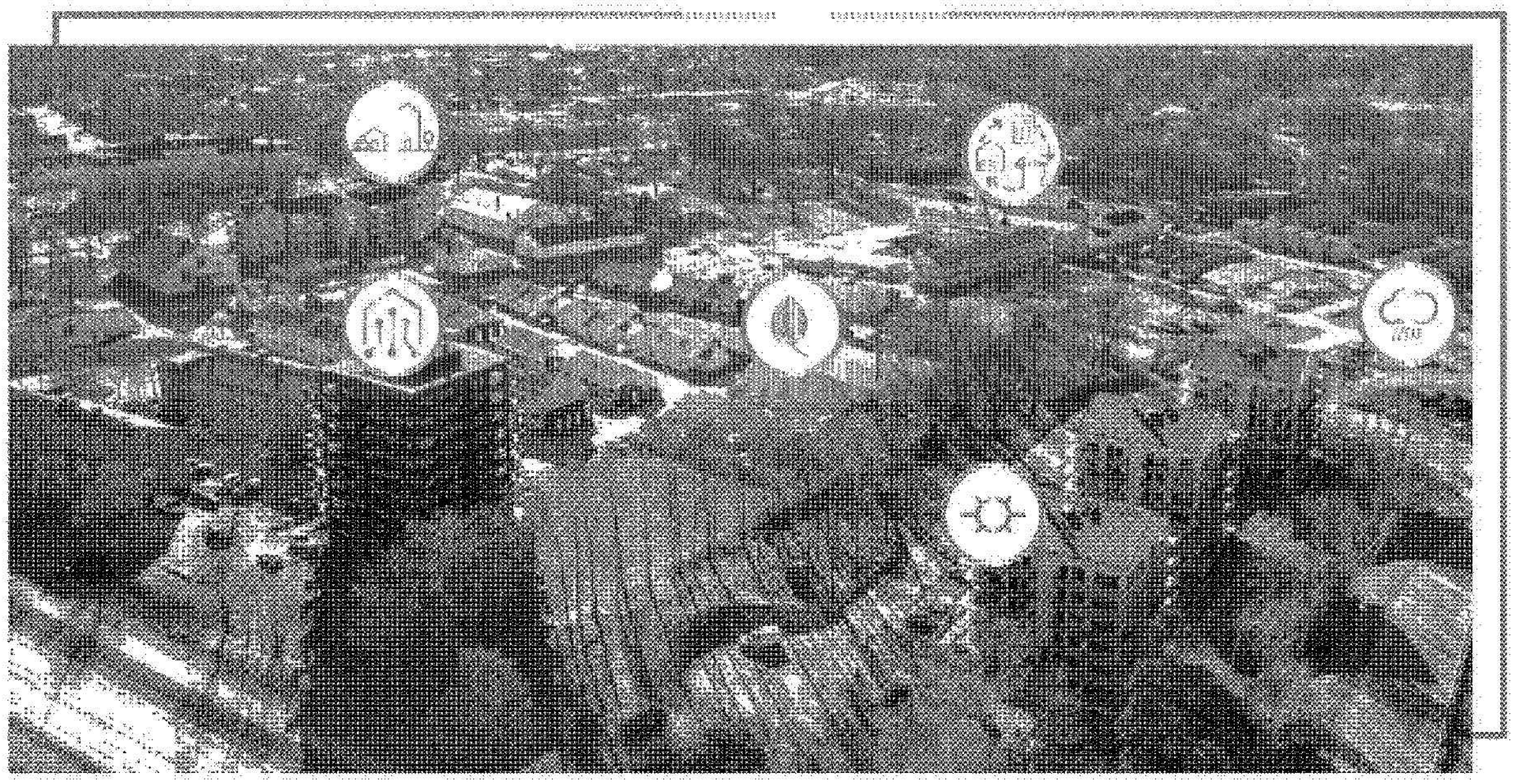
K-Fast Holding AB (publ) (”K-Fastigheter”) årsredovisning omfattar sidorna 53–145 (förvaltningsberättelsen med tillhörande finansiella rapporter) och är granskad av Ernst & Young AB. Med ”K-Fastigheter”, ”K-Fastkoncernen” och ”koncernen” avses K-Fast Holding AB med alla sina dotter- och intressebolag beroende på sammanhang. Årsredovisningen publicerats på svenska och engelska, den svenska versionen är originalet. Tryckta exemplar beställs via ir@k-fastigheter.se. Omslag: Övertryckstal på K-Fastigheters koncernkontor i Täby Kyrkby, utsikt mot Roslagsvägen. OAS, Peter K Fastigheter, Mjölkdalen, Oskar Ogdell, OAS och Modernamarkt.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E10B7DA55E4DB2823E3FF41B01

LÄTT ATT HITTA HEM

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

Bilden till höger är tagen över K-Fastigheters område kallat T4 i centrala Hässleholm. De aktiviteter och mål som presenteras i illustrationen avser hela koncernen inte endast T4-området.



K-Fastigheter utvecklar bostadsområden med många funktioner och mötesplatser samt med blandade upplåtelseformer och typer av byggnader.

Majoriteten av K-Fastigheters Punkt- och Lamellhus byggs med betongstommar från K Prefab.

Vi erbjuder tjänster och smarta tekniska lösningar som underlättar i vardagen.

Med solpaneler på Punkt- och Lamellhus samt på egna produktionsanläggningar producerar koncernen förnybar energi.

Vi utvecklar klimatsmarta fastigheter och anpassar bostadsområden för att möta klimatförändringar.

Med koncepthus och stor erfarenhet kan K-Fastigheter utveckla kostnadseffektiva byggrätter i Norden.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Dokument-ID
E1D1B7D7A5BB4C4A9224E92CFF4A4B01

K-FASTIGHETER PÅ EN MINUT

K-Fastigheter har en stark position i Öresundsregionen och i utvalda städer i södra och västra Sverige. Under 2021 har K-Fastigheter etablerat verksamhet på fler orter i Danmark och 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 hyresgäster som vill skapa ett hem eller effektiva lokaler för många år framöver. Bolagets bostäder och bostadsområden ska kännetecknas av marknadens bästa kombination av hög standard, hemkänsla och trygghet.

Efter förvärvet av Finja Prefab AB (numera K-Prefab AB) har K-Fastkoncernen etablerat ett fjärde affärsområde: Prefab. Här ingår verksamheten under varumärket K-Prefab, en komplett stomentreprenör med brett produktutbud av prefabricerade betong- och väggelement, grunder och bjälklag.

Med bas i Hässleholm samt produktionsanläggningar och lokala kontor på strategiskt utvalda orter, har K-Fastkoncernen idag omkring 700 medarbetare. K-Fast Holding AB:s B-aktie är sedan november 2019 noterad på Nasdaq Stockholm, kortnamn KFAST B. Från och med 2022 handlas aktien på large cap-listan. Största ägare är Jacob Karlsson AB, Erik Selin Fastigheter Aktiebolag och Capital Group.

ÅR 2021 I KORTHET

Finansiellt resultat

- Hyresintäkterna för 2021 uppgick till 265,9 mkr, en ökning om 30 procent jämfört med 2020.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 101,4 mkr, en ökning om 35 procent jämfört med 2020. Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 0,47 kr per aktie (0,36).
- Värdet av förvaltningsfastigheter uppgick till 9 603,7 mkr (6 853,5), en ökning om 40 procent jämfört med 2020.
- Årets resultat efter skatt uppgick till 1 044,4 mkr, en ökning om 120 procent, jämfört med 2020, motsvarande 4,85 kr per aktie (2,29).

Värdeskapande

- Värdeskapandet mäts över en konjunkturcykel som tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie. K-Fastigheters långsiktiga substansvärde 2021 steg till 23,11 kronor per aktie, en ökning om 36 procent jämfört med 2020.

Hållbarhet

- Under 2021 har K-Fastigheter uppdaterat koncernens hållbarhetsmål, främst genom att inkludera verksamheten inom affärsområde Prefab.

Antal lägenheter i förvaltning

+22% — 2 723 ST 2021 / 2 237 ST 2020

Antal lägenheter i byggnation

+39% — 1 820 ST 2021 / 1 311 ST 2020

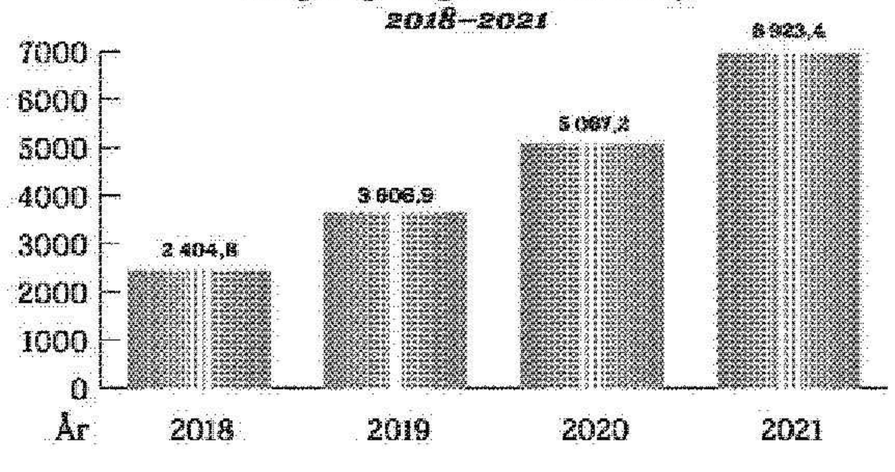
Antal lägenheter under projektutveckling

+51% — 5 869 ST 2021 / 3 880 ST 2020

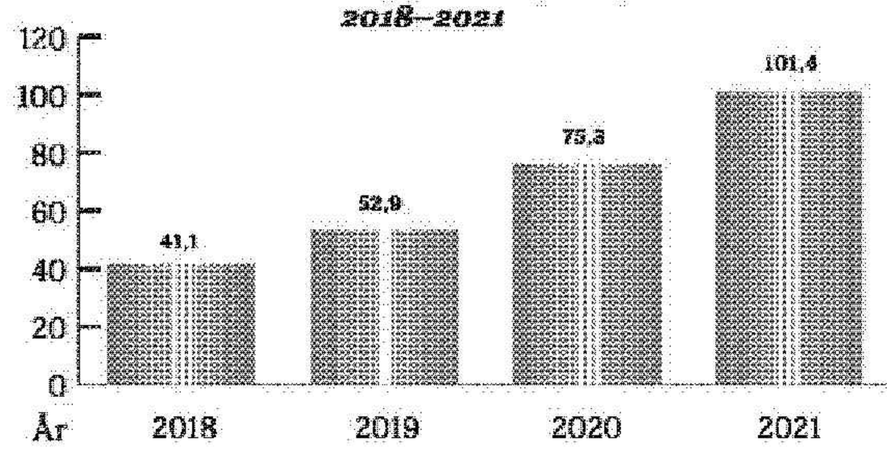
Omsättning i prefabverksamheten

+21% — 1 060 MKR 2021 / 877 MKR 2020

Bokfört fastighetsvärde mkr, 2018–2021



Förvaltningsresultat, mkr, 2018–2021

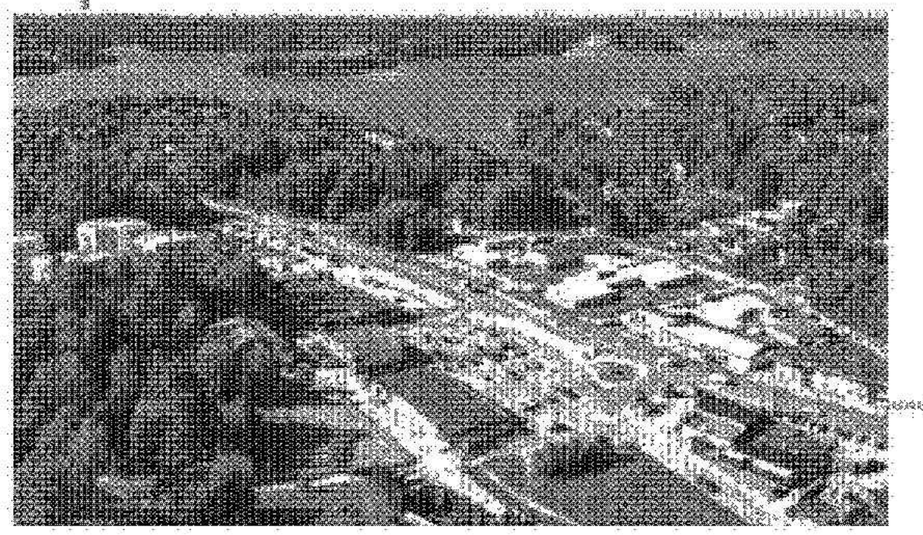


Nyckeltal i urval (se definition sid 136)	2021	2020
Finansiella		
Räntetäckningsgrad	3,4	2,4
Soliditet, %	36,9%	41,9%
Skuldsättningsgrad, %	61,8%	50,2%
Förvaltningsresultat, mkr	101,4	75,3
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr	4 976,1	3 661,2
Aktierelaterade		
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,47	0,36
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	29,8%	6,3%
Långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, kr	23,11	17,00
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, %	35,9%	36,1%

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1B1B7D7B5B4C4A22945D3FF4A4B0D1

INLEDNING | VD HAR ORDET | VERKSAMHET | OMVÄRLD OCH MARKNAD | HÅLLBARHETSARBETE | GRANSKNINGSRAPPORT | [illegible] | [illegible] | [illegible]

VIKTIGA HÄNDELSER 2021



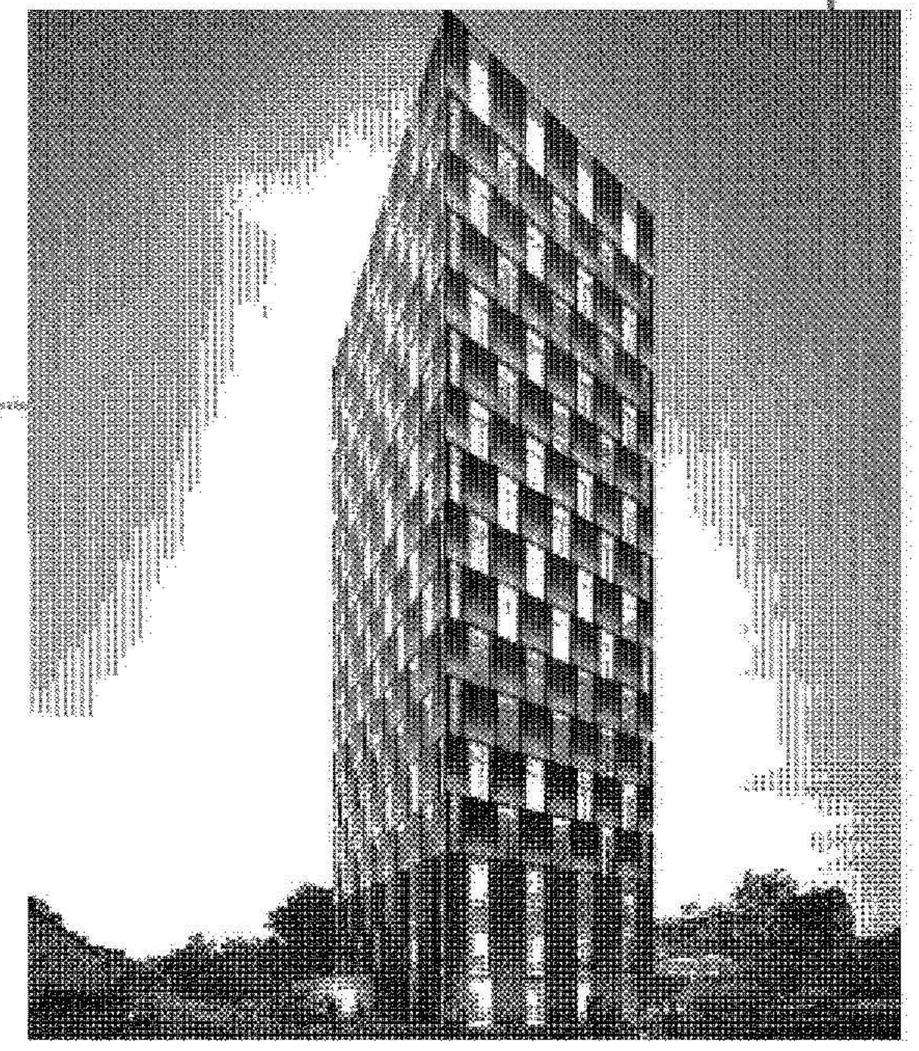
På fler platser i Mälardalsregionen

Under 2021 förvärvade K-Fastigheter byggrätter i flera orter i Mälardalsregionen samt Gävle. Några exempel är Eskilstuna, Järfälla och Värmdö. I mars 2021 inledde K-Fastigheter samarbete med bygg- och fastighetskoncernen Kilenkrysset i syfte att utveckla fler hyresrätter i Mälardalsregionen. Det gemensamt ägda bolaget K-Fast Kilen AB har köpt byggrätter för hyresrätter och parhus i Strängnäs och Nyköping. Byggnationen startar etappvis under 2022.

I mitten av 2021 köpte K-Fastigheter byggrätter för ca 260 nya hyresrätter av BoKlok, vilka ska bebyggas gemensamt för K-Fastigheters långsiktiga förvaltning. Bolagen kommer att bygga nya lägenheter i bland annat Vänersborg, Uppsala och Eskilstuna.

K-Fastigheter delägare i Mjöbäcks Entreprenad

K-Fastigheter är sedan augusti 2021 delägare med 25 procent av aktierna i Mjöbäcks Entreprenad AB ("Mjöbäcks"). Mjöbäcks är mest känt för Mjöbäcksvillan och bygger egna bostadsprojekt i främst västra Sverige. Mjöbäcks bygger omkring 450 bostäder per år med lika fördelning mellan villor respektive bostads- och hyresrätter. K-Fastigheter och Mjöbäcks samarbetar i vissa projekt där respektive bolag kan bidra till att utveckla bostadsområden som innehåller olika hustyper och upplåtelseformer. Ett exempel är i Höör, där K-Fastigheter köpt mark för att bygga 95 hyresrätter och Mjöbäcks tillsammans med VästkustStugan kommer att uppföra 200 bostadsrätter och äganderätter på angränsade mark.



K-Fastigheter utvärderar nytt kommersiellt koncept

K-Fastigheter utvärderar ett koncepthus för kommersiella hyresgäster och byggnaden har därför fått namnet K-Kommersiellt. Det är ett koncept som utnyttjar styrkorna i koncernens samlade verksamhet. K-Prefab bidrar med de mest optimala konstruktions- och produktionslösningarna och K-Fastigheter med kreativitet inom projektutveckling, byggnation och förvaltning. Första huset enligt konceptet K-Kommersiellt är ett pilotprojekt som kommer att uppföras i centrala Hässleholm.

This file is created with a digital signature
The sealing is guarantee that the document
is the original
Scanned by
Scanmark

VIKTIGA HÄNDELSER 2021

Q1

Kvartal 1:

Hyresintäkterna för kvartalet uppgick till 59,5 mkr (47,8), en ökning om 24%.

Tillträde av det förvärvade bolaget Finja Prefab AB, numera K-Prefab AB.

Höjning av K-Fastigheters operativa mål relaterat till antalet årligen byggstartade lägenheter för egen förvaltning, från 1 000 till 1 300 lägenheter före utgången av år 2023.

Förvärv av byggrätter i Borås och Malmö för totalt ca 780 lägenheter.

Förvärv av Kilen Prefab AB med verksamhet och produktionsanläggning i Strängnäs.

K-Fastigheter och Kilenkrysset AB etablerade samarbetsbolaget K-Fast Kilen AB.

Antal färdigställda lägenheter per 31 mars: 2 277, en ökning om 2% jämfört med föregående kvartal. Värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid kvartalets utgång till 7 426,3 mkr, en ökning om 8% jämfört med 31 december 2020.

Q2

Kvartal 2:

Hyresintäkterna för kvartalet uppgick till 63,0 mkr (49,0), en ökning om 29%.

K-Fastigheter förvärvade 25% i Mjöbäcks Entreprenad AB och 50% i PVS Mark&Va Holding AB.

Förvärv av byggrätter i Järfälla och Helsingborg för totalt ca 5 000 lägenheter. K-Fastigheter och två samarbetsparter, Innovation Properties och Borohus, bildade ett bolag för att gemensamt utveckla en fastighet i Hanninge.

K-Fastigheter och BoKlok fortsätter samarbetet och bolagen ska bygga nya lägenheter i Vänersborg, Uppsala och Eskilstuna.

Aktiesplit 6:1 genomfördes så att varje befintlig aktie delades i sex aktier av samma aktieslag.

Antal färdigställda lägenheter per 30 juni: 2 305, en ökning om 1% jämfört med föregående kvartal. Värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid kvartalets utgång till 8 043,6 mkr, en ökning om 8% jämfört med föregående kvartal.

Q3

Kvartal 3:

Hyresintäkterna för kvartalet uppgick till 68,2 mkr (51,0), en ökning om 34%.

Förvärv av byggrätter i Helsingborg och Kristianstad.

K-Fastigheter köpte byggrätt i centrala Hässleholm och projekt bestående av stadsradhus med 19 lägenheter i Åhus.

Beslut fattades om att bygga ca 60 ytterligare hyresrätter i Nyköping.

Antal färdigställda lägenheter per 30 september: 2 448, en ökning om 6% jämfört med föregående kvartal. Värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid kvartalets utgång till 8 765,6 mkr, en ökning om 9% jämfört med föregående kvartal.

Q4

Kvartal 4:

Hyresintäkterna för kvartalet uppgick till 75,3 mkr (56,2), en ökning om 34%.

K-Fastigheter tecknade avtal med leverantörer av cement och säkrade därmed koncernens beräknade totala produktionsvolym under 2022.

Förvärv av byggrätter i Eskilstuna, Gävle, Höör och Strängnäs samt fastighetsbestånd i Kristianstad bestående av 105 lägenheter och två förskolor. Tillsammans med Innovation Properties ska K-Fastigheter utveckla fastigheter i Hemmesön Centrum.

K-Fastigheter ska utveckla ett nytt koncept hus i Hässleholm. Under namnet K-Kommersiellt inleds pilotprojekt med fokus på kommersiella hyresgäster och utvärdering ska ske före eventuell lansering i storstadsområden.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E3187D4A5BA4C4A2C94E2CFFA4A4B51

ETT ÅR SOM STÄRKT K-FASTIGHETER I GRUNDEN

Det är nästan en ny koncern som levererar sitt helårsresultat. Efter ett år med K-Prefab som en viktig del i koncernen konstaterar jag att synergier, samarbeten och arbetsglädje utvecklas bättre än de förväntningar vi hade inför förvärvet. Prefab är idag ett välintegrerat affärsområde som bidrar såväl med kompetens och kreativitet som kundbas och kassaflöde. K-Fastigheter är en starkare och bättre verksamhet än någonsin – och vi är bara i början av början.

K-Fastigheter kännetecknas av stor erfarenhet av högt tempo och tydliga mål. Förvärvet av K-Prefab, stora förvärv av fastigheter i flera delar av Sverige och därtill osäkerhet kring cementtillgång var under 2021 några delar i det vi kallar vår vardag. Men något vi aldrig ska betrakta som en del av någons tillvaro är det fruktansvärda kriget i Ukraina. Detta kommer att påverka oss alla på något sätt, och som bolag och medmänniskor deltar vi alla på det sätt som vi bäst kan för att hjälpa alla nödlidande, både i det korta och långa perspektivet.

Vi är numera omkring 700 medansvariga i koncernen och jag är stolt över allas engagemang och kompetens som bidrar till att vi snabbt och fokuserat hittar de bästa lösningarna. Det är en förmån och jag är stolt över att vara lagkapten för Team K-Fast.

Tack vare engagemang från alla koncernens medansvariga och våra samarbetspartners kan vi rapportera att 2021 blev ett av K-Fastigheters mer framgångsrika år. Även 2021 präglades av Covid-19. Pandemin påverkade hela samhället och till viss del även K-Fastigheters verksamhet, men inte i någon väsentlig utsträckning. Förvaltningsresultatet steg med 35 procent till 101,4 mkr, motsvarande en ökning om 30 procent per aktie. Koncernens totalresultat 2021 ökade med 122 procent, till 1 048,1 mkr.

Jacob Karlsson, VD för K-Fast Holding AB.

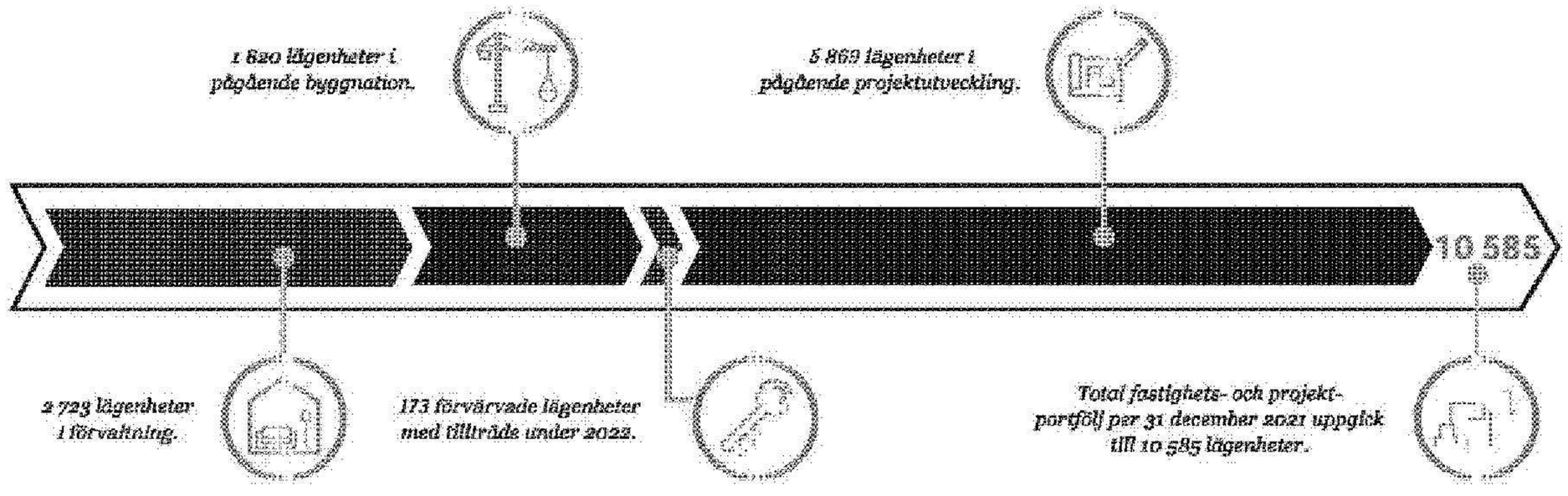
"K-Fastigheter är en starkare och bättre verksamhet än någonsin – och vi är bara i början av början."

This file is signed with a digital signature.
The seal is linked to the document.
Document ID:
E3107D4588B4C0A2C9E2CF1F4B1

Substansvärdet per aktie ökade med 36 procent under 2021 jämfört med 2020. Vakansgraden förbättrades även under fjärde kvartalet och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97,0 procent vid årets utgång.

Det samlade anskaffningsvärdet för egna nu pågående byggnationer uppgår till ca 69,8 procent av marknadsvärdet vid färdigställande baserat på våra marknadsvärderingar vid årets utgång. Motsvarande siffra vid utgången av 2020 var 73,1 procent. Detta är ett nyckeltal som vi internt betecknar "PTV" (produktion till värde) och innebär att vi har ca 30 procents bruttomarginal vid nybyggnation. Denna marginal redovisar vi som orealiserade värdeförändringar, vilka vi successivt avräknar i förhållande till projektens färdigställandegrad. Vårt förbättrade PTV beror till del på ökad effektivitet och kreativitet som gjort att vi kunnat möta de prisökningar som vi upplevt under året samt på ökade marknadsvärden.

Under 2021 byggstartade vi 996 lägenheter, därmed ligger vi väl i fas att nå vårt operativa mål om att på årlig basis byggstarta 1 300 lägenheter från utgången av 2023. Utöver pågående projekt har vi förvärvat mark och utvecklingsfastigheter i en betryggande omfattning på orter där vi ser en stor potential för våra koncepthus. K-Fastigheter ska vara en attraktiv partner för att utveckla nya bostadsområden och vi ser fram emot många intressanta förslag och samarbeten även under 2022.



Jag har sagt det så många gånger förut, men K-Fastigheter är så mycket mer än ett fastighetsbolag. Detta innebär att verksamheten har en samlad styrka som är avgörande för vår framgång och för att skapa värden för alla aktieägare. För att tydliggöra detta har vi beslutat att från och med denna rapport redovisa total skuldsättningsgrad, ett nytt nyckeltal som inkluderar hela koncernen, inte som tidigare då vi enbart redovisat belåningsgrad på vår fastighetsportfölj. Likaså redovisar vi från och med nu räntetäckningsgrad för koncernen och inte enbart för fastighetsportföljen. Notera att respektive måltal ligger fast, det är definitionen vi har uppdaterat. Båda justeringarna är ett naturligt steg då vi är så mycket mer än ett fastighetsbolag.

Året inleddes med viss osäkerhet på de finansiella marknaderna och med krigsutbrottet i Ukraina har vi en mycket svår situation att hantera. Parallellt med att K-Fastigheter bidrar med akut hjälp på olika sätt har vi att planera framåt. Vi ser i dagsläget ökade priser på vissa insatsvaror och då kanske framförallt indirekta effekter till följd av högre energi- och bränslepriser. Vi försöker möta den nya situationen genom att söka alternativa leverantörer och logistikvägar, förlängda planeringshorisonter samt ökad effektivitet i alla delar av produktionskedjan.

Min bedömning är fortsatt att det finns goda förutsättningar för K-Fastigheter att 2022 blir ännu ett år med tillväxt i alla delar av koncernen. ▦

- Jacob Karlsson, mars 2022

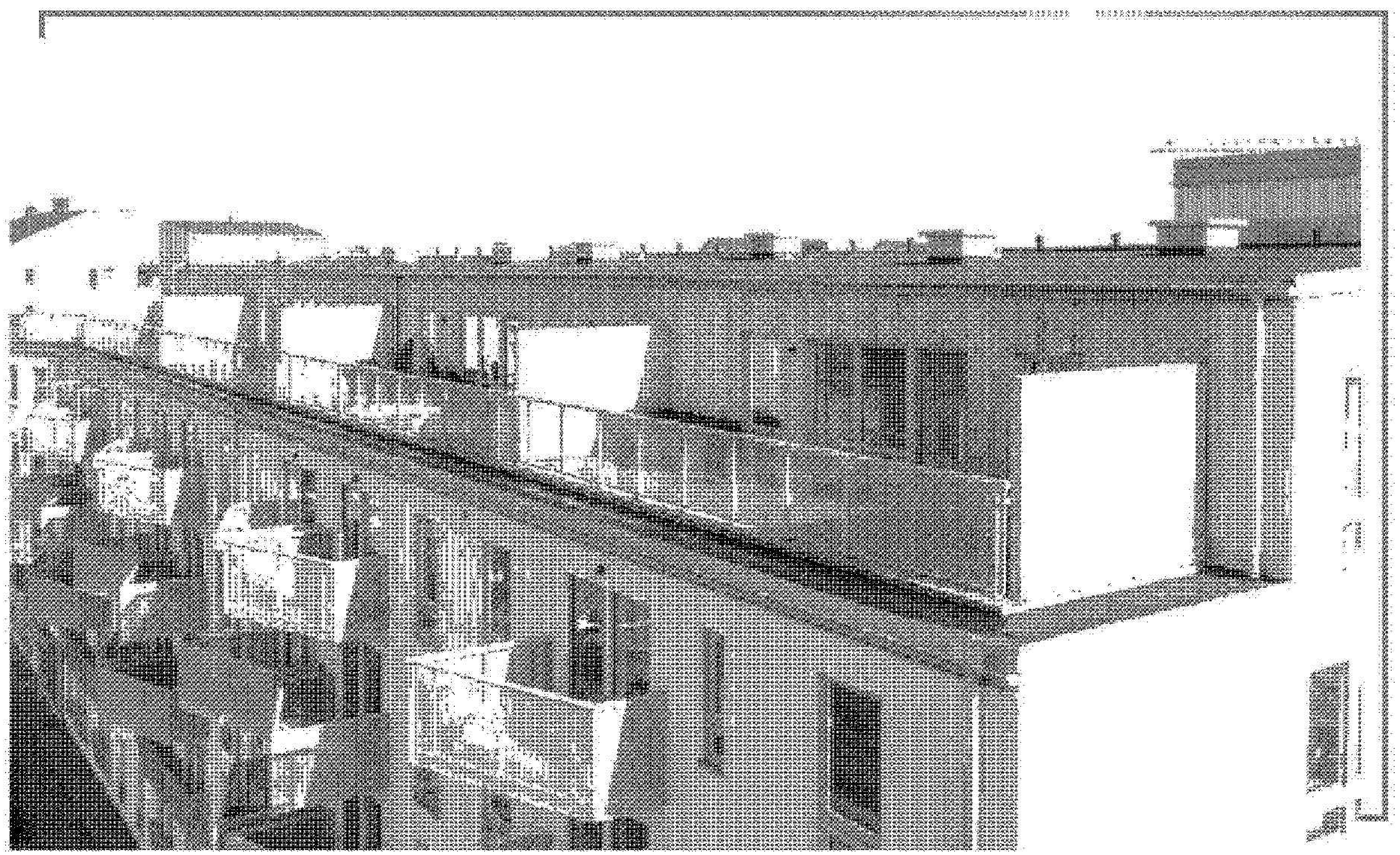
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E0107CF5E84C4A2246A3CFA4B01

VI BYGGER VÄRDEN GENOM ENGAGEMANG

En investering i K-Fastigheter är en investering i ett hem. Ett hem som som innebär mycket mer än fyra väggar. Ett hem ska vara ett bättre boende för många människor.

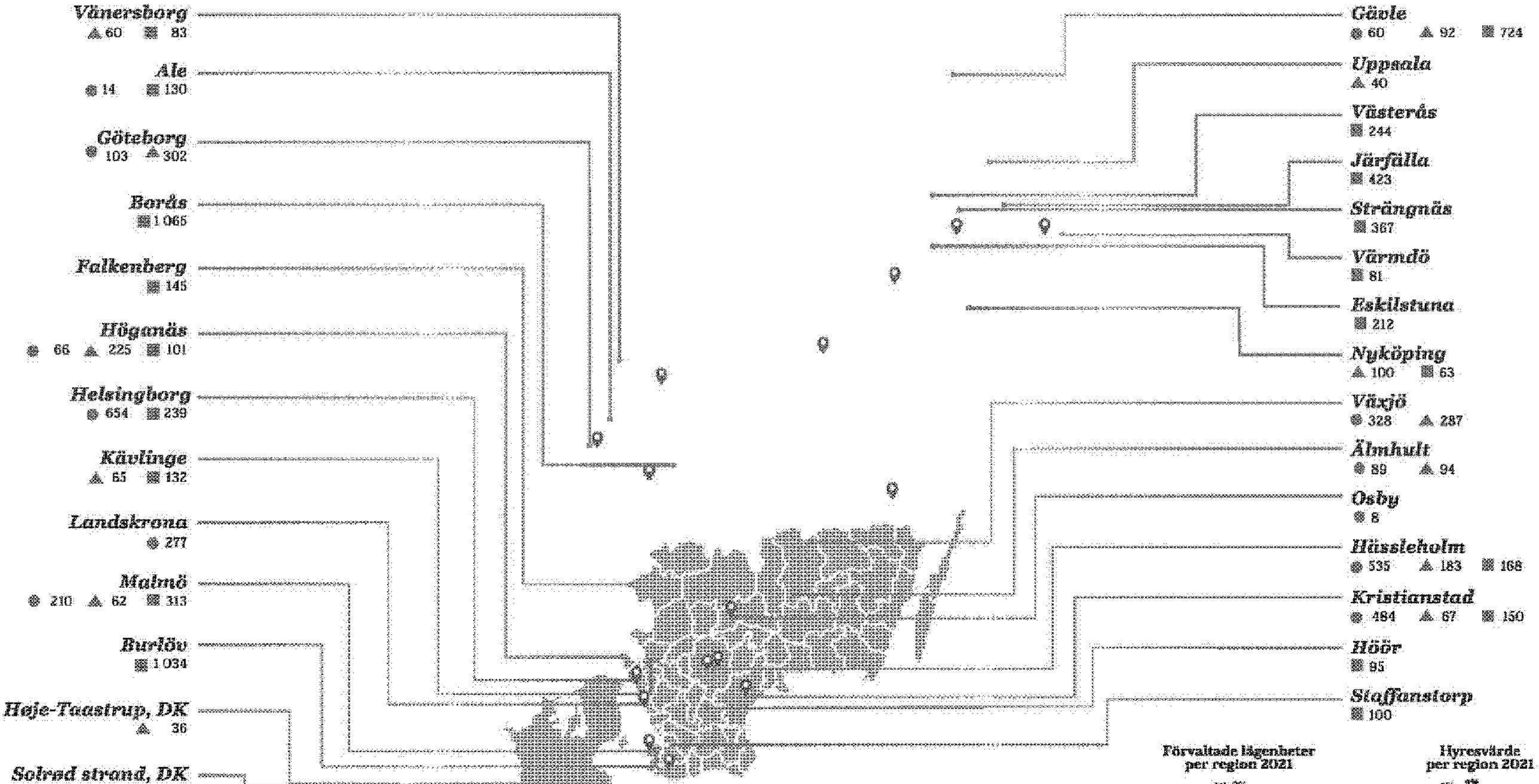
K-Fastigheter grundades 2010 med visionen att förnya byggbranschen, ha en kostnadseffektiv och smart förvaltning samt ett arbetssätt som är hållbart över en byggnads livscykel. Idag kan vi konstatera att vi kommit en bit på väg, även om vi ännu bara är i början av början.

Koncernens fokus på att i egen regi bygga egenutvecklade koncepthus innebär att vi möter marknadens efterfrågan på ett attraktivt hem till rätt kostnad. Med koncepthusen finns goda förutsättningar att bygga värden genom kostnadskontroll och ekonomisk effektivitet i hela kedjan, från byggrätt, byggmaterial, byggnadsmetod till förvaltning under fastighetens livstid.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1D187D8558A4CD8223492BFF4A9B01

VI BYGGER OCH FÖRVALTAR I TILLVÄXTORTER



This file is saved with a digital signature. The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID: S1607D7B5B4C0A2246224F4A4B91

EN STARK KEDJA AV VÄRDESKAPANDE

VÅR VISION

K-Fastigheter ska vara en av Nordens största aktörer på hyresmarknaden och en ledande fastighetsägare av hållbart byggda, innovativa och kostnadseffektiva koncepthus 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 fyra 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 54-109.
- **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 2021	2020	2019	Kommentar
Hyresintäkterna från bostäder ska långsiktigt utgöra minst 80 procent av K-Fastigheters totala hyresintäkter.	87%	86%	85%	Hyresintäkterna uppgick för 2021 till 265,9 mkr (203,9), en ökning med 30 procent jämfört med föregående år. Ökningen berodde primärt på fler förvaltade lägenheter, vilka ökade med 22 procent till 2 723 lägenheter (2 237) mellan åren.
Antalet årligen byggstartade lägenheter för egen förvaltning ska uppgå till 1 300 lägenheter före utgången av år 2023.	996	912	518	Antalet byggstartade lägenheter under 2021 uppgick till 996 (912). 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.	2 723	2 237	1 711	Vid slutet av 2021 hade K-Fastigheter 2 723 lägenheter i förvaltning, 1 820 lägenheter i byggnation, 5 869 i projektutveckling och 173 förvärvade lägenheter, totalt 10 585 lägenheter.

Finansiella mål	Måluppfyllelse 2021	2020	2019	Kommentar
Över en konjunkturcykel uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie om minst 20 procent inklusive eventuella värdeöverföringar.	✓	✓	✓	Det långsiktiga substansvärdet (NAV) uppgick vid årets utgång till 4 976,1 mkr (3 661,2) motsvarande 23,11 kr per aktie (17,00). Det långsiktiga substansvärdet per aktie ökade med 36 procent jämfört med 31 december 2020.
Över en konjunkturcykel uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie om minst 20 procent.	✓	●	✓	Förvaltningsresultatet uppgick till 101,4 mkr (75,3), en ökning med 35 procent. Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie uppgick till 30% jämfört med 31 december 2021.
Övergripande begränsas koncernens finansiella risk genom en sund kapitalstruktur och ett stabilt positivt kassaflöde, vilket över tiden tryggar koncernens kort- och långsiktiga kapitalförsörjning.				
Soliditeten ska uppgå till minimum 25 procent.	✓	✓	✓	Per 31 december 2021 uppgick soliditeten till 36,9 procent. (41,9).
Räntetäckningsgraden ska som lägst vara 1,75 ggr.	✓	✓	✓	Per 31 december 2021 uppgick räntetäckningsgraden till 3,4 gånger (2,4).
Skuldsättningsgraden får uppgå till maximalt 70 procent relativt koncernens samtliga tillgångar och skulder.	✓	✓	✓	Per 31 december 2021 uppgick skuldsättningsgraden till 51,8 procent (60,2).

Jämfört med årsredovisningen 2020 har definitionen för Räntetäckningsgrad ändrats till att från och med fjärde kvartalet 2021 omfatta hela koncernen och inte som tidigare endast förvaltningsverksamheten. Vidare har nyckeltalet Belåningsgrad bytts ut till Skuldsättningsgrad omfattande koncernens samtliga tillgångar och skulder. Koncernens hållbarhetsmål redovisas på sid 121-122.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee that the file has not been modified.
Scanned by
Bankgirot
E1D7A7B3B3A4C4E5A5F4A5B1

K-FASTIGHETERS AFFÄRSMODELL

Resurserna vi använder

Kapital

- K-Fastigheter finansierar sin verksamhet på olika sätt: med eget kassaflöde, eget kapital och banklån.
- Under 2021 investerade K-Fastigheter ca 1 700 mkr i fastigheter, produktionsanläggningar, byggnation och utrustning.

Humankapital

- K-Fastigheter har omkring 700 medansvariga som bidrar till att utveckla verksamheten.

Naturresurser

- K-Fastigheter använder mark, insats- och byggmaterial samt energi för att bygga och underhålla byggnader med ca 2 750 nuvarande och ca 7 900 framtida hem.

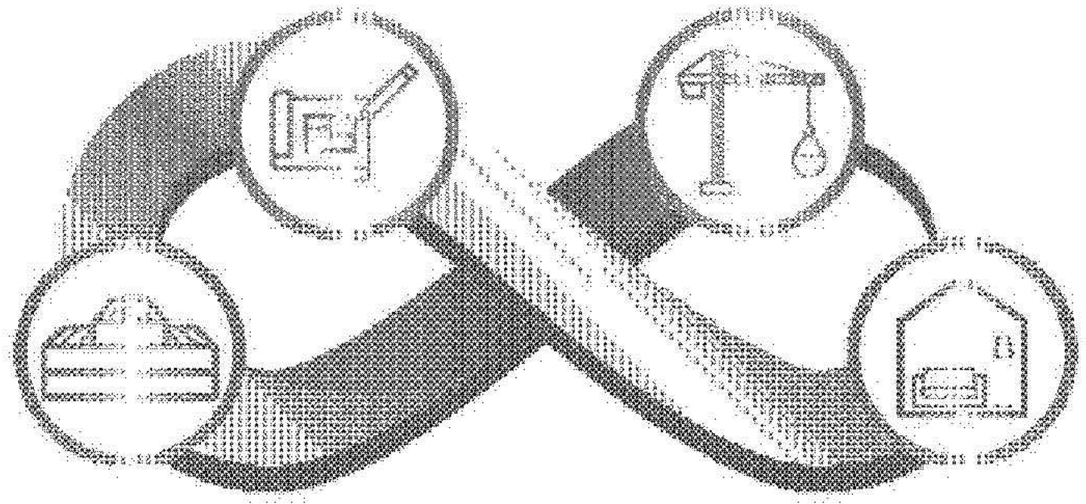
Kärnverksamheten

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 16.

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

Läs mer om affärsområdet på sid 17.



Affärsområde **Prefab** ska tillverka prefabricerade betongelement och kompletta stomlösningar till K-Fastigheter samt andra kunder, i vilka ingår flera av Sveriges ledande byggbolag med höga krav på kvalitet, kostnadseffektivitet och klimatanpassning.

Läs mer om affärsområdet på sid 18.

Affärsområde **Förvaltning** ska utveckla kostnadseffektiv lokal förvaltning. Fokus är att förvalta K-Fastigheters egenutvecklade koncepthus samt bestånd av förvärvade hus 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 19.

Värdet vi skapar

Kunder

- Under 2021 byggde och förvärvade K-Fastigheter 486 nya hyresrätter där hyresgäster kan skapa trygga och trivsamma hem.
- K-Prefab är marknadsledande med klimatpositiva betongstommar.

Socialt

- K-Fastigheter bidrar aktivt till samhällsutvecklingen genom olika samarbeten som främjar social trygghet, lägre andel kriminalitet och utanförskap samt genom att betala olika skatter och avgifter.

Ägare

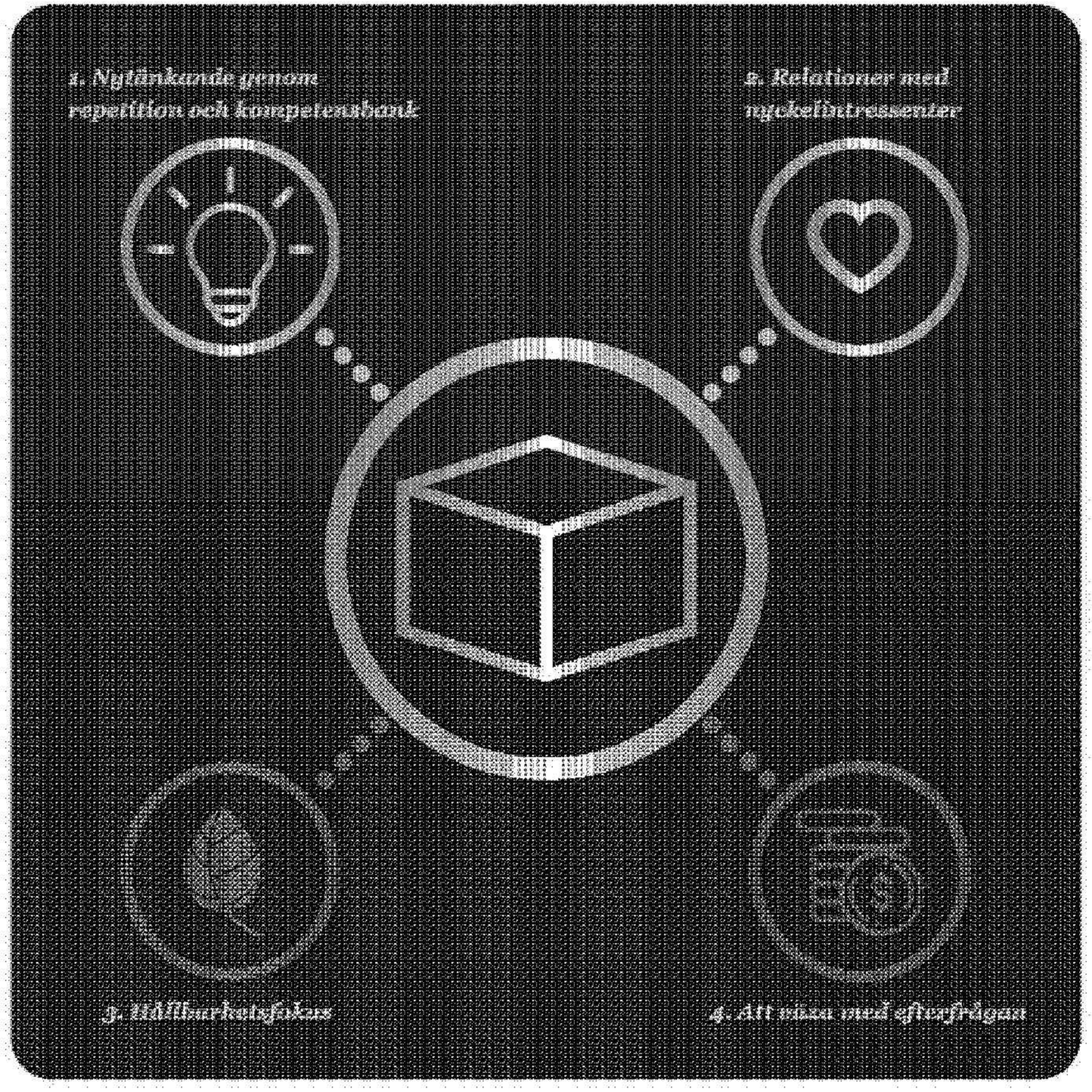
- Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV) för år 2021 uppgick till 23,11 kr, en ökning med 36% jämfört med 2020.
- Förvaltningsresultat per aktie för år 2021 uppgick till 0,47 kr per aktie (0,36), en ökning med 30% jämfört med 2020.

Miljö

- 100 procent av fastighetselen kommer från fossilfri produktion och från 2021 installeras solceller på alla Lamell- och Punkthus som byggstartats från och med 2021.
- K-Fastigheters koncepthus är resurseffektiva genom att mark utnyttjas effektivt, transporter och byggspill minimeras.
- K-Prefab har minskat sitt CO2-avtryck med 26% och medverkar till bygg- och anläggningssektorns Färdplan 2045 för en klimatneutral bransch.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1D1B7CB5EB4FCD6523A9D3F4A4B01

K-FASTIGHETERS FYRA HÖRNSTENAR



Nytänkande genom repetition och kompetensbank

Det krävs nytänkande för att utvecklas framåt. I vår bransch är nytänkande att inte tänka nytt hela tiden. K-Fastigheter är verksamma i en bransch där man ofta tillverkar fastigheter som prototyper, den ena är inte den andra lik. K-Fastigheter bidrar med nytänkande 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 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. Som en del av vårt renoveringsprogram K-Fast 2.0 uppgraderar vi löpande sådana lägenheter vid byte av hyresgäster så att ytskikt och tekniska installationer håller en kvalitet som motsvarar den vi erbjuder i våra egenutvecklade bostadsfastigheter.

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.

This file is sealed with a digital signature
The seal is part of the authenticity
of this document.
Document ID:
E1C1B7D4C5BE4D6E2A2C4E23F1F41B01

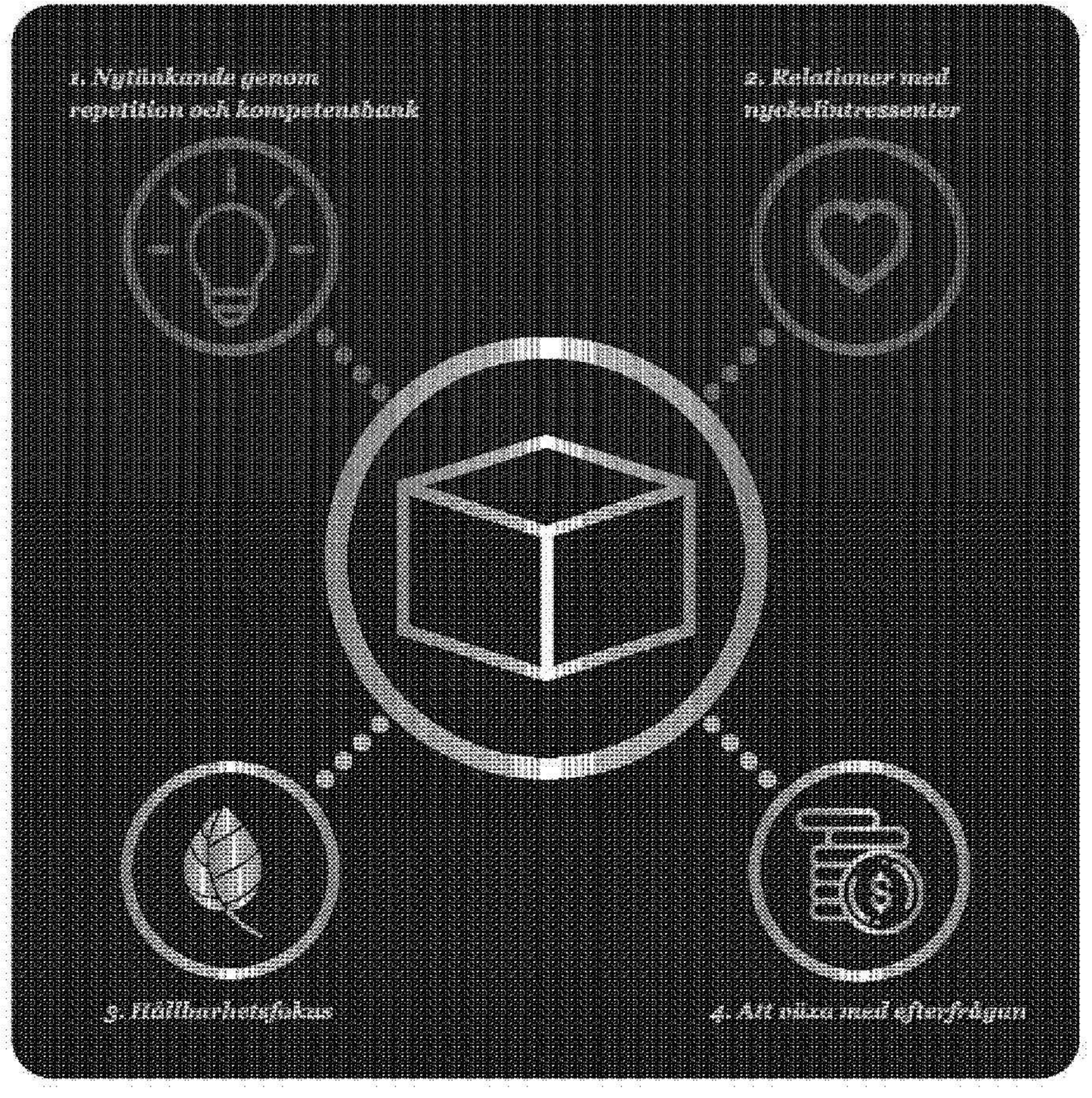
Hållbarhetsfokus

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 inköpsvolymer och får bättre förhandlingsutrymme.

Inom hela byggindustrin pågår initiativ för att minska klimatavtrycket. K-Fastigheters evighetsperspektiv innebär att vi ska växa med fokus på såväl miljö som sociala och ekonomiska hållbarhetsfaktorer. Allt vi gör innebär flera tydliga åtaganden genom att ständigt utvärdera lösningar som är bäst ur ett livscykelperspektiv. I detta ingår val av byggmaterial och -metoder, minimering av energi- och vattenåtgång i vårt fastighetsbestånd, minska beroende av fossila bränslen och öka andelen av återanvändning av insatsvaror. Socialt ansvarstagande är ett område vi bedömer kommer att växa i betydelse för såväl K-Fastigheter som våra intressenter. Vi arbetar redan idag aktivt med hög närvaro på våra fastigheter och med att skapa trygga och säkra boendemiljöer.

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. Genom sina egenutvecklade koncepthus har K-Fastigheter etablerat starka positioner och engagemang på flera utvalda orter i Sverige och Danmark. Koncernen hade den 31 december 2021 90 färdigställda förvaltningsfastigheter fördelat på totalt 171 077 kvadratmeter bostäder och 42 875 kvadratmeter kommersiell yta.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E3107D4558B4C0A2C9B2C1F4A8D1

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. De fyra affärsområdena har kontinuerliga avstämningar med utgångspunkt i en gemensam processkarta och respektive affärsområde bidrar med sin återkoppling innan K-Fastigheter skickar in bygglovsansökan.

Samverkan för lönsamhet

- K-Fastigheter ska genom sina affärsområden samverka för att skapa ett samlat erbjudande av attraktiva och kostnadseffektiva egenutvecklade koncepthus med högkvalitativa hyresbostäder och ibland även kommersiella lokaler. Koncernen ska vidare erbjuda prefab-komponenter till ledande bygg- och fastighetsbolag. 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 ur alla aspekter. Härigenom tillvaratas koncernens samlade erfarenheter och kunskap som återanvänds såväl i projektutvecklingen som i byggprocessen och förvaltningen.

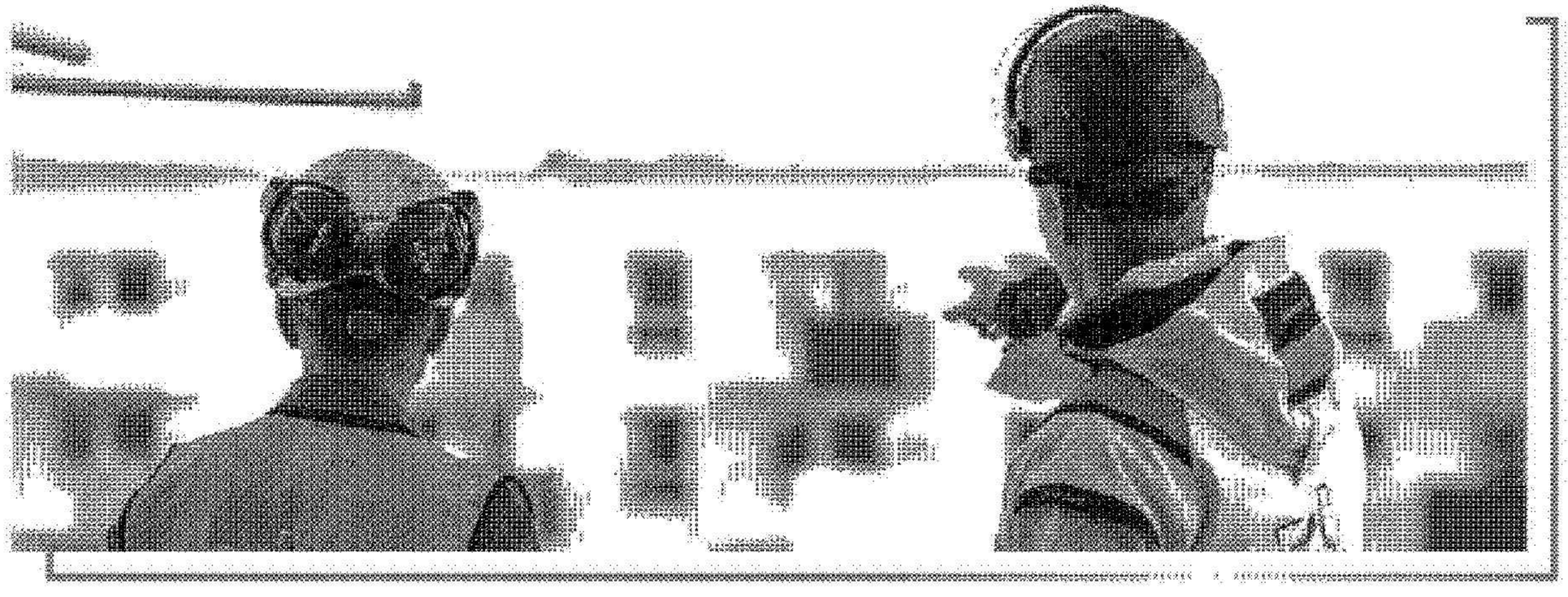
- K-Fastigheter ska genom att bedriva effektiv projektutveckling, produktion, byggnation, förvärv och långsiktig förvaltning av koncepthus erbjuda yteffektiva hyresbostäder. Koncernens koncepthus byggs främst i A- och B-lägen i orter med uthålligt god efterfrågan på hyresbostäder i Sverige samt övriga Norden, med egna resurser eller i samarbete med lokal partner.

- K-Fastigheter ska genom sin samlade erfarenhet och kompetens samt kontinuerliga relationer med mark- och fastighetsägare, identifiera byggrätter och intressanta fastighetsbestånd. Koncernen ska genom ett gediget förarbete skapa goda förutsättningar för en hög nyttjandegrad av byggrätter väl lämpade för K-Fastigheters koncepthus samt en kostnadseffektiv industriell byggprocess med standardiserade metoder och korta byggtider.

- K-Fastigheter ska genom effektiv och kundanpassad produktion samt växande förvaltning av bostäder med hög servicegrad och god tillgänglighet skapa ökande skalfördelar. Koncernens verksamhet ska vara rationell och effektiv och 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 tillhandahålla marknadens bästa byggstommar och 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.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E0197D7B5B4C0A2C9E0A3CF4A9D1

K-FASTIGHETERS FYRA AFFÄRSOMRÅDEN

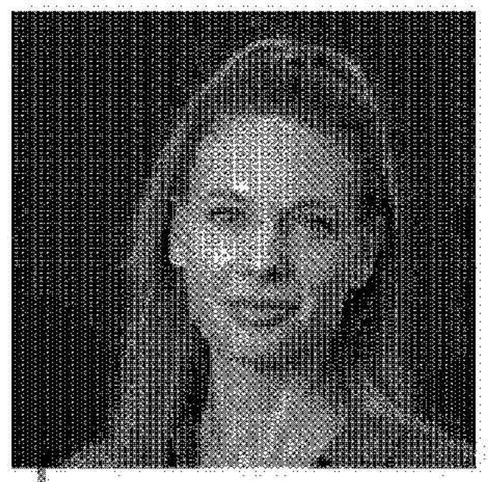
PROJEKTUTVECKLING

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

Affärsområdets verksamhet under 2021 kännetecknades av fortsatt hög aktivitet i fler kommuner än tidigare. Antalet affärsdiskussioner har ökat och sedan 2021 har K-Fastigheter en dedikerad affärsutvecklare som samordnar och leder arbetet med framtidens byggrätter. Antalet lägenheter under projektutveckling i slutet av 2021 uppgick till 5 869 och för att möta det ökade antalet ärenden har ytterligare en arkitekt och en markprojektör anställts under året. I takt med att K-Fastigheter etablerar sig i nya kommuner och arbetar med större projekt än tidigare finns ett behov av att anställa medarbetare som kompletterar nuvarande kompetenser.

Effekterna av Covid-19 märks ännu, mest tydligt genom att handläggning hos kommuner, olika konsulter och andra samarbetsparter är mer utdragen i tid. Affärsområdet möter dessa försvårande omständigheter genom medarbetarnas goda förmåga att hantera flera projekt parallellt och de erfarenheter som finns genom att projekten till 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



Åsa Fredin
Chef för affärsområde Projektutveckling.

"Vårt fokus är att få byggrätter för olika projekt vi arbetar med – det gör oss även unika! Vi är en grupp trädiga olika individer där alla tillför extremt mycket kunskap och olika perspektiv, vilket är värdefullt. K-Fastighetens koncept har genomförts på många olika sätt och anpassats till olika omgivning, därför uppskattas av hyresgäster och vi är stolta över att kunna kommunerna till olika byggnadsstorlek i flera kommuner och att vi inom stadsbyggnadsområdet i vår kärnkommun är aktiva redigt.

Som för ett bolagsår är med många affärer och vi kommer att fortsätta att vara väldigt aktiva på transaktionsmarknaden framöver för att stärka vår landbank och projektpipeline ytterligare. Vi får många förfrågningar och förslag på intressanta byggrätter, både när det gäller mark med lagakraftvunnen plan och mark där vi själva är med och driver planarbete. Vi tittar gärna på fler förslag och gärna större projekt med pluralistat mark."

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 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. Medarbetarna inom affärsområdet har en mångfald av kompetens.

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 söker löpande kontakt med markägare som har tomtmark eller en befintlig byggnad i bra lägen samt med förädlingspotential som lämpar sig för flerbostadshus, samhällsfastigheter eller kommersiellt byggande.

This file is saved with a digital signature.
The seal is valid and ensures the authenticity of the document.
Document ID:
S1047DA5EB4D4A22A9B3F4A4B01

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

Även under 2021 har Covid-19 varit utmanande för merparten företag och organisationer runt om i världen. För att möta negativa effekter har K-Fastigheter övergått till att vara mer proaktiva och i vissa fall frångå "just in time"-leveranser för att i stället lagerhålla vissa komponenter och på så sätt lyckats undvika sårbarhet i exempelvis materielleveranser.

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

K-Fastigheter arbetar strategiskt och kontinuerligt med ett långsiktigt förbättringsarbete, där de lärdomar som kan dras i byggnationsprojekten dokumenteras och tillvaratas för att kunna tas i beaktande även av affärsområdena Projektutveckling och Prefab i utformningen av framtida byggprojekt. K-Fastigheters bostäder har en genomgående hög standard och är utrustade med moderna vitvaror, såsom integrerad diskmaskin, tvättmaskin och torktumlare samt inbyggd mikrovågsugn. Eftersom tvättmaskin och torktumlare dessutom placeras i lägenheterna höjs dels boendestandarden för hyresgästerna, dels minskas behovet av gemensam tvättstuga, vilket innebär att mer yta av byggnaden kan tas i anspråk för bostadsändamål. K-Fastigheter väljer genomgående material med utgångspunkt i bolagets erfarenhet av vad hyresgästerna uppfattar skapar mervärde och trivsel samt vad som ger upphov till långsiktig förvaltnings- och kostnadseffektivitet. Många av materialvalen är exklusiva och har jämförelsevis höga inköpskostnader, men längre livslängd. Utifrån K-Fastigheters långsiktiga perspektiv är det motiverat att välja hållbara material i alla led.

Eric Johansson
Chef för affärsområde Bygg.

"I oktober valde vi K-Fastigheter nominerade till årets Lean-byggare som arrangeras av Lean Forum Bygg. Vi tog en underraskad men tacksam emot nomineringen till vårt konceptuella arbetssätt från projektutveckling till förvaltning i ett miljöhänsynsperspektiv där både lönsamhet och optimering i bemärkelsen, genom att vi arbetar med minimering av spill och alltid utgår ifrån att göra rätt från början i och med att vi använder oss av kunskapsåterföring, utgjorde jag förtjänade pärsen att vi är Sveriges snabbaste bygg- och fastighetsbolag från färdigt bygglov till inflyttande hyresgäster.

Under 2021 påbörjade vi vårt andra danska byggprojekt i egen regi. Fastigheten i Greve har 248 lägenheter och vi får ett bra och nära på dess slutliga marknadsvärde vilket känns utmärkt bra med tanke på att vi ska vara i Norden. Under året tog vi dessutom ett stort steg norrut, runt Mälardalen för att fortsätta vår expansionsresa regionalområdet. Vi är nu totalt tre medarbetare som driver projekt i Nyköping, Gävle och Uppsala. Vi kommer att fortsätta vår satsning mot att bli en mer geografiskt spridd arbetsgivare och etablerar oss i region väst med personal stationerad i Göteborg där vi byggstartar vårt par projekt under 2022 med egen personal vilket ger oss en fortsatt möjlighet att bygga vidare på goda lönsamhetsnivåer och ytterligare bygga upp vår operativa skicklighet för att kunna ta ännu större projekt i framtiden. Vi har en fantastisk bra och stark organisation som är väldigt duktig på att hitta nya vägar och lösningar för att ständigt förbättra oss och vår produktion och det är med stor glädje och tillförsikt som jag ser fram emot 2022 och vad det har att erbjuda."

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

This file is created with a digital signature
The sealed document can be found in the document.
Scanned by
Electronic Archive System (EAS)

PREFAB

Från och med 1 januari 2021 redovisar K-Fastigheter sin verksamhet i ett fjärde affärsområde, Prefab. Under sitt nya namn, K-Prefab AB, har bolaget stärkt sin position som rikstäckande aktör inom prefabricerad betong och som en komplett stomentreprenör. Prefabricering av stommar möjliggör bättre arbetsförhållanden, hög kostnads- och kvalitetskontroll, minskar spill samt säkerställer kompatibilitet, produktion och just-in-time-leverans till projekten.

Affärsområdet tillverkar betongstommar till olika typer av byggnader och kunder. Stomsystemet består av bland annat välisolerade ytterväggar, homogena innerväggar, hisschakt och bjälklag med inbyggda installationer för el, VA och ventilation. Även utfackningsväggar ingår i affärsområde Prefab. En stor del av de element som ingår i K-Fastigheters tre koncepthus tillverkas i Prefabs anläggningar. För att ytterligare effektivisera och därmed korta tillverkningstiden per våningsplan i koncernens koncepthus Lamellhus har stomsystemet anpassats för ett mer likartat byggnadssätt så att stommontaget är likartat för Lamell- och Punkthus. I och med förändringen kan K-Fastigheter bygga invändigt i ett tidigare skede samtidigt som koncernen uppnår större skalfördelar mellan de båda koncepthusen.

En tredjedel av K-Prefabs volymer avser leveranser till K-Fastigheters byggnationer i Sverige och Danmark. Bolaget ska därutöver växa sin verksamhet, främst genom att vara en aktiv partner till befintliga och nya kunder på den svenska marknaden. Den totala ökade efterfrågan hanterar affärsområdet genom att investera i produktionskapacitet för såväl produktion som organisation.

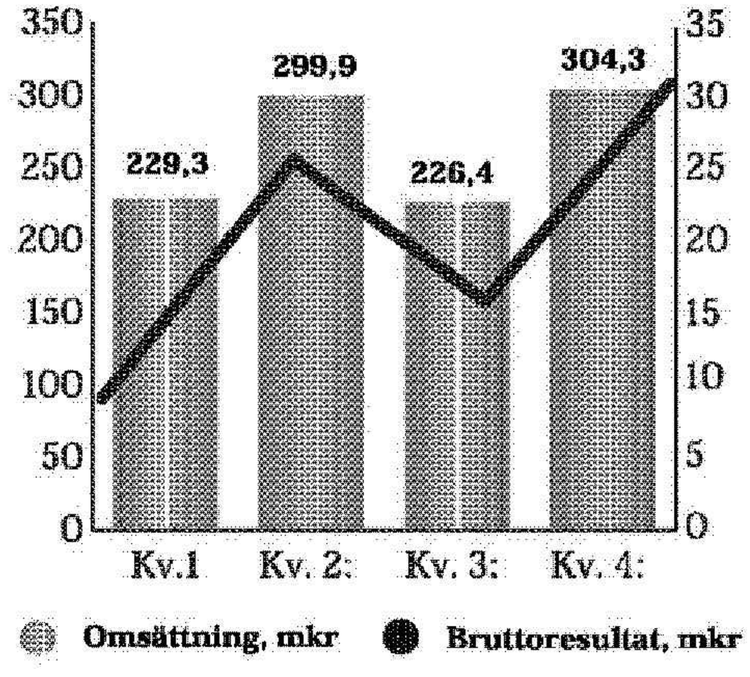
Kaj Grönvall
VD för K-Prefab.

"Bland de viktigaste ut- och tillkommit under året är att K-Prefab nu är en del av K-Fastighetskoncernen och har fått namn och varumärke. Vi har investerat i befintliga anläggningar samt köpt en fabrik i Strängnäs och därmed hälsat ett tjugotal nya medarbetare välkomna. I sådan tid av stor osäkerhet är kontinuitet och trygghet för våra medarbetare av största vikt. Vi har därför varit mycket restriktiva med att permittera och istället använt oss av andra åtgärder för att minska personalkostnaderna. Covid-situationen har varit en utmaning för en verksamhet som till stor del består av större grupp av människor som samarbetar inomhus. Trots en större andel sjukfrånvaro än normalt har alla leveranser kunnat ske enligt avtal tack vare motiverad personal och god planering. Dessa erfarenheter är viktiga delar i rekryterings- och tillväxtplanerna.

En annan del av K-Prefabs erbjudande är produktionsplanering och affärsområdets satsning på digitala arbetssätt fortsätter. Bolagets digitala planeringsverktyg ger kontroll på projekten genom hela kedjan. Försäljning, projektering, produktion och montage, alla delar planeras i verktyget så att processerna blir så effektiva och optimala som möjligt. Även eventuella kvalitetsavvikelser registreras i verktyget.

K-Prefab har sedan flera år arbetat för att sänka sitt klimatavtryck, främst genom att minska utsläpp av koldioxid. Bolaget har satt hållbarhetsmålet att minska sin klimatpåverkan med 50 procent på tre år. Prognos för 2021 ligger på 33 procent vid utgången av 2021, med två år återstående. Till detta kommer det pågående arbetet med att öka användningen av återvunnet material, främst i armeringsjärn men även betong och spillprodukter som kan blandas i nya betongprodukter.

Prefabverksamheten, omsättning och bruttoresultat, mkr per kvartal 2021



This file is sealed with a digital signature.
The seal is part of the document.
Danmond ID
5010870f5e84c0a2a2402f1f4a9b1

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 delar av verksamheten, med förvaltningen som kärnan.

Sedan 2020 omfattar affärsområdets verksamhet Öresundsregionen och i Västra Götalands-, Mälardalsregionerna samt Köpenhamnsområdet. Mälardalsregionen och Gävle. Antalet pågående projekt ökar och för att nå en bredare grupp av potentiella hyresgäster samarbetar K-Fastigheter med lokala mäklarfirmor som har gedigen erfarenhet i marknadsföring och uthyrning.

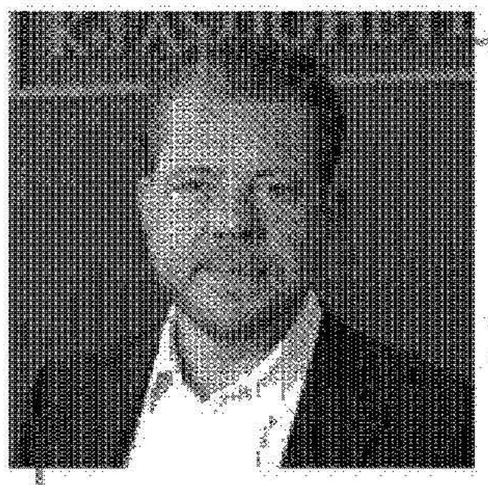
Bolaget har även en tydlig ambition att bygga långvariga relationer i förhållande till de enskilda hyresgästerna. Genom nära kontakter med de lokala marknaderna samt digital marknadsföring har hyresgäster möjlighet att framföra sina önskemål och skapa en relation, vilket bedöms minimera antalet omflyttningar och störningar. Den ekonomiska förvaltningen hanteras främst 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 samt ökade digitala alternativ för varje lägenhet.

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.

K-Fastigheters administrativa förvaltning ska vara rationell och effektiv men samtidigt upplevas personlig. Affärsområdet har digitaliserat flera processer, ett arbete som fortsätter och inkluderar smart utrustning som underlättar för hyresgästerna.

I syfte att säkerställa förbättring och produktutveckling inhämtar K-Fastigheter löpande återkoppling från hyresgäster och andra intressenter, inklusive branschkollegor.

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 2021-års enkät visar att över 80 procent av hyresgästerna är nöjda med K-Fastigheter som hyresvärd och kan tänka sig att rekommendera andra att flytta till K-Fastigheters hus.



Martin Johannesson
Chef för affärsområde Förvaltning.

"Som ny chef för Förvaltning glädds jag över den gemensamma kraften i organisationen som är nödvändig för att hantera den expansionsnivå som är K-Fastigheters ägarmål. Erfarenheterna från etablering i Danmark är att nya länder kräver nya arbetsmetoder och förståelse för lagstiftning, kultur och best practices och vi har därför lagt ut hela administrationen av vår danska verksamhet till en lokal samarbetspartner som mäter värde kvar.

Efterlund som K-Fastigheter växer ökar också behoven och möjligheterna till specialisering inom vår verksamhet. Vi ser gärna fler kollegor med hög digital mognadsgrad kopplat till förmåga att förstå, analysera och utveckla digitala resurser.

Från kundmedarbetarna till fastighetsnära mätning av modellförbrukning samlar vi in data som är tillförlitlig och av hög kvalitet. Den bearbetade datan ligger sedan till grund för analys och beslut om investeringar och aktiviteter som leder oss mot våra hållbarhetsmål. K-Fastigheter arbetar nu med flera satsningar som innebär att vi får bättre verktyg och våra hyresgäster får en större trygghet i sina hem."

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

K-Fastigheters organisation ska kännetecknas av tillväxt, involvering och ansvarstagande samt stödja koncernens strategier och mål. Från och med den 1 januari 2021 är verksamheten organiserad i fyra affärsområden: Projektutveckling, Bygg, Prefab och Förvaltning, vars chefer rapporterar till och ingår i koncernens ledningsgrupp. Prefab är organiserat som ett dotterbolag med egen styrelse, VD och ledning. Därutöver finns gemensamma funktioner som affärsutveckling, ekonomi och finans, IT, juridik, HR och kommunikation/IR/marknad. Från 1 januari 2021 är koncernens verksamhet indelade i regioner, Syd (inklusive Danmark), Väst och Öst, för att ha en organisation som känner den lokala marknaden och ha möjlighet att fatta beslut snabbare.

Den starka tillväxtfasen skapar flera möjligheter för K-Fastigheter. En viktig faktor för fortsatt robust framgång är att koncernen som arbetsgivare arbetar med att skapa delaktighet för samtliga medarbetare. Hög grad av involvering och öppen kommunikation skapar förtroende, engagemang och tydlighet. Engagerade, motiverade och kompetenta medarbetare skapar förtroende vilket ökar andelen nöjda hyresgäster och kunder.

I slutet av 2021 inleddes ett arbete i syfte att ytterligare stärka koncernens företagskultur och värdegrund. Med tydliga värderingar ska såväl ledare och medansvariga få vägledning och stöd i att fatta rätt beslut i olika situationer. Långsiktig, Nytänkande och Omtänksam är tre tydliga ord som ska leda alla koncernens medansvariga i det dagliga arbetet, hur de ser på sig själv i sin roll, hur de vill agera och upplevas av andra.

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 hyresgäster, kunder, medarbetare och andra intressenter, utvärderas varje process, oavsett om den är i ett byggprojekt, i en fabrik eller i en administrativ uppgift, för att nästa gång kunna göra den lite bättre.

ARBETSMILJÖN

I slutet av 2021 uppgick antalet medarbetare i koncernen till 691 (76), ökningen är främst en följd av förvärvad verksamhet. Majoriteten av dessa arbetar inom tillverkning, byggnation och förvaltning.

K-Fastigheter strävar alltid efter att ha en säker arbetsmiljö, ur såväl fysiskt som socialt och psykiskt perspektiv, med ledorden "Vi är varandras arbetsmiljö." K-Fastigheter arbetar för att skapa en arbetsmiljö där alla medarbetare kan känna sig trygga och må bra. Medarbetare som mår bra gör ett bra arbete och tar hand om koncernens kunder på ett bättre sätt. Engagemang, trygghet och kompetens inom sitt ansvarsområde skapar förutsättningar för att medarbetare också ska kunna känna sig medansvariga för såväl sin egen som bolagets utveckling.

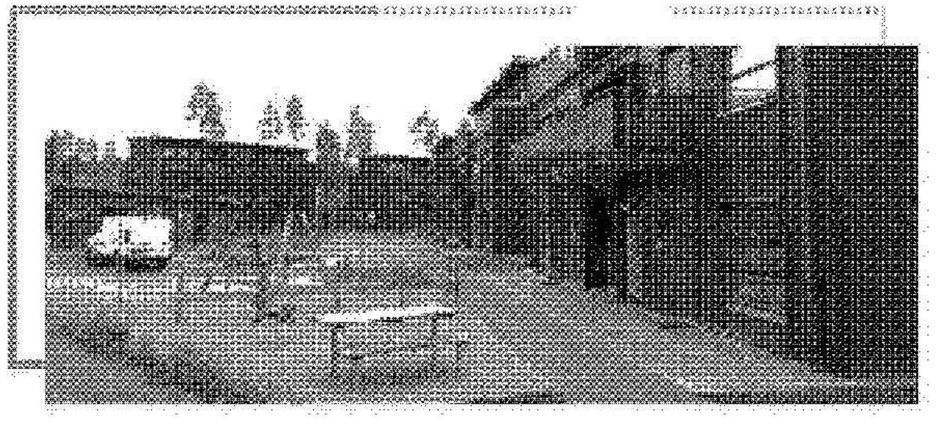
Inom K-Prefab finns flertal specialister inom arbetsmiljö och affärsområdet har även under 2021, trots pandemin, genomfört ett stort antal interna revisioner, utbildningar mm på byggarbetsplatser, fabriker och kontor. K-Prefab arbetar aktivt med säkerhet i det dagliga arbetet men har också haft en säkerhetsvecka med olika temautbildningar för samtliga medarbetare med syftet att öka både den praktiska kompetensen inom säkerhet och stärka säkerhetskulturen.

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

Under 2021 genomfördes ett koncerngemensamt ledarutvecklingsprogram under sex månader med goda resultat. Vidare gjordes en friskvårdssatsning där samtliga medarbetare kunde delta, vilket gav resultat för såväl respektive individs hälsa som sammanhållningen inom koncernen.

Som en snabbväxande organisation har K-Fastigheter ett kontinuerligt behov av nya medarbetare och att säkerställa expansion med en bibehållen stark företagskultur. Koncernen har väl implementerade rekryteringssystem med kandidatdatabas bestående av ett stort antal intresserade kandidater. Det är viktigt att säkra inflödet av ny personal genom att söka brett och använda kompletterande sökkanaler utöver traditionell rekrytering. Detta görs genom bland annat intern kompetensutveckling, samarbete med olika leverantörer av rekryterare för spetskompetenser, samarbete med yrkes- och högskolor samt genom en nyligen startad rekryteringsutbildning vid en av K-Prefabs fabriker.

En bra introduktion av nyanställda medarbetare skapar grunden för en god arbetsmiljö, trivsel samt snabbare och säkrare resultat. K-Fastigheter avser att fortsätta utvecklingen av nuvarande rutiner och processer.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E0107CF5E8F4C4A2C4923FF4A9D1

LÅGHUS – FLEXIBLA HUS MED STOR VALFRIHET

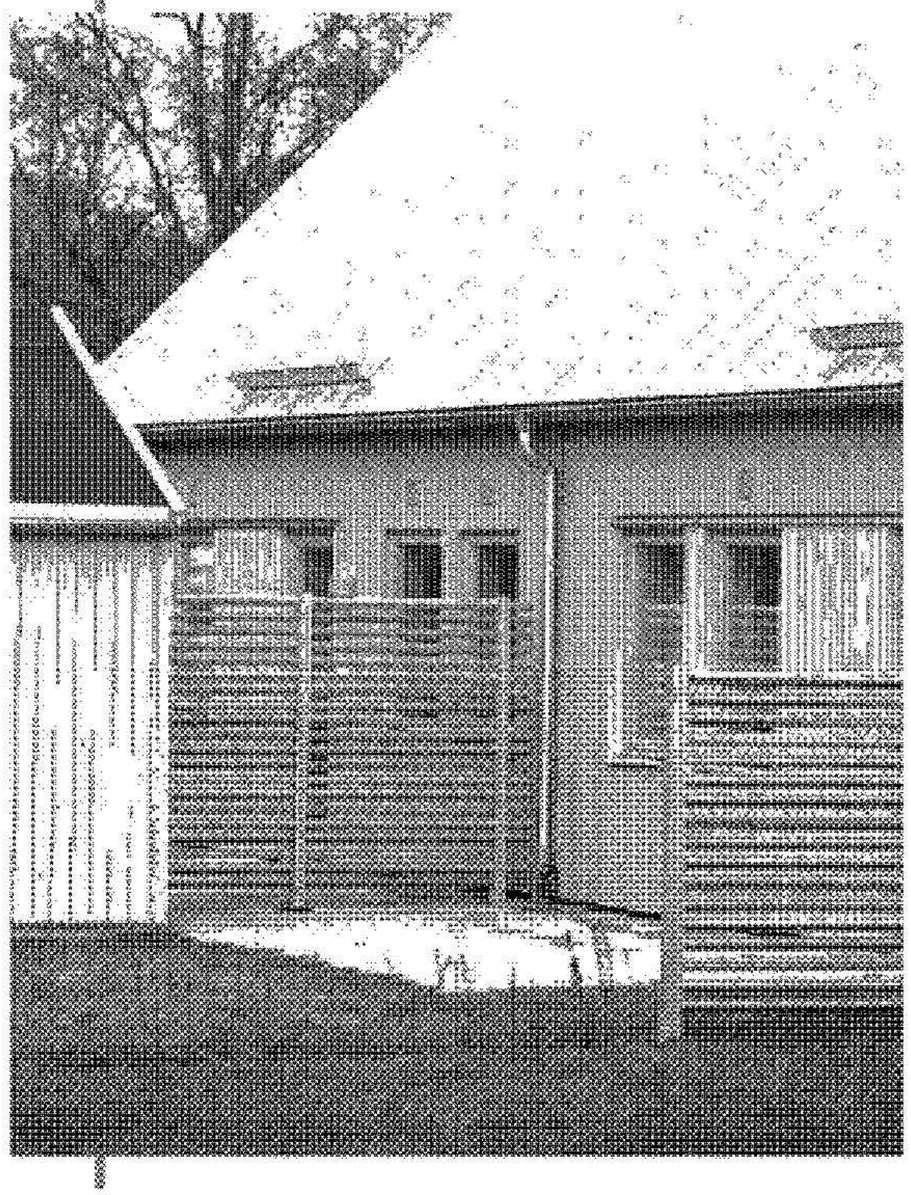
K-Fastigheters flexibla flerfamiljshus i en till tre våningar kan antingen uppföras som parhus, radhus eller som kedjehus med lägenheter i ett eller två plan. Bostadslägenheterna finns i fyra olika storlekar: två rum och kök om 60 kvadratmeter, tre rum och kök om 75 kvadratmeter, fyra rum och kök om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

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.

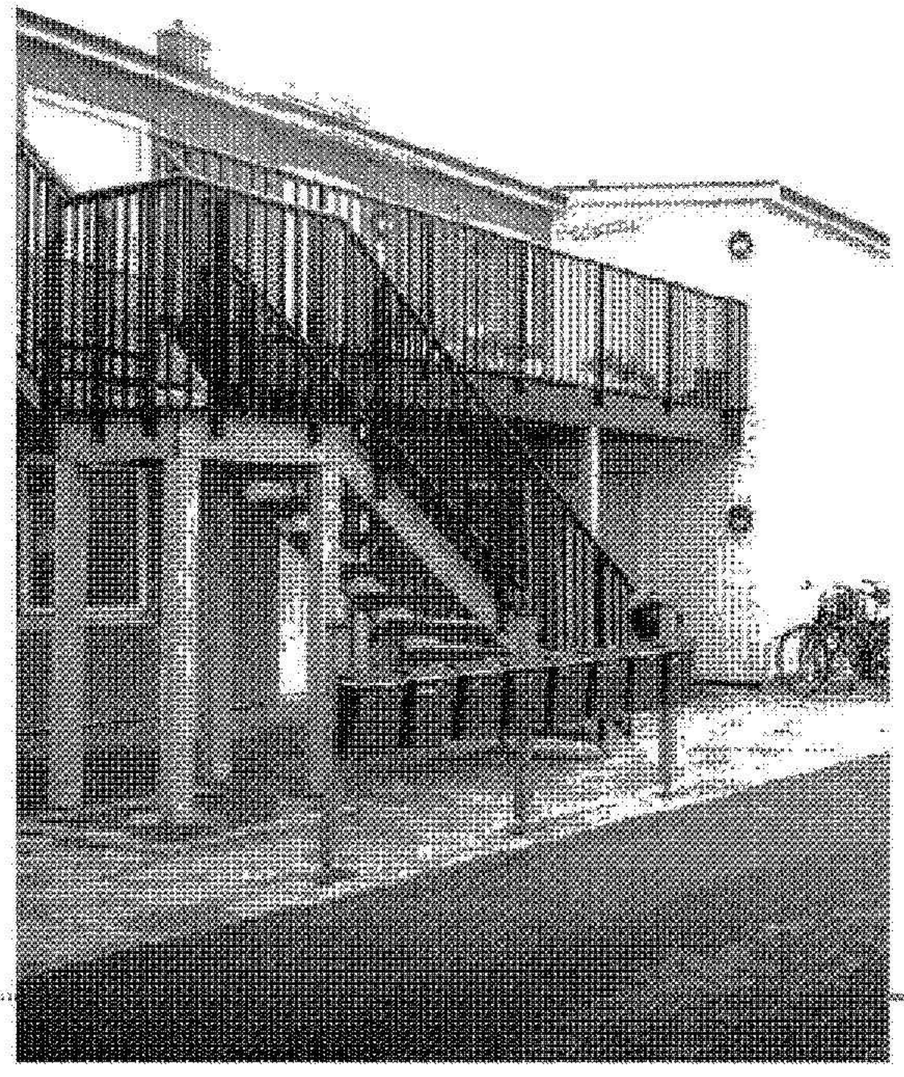
Konstruktionsfakta:

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

Pågående projekt där K-Fastigheter bygger Låghus under 2022, se www.k-fastigheter.se



Låghus i Hässleholm
K-Fastigheters projekt Intendenten på Tå-området i centrala Hässleholm består av 21 lägenheter i konceptet Låghus. Marklägenheterna har både parkeringsplats och eget förråd just intill bostaden.



Låghus i Viken
I Viken uppförs nu sista etappen i ett projekt om totalt 91 st lägenheter i Låghus om två plan med loftgång. Lägenheterna är fördelade på 17 st fyrarumslägenheter i etage med terrass och uteplats, 38 st 3 rum och kök samt 36 st 2 rum och kök. Lägenheterna har hög standard och tillgång till en parkeringsplats.

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Beamed ID
E0107A2F8B4FC2E2C4E2E2F4A91

LAMELLHUS – VARIATION OCH YTEFFEKTIVITET

K-Fastigheters flerfamiljshus i kvartersstruktur kan uppföras med upp till tio våningar. Bostadslägenheterna i Lamellhuset byggs primärt i två särskilt yteffektiva lägenhetskonfigurationer om två rum och kök om 51 kvadratmeter respektive tre rum och kök om 68 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. Lamellhuset har väsentligt mindre fasadyta i förhållande till boytan 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.

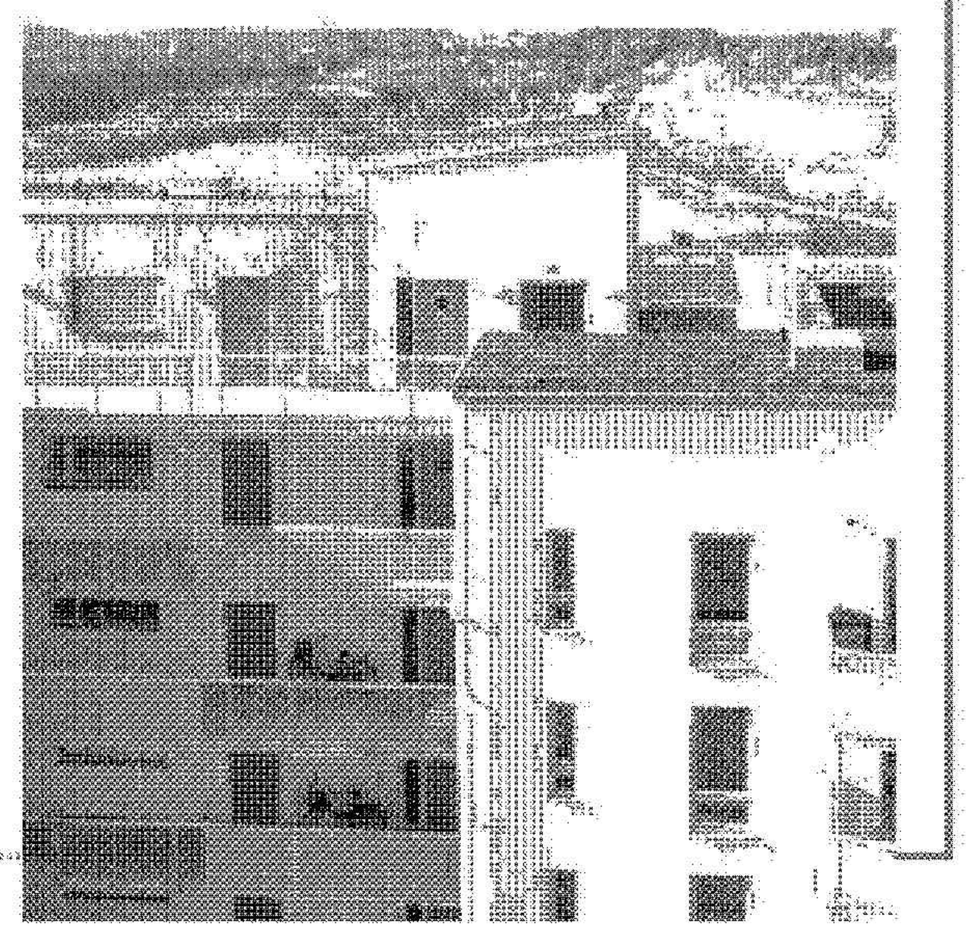
Konstruktionsfakta:

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

Pågående projekt där K-Fastigheter bygger Lamellhus under 2022, se www.k-fastigheter.se

Lamellhus i Göteborg
I slutet av 2021 stod 103 hyreslägenheter färdiga på Smörslottsgatan i Göteborg. Projektet består av Lamellhus med totalt 296 lägenheter. Andra etappen har preliminär i mars 2023. Byggnaderna har sju respektive nio våningar.

Lamellhus Höfånget
I sydvästra Malmö, mellan Hyllie och Kalkbrottet i Limhamn, ligger Ellinegård. Här, med utsikt mot Öresundsbron har K-Fastigheter uppfört 97 st attraktiva hyresrätter i Lamellhus med sex våningar. Många av lägenheterna har balkong och penthouse-lägenheterna som ligger högst upp, har stora terrasser.



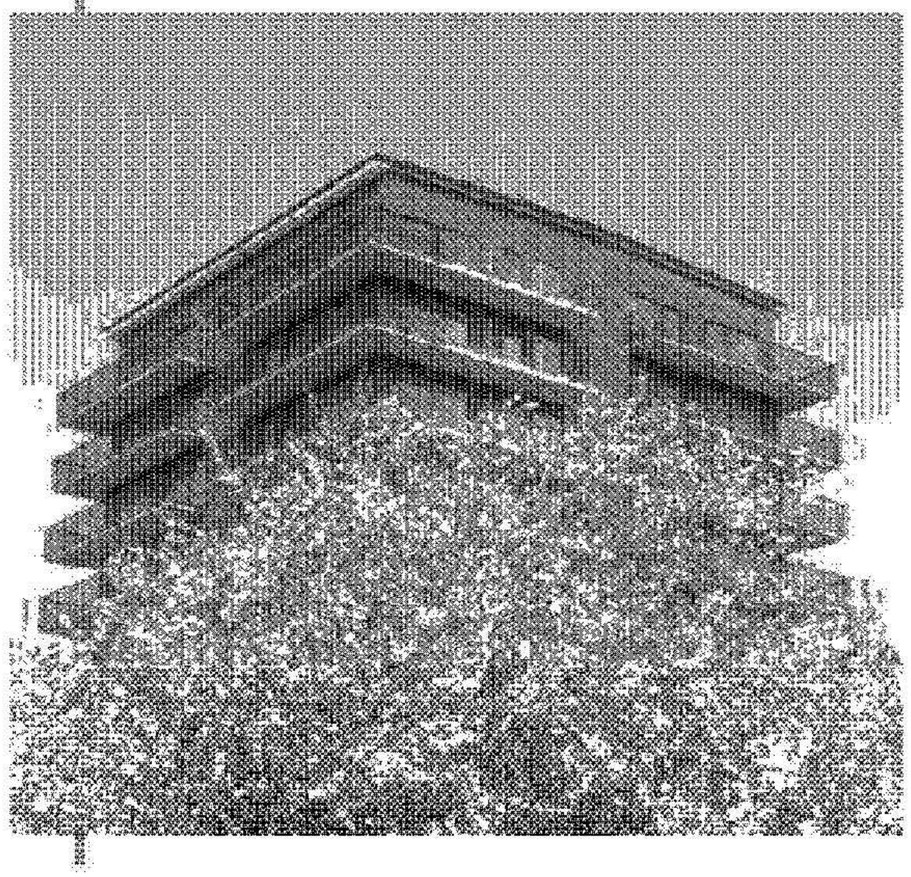
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1C187A55E4A0B2349238F4A4901

PUNKTHUS OCH PUNKTHUS PLUS – BOSTADSHUSET FÖR ALLA LÄGEN

K-Fastigheters Punkthus är kvadratiskt 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.

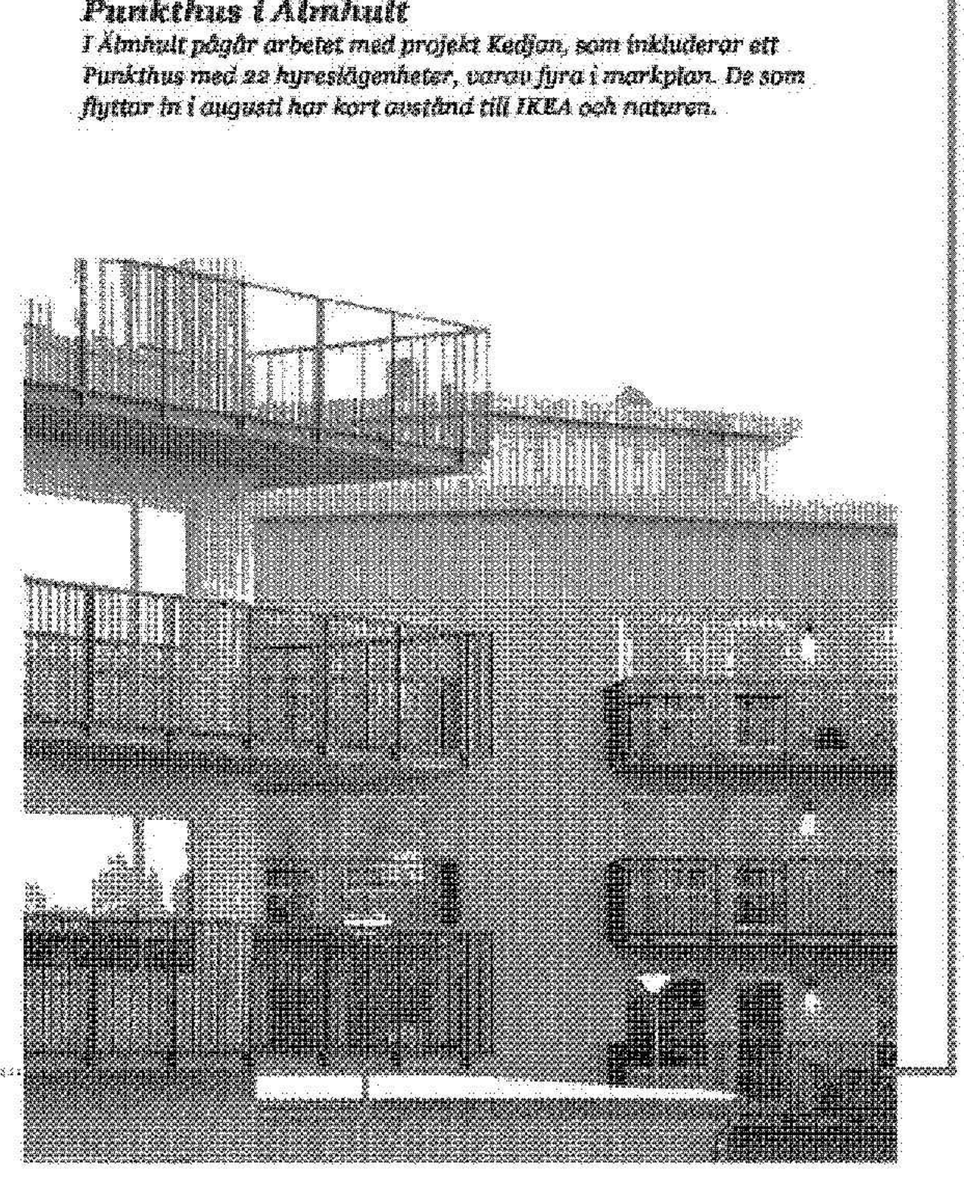
K-Fastigheter har fortsatt utvecklingsarbetet av Punkthuset och resultatet är Punkthus Plus. Punkthus Plus är ett rektangulärt punkthus med sex lägenheter per plan och därför används även det tekniska begreppet "sexspännare". Punkthus Plus är en hybrid, ett hus som ger fler valmöjligheter, vilket inkluderar 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 har utformats för långsiktigt kostnadseffektiv förvaltning, vilket inkluderar 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 Hässleholm
Projektet Hällan i centrala Hässleholm är K-Fastigheters hittills högsta Punkthus, med tio våningar. Konceptthusets kännetecken är bland annat stora balkonger i två väderstreck för varje lägenhet.

Huset på Bokebergsgatan 14 är suterränghus med förråd i källardelen och två marklägenheter på entréplan.



Punkthus i Älmhult
I Älmhult pågår arbetet med projekt Kedjan, som inkluderar ett Punkthus med 22 hyreslägenheter, varav fyra i markplan. De som flyttar in i augusti har kort avstånd till IKEA och naturen.

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.

Pågående projekt där K-Fastigheter bygger Punkthus under 2022, se www.k-fastigheter.se

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee that the file is genuine.
Scanned by
Electronic Archive System (EASY)

K-FASTIGHETERS FASTIGHETSBESTÅND

Koncernens fastighetsbestånd bestod den 31 december 2021 av 90 färdigställda förvaltningsfastigheter[1] fördelat på totalt 171 077 kvadratmeter bostäder och 42 875 kvadratmeter kommersiell yta. Vidare har koncernen 28 pågående byggnationer, fördelat på 122 112 kvadratmeter bostäder och 2 487 kvadratmeter kommersiell yta. Därutöver har K-Fastigheter 34 pågående projekt i projektutvecklingsfas i olika skeden av bygglovs- eller planprojektering, varav 14 projekt där K-Fastigheter ännu inte tillträtt marken.

Av fastighetsbeståndet är 81 procent uppfört efter år 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 2021 till 318,2 mkr med ett bedömt driftsöverskott om 238,2 mkr, vilket motsvarar en potentiell överskottsgrad om ca 75 procent. För nyproducerade koncepthus ligger motsvarande potentiella överskottsgrad på ca 82 procent och för övriga fastigheter i beståndet på ca 65 procent. Av de kontrakterade hyrorna är 85 procent relaterade till bostäder eller därtill relaterad uthyrning (t.ex. parkering) fördelat på 2 723 lägenheter under förvaltning vid årets utgång. Kontrakterade hyror från kommersiella hyresgäster fördelas på ca 160 kommersiella kontrakt där den största hyresgästen utgör ca två procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna och de tio största kommersiella hyresgästerna utgör ca sex procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna.

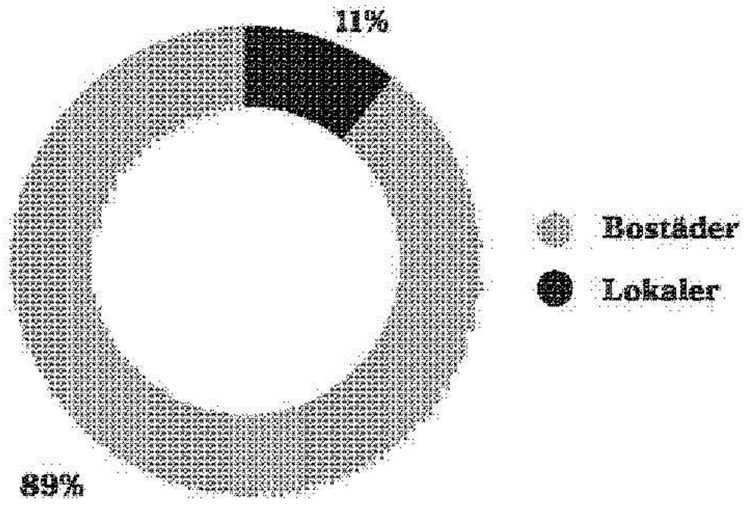
Det totala värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid årets utgång till 9 603,7 mkr (6 853,5), fördelat på färdigställda förvaltningsfastigheter 6 923,4 mkr (5 067,2), obebyggd mark och byggrätter 722,3 mkr (707,7), tomträtter 18,0 mkr (18,0) och pågående nybyggnation 1 940,0 mkr (1 060,6). Under året har 1 366,5 mkr (855,1) investerats i ny-, till- och ombyggnation. Förvärv under året uppgick till 292,6 mkr (1 034,5). Försäljningar av byggrätter om totalt 51,0 mkr (1,0) har genomförts under året.

Orealiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheter för året uppgick till 1 138,1 mkr (577,8) fördelat på fastigheter under förvaltning med 431,7 mkr (169,9) och pågående nybyggnation med 707,4 mkr (407,9).

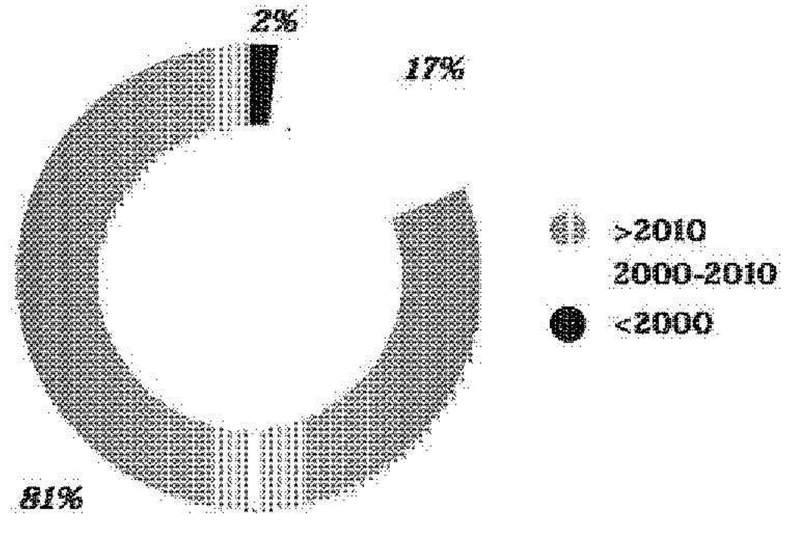
Under året har K-Fastigheter förvärvat fem projektfastigheter, vilka vid förvärvet utgjorde kommersiella fastigheter med blandad uthyrningsgrad. Ändamålet är att framöver förädla byggrätt för bostadsändamål på dessa fastigheter och i samband med byggnation helt eller delvis riva de kommersiella lokalerna.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

Från och med 2021 indelas K-Fastigheters förvaltningsverksamhet i tre regioner: Syd, Väst och Öst. Av fastighetsbeståndet återfinns 92 procent av fastighetsvärdet i region Syd, omfattande Skåne, södra Småland och Danmark. Region Väst omfattar Halland och Västra Götaland. Region Öst omfattar Mälardalsregionen samt Nyköping och Gävle. Per 31 december 2021 återfinns samtliga färdigställda förvaltningsfastigheter i Sverige. Två byggprojekt om totalt 18 101 kvm fördelat på 243 lägenheter och två förvärvade men ej tillträdda projekt om totalt 6 919 kvm fördelat på 68 lägenheter, återfinns i Danmark.

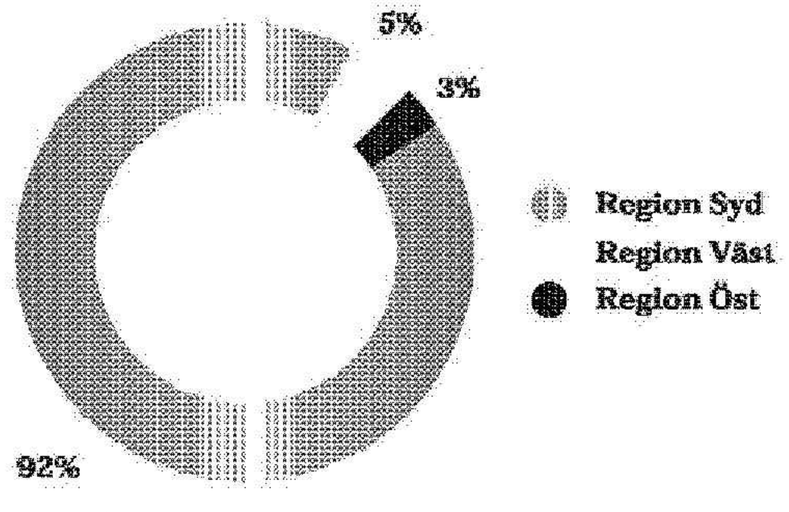
K-Fastigheters fastighetsvärde per kategori, % (31 december 2021)



K-Fastigheters fastighetsvärde per byggår, % (31 december 2021)



K-Fastigheters fastighetsvärde per geografi, % (31 december 2021)



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

Bokfört fastighetsvärde vid årets utgång uppgick till 6 923,4 mkr.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E5018702A5B4C4A2234923F4A4B01

FASTIGHETSBESTÅND PER 31 DECEMBER 2021

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	1 827	112 745	2 212	114 957	4 721,9	41 075	205,4	1 786	97,5%	200,3	24,2	210	176,1	1 532
Övrigt	896	58 332	26 942	85 274	2 094,0	24 556	113,0	1 326	96,7%	109,3	30,2	354	79,1	928
Totalt exkl. utvecklingsfastigheter	**2 723**	**171 077**	**29 154**	**200 231**	**6 815,9**	**34 040**	**318,4**	**1 590**	**97,2%**	**309,6**	**54,4**	**272**	**255,2**	**1 274**
Utvecklingsfastigheter	0	0	13 721	13 721	107,5	7 835	9,7	703	89,5%	8,6	2,9	213	5,7	417
Totalt inkl. utvecklingsfastigheter	**2 723**	**171 077**	**42 875**	**213 952**	**6 923,4**	**32 359**	**328,0**	**1 533**	**97,0%**	**318,2**	**57,3**	**268**	**260,9**	**1 220**
Per geografi														
Syd	2 546	161 537	31 920	193 457	6 382,8	32 991	300,6	1 554	97,1%	291,9	52,2	270	239,7	1 239
Väst	117	5 664	10 135	15 799	371,0	23 482	19,1	1 206	94,4%	18,0	3,5	222	14,5	918
Öst	60	3 876	820	4 696	170,1	36 222	8,4	1 780	99,9%	8,4	1,6	339	6,8	1 439
Totalt	**2 723**	**171 077**	**42 875**	**213 952**	**6 923,4**	**32 359**	**328,0**	**1 533**	**97,0%**	**318,2**	**57,3**	**268**	**260,9**	**1 220**

Fastighetsadministration	22,7	106
Driftsöverskott inkl. fastighetsadministration	**236,2**	**1 113**

Pågående byggnation[1]

Per byggnadskategori	Antal lgh	Uthyrbar yta, kvm			Fastighetsvärde		Hyresvärde		Investering (inkl. mark), mkr		
		Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	Bokfört värde
Koncepthus	1 653	110 093	0	110 093	4 862,6	44 169	219,1	1 990	3 393,7	1 619,9	2 187,8
Övrigt	167	12 019	2 487	14 506	472,9	32 600	22,9	1 582	419,3	236,0	267,9
Totalt	**1 820**	**122 112**	**2 487**	**124 599**	**5 335,5**	**42 822**	**242,0**	**1 942**	**3 813,1**	**1 855,9**	**2 455,7**
Per geografi											
Syd	1 226	83 287	2 487	85 774	3 507,5	40 893	162,8	1 898	2 516,0	1 273,5	1 648,6
Väst	362	23 106	0	23 106	1 204,0	52 109	51,2	2 217	825,6	258,5	406,6
Öst	232	15 719	0	15 719	624,0	39 697	27,9	1 778	471,5	323,9	400,4
Totalt	**1 820**	**122 112**	**2 487**	**124 599**	**5 335,5**	**42 822**	**242,0**	**1 942**	**3 813,1**	**1 855,9**	**2 455,7**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guaranteed for free authenticity
at the document.
Document ID:
E0187D7B5B4D7A2C9A0F1A4B3C

FASTIGHETSBESTÅND PER 31 DECEMBER 2021

Pågående projektutveckling[1]

Per byggnadskategori	Antal lgh	Uthyrbar yta, kvm			Fastighetsvärde		Hyresvärde		Investering (inkl mark), mkr[2]		
		Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	Bokfört värde
Koncepthus	5 860	354 123	975	355 098	15 174,4	42 733	685,3	1 930	10 936,2	150,4	150,4
Övrigt	9	1 208	1 145	2 353	82,8	35 187	4,2	1 768	61,1	25,2	25,2
Totalt	**5 869**	**355 331**	**2 120**	**357 451**	**15 257,2**	**42 683**	**689,4**	**1 929**	**10 997,3**	**175,6**	**175,6**
Per geografi											
Syd	2 332	138 565	975	139 540	5 811,7	41 649	264,5	1 896	4 147,3	89,6	89,6
Väst	1 423	86 707	0	86 707	3 511,0	40 492	167,2	1 929	2 644,1	21,1	21,1
Öst	2 114	130 059	1 145	131 204	5 934,6	45 232	257,7	1 964	4 205,9	64,9	64,9
Totalt	**5 869**	**355 331**	**2 120**	**357 451**	**15 257,2**	**42 683**	**689,4**	**1 929**	**10 997,3**	**175,6**	**175,6**

Sammanställning[1]

	Antal lgh	Uthyrbar yta, kvm			Fastighetsvärde		Hyresvärde		Bokfört värde
		Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	mkr
Färdigställda förvaltningsfastigheter	2 723	171 077	42 875	213 952	6 923,4	32 359	328,0	1 533	6 923,4
Pågående nybyggnation	1 820	122 112	2 487	124 599	5 335,5	42 822	242,0	1 942	2 455,7
Pågående projektutveckling	5 869	355 331	2 120	357 451	15 257,2	42 683	689,4	1 929	175,6
Pågående nybyggnation övrigt									25,6
Obebyggd mark									5,4
Förvärvat men ej tillträtt	173	14 759	1 126	15 885	579,8	36 503	28,5	1 793	0,0
Tomträtt									18,0
Totalt	**10 585**	**663 279**	**48 608**	**711 887**	**28 096,0**	**39 467**	**1 287,9**	**1 809**	**9 603,7**

[1] *Uppgifterna omfattar K-Fastigheters andel av eventuella joint venture.*

[2] *Upparbetad investering avser totalt nedlagd kostnad i respektive byggnation. Bokfört värde avser koncernmässigt värde justerat för koncernelimineringar och inkluderar upparbetad värdeförändring förvaltningsfastigheter om 762,0 mkr.*

Information om färdigställda förvaltningsfastigheter inkluderar bedömningar och antaganden. Kontrakterad hyra avser kontraktsvärdet per balansdagen uppräknat till årstakt. Hyresvärdet avser kontrakterad hyra med tillägg för bedömd hyra för vakanta ytor. 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 byggnivesteringar i projektutveckling är en osäkerhetsfaktor.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is part of the document.
Document ID:
E0197D7B5B4D4A2CA2E4D2F7A4A9D1

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

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

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

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

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

Förväntad hyresutveckling och antal lägenheter

Diagrammet nedan illustrerar antal lägenheter och aktuellt hyresvärde för färdigställda förvaltningsfastigheter per 31 december 2021 med tillägg för förväntat hyresvärde för pågående nybyggnation av förvaltningsfastigheter och förvärvade men ej tillträdda förvaltningsfastigheter per 31 december 2021 i takt med att dessa färdigställs alternativt tillträds.

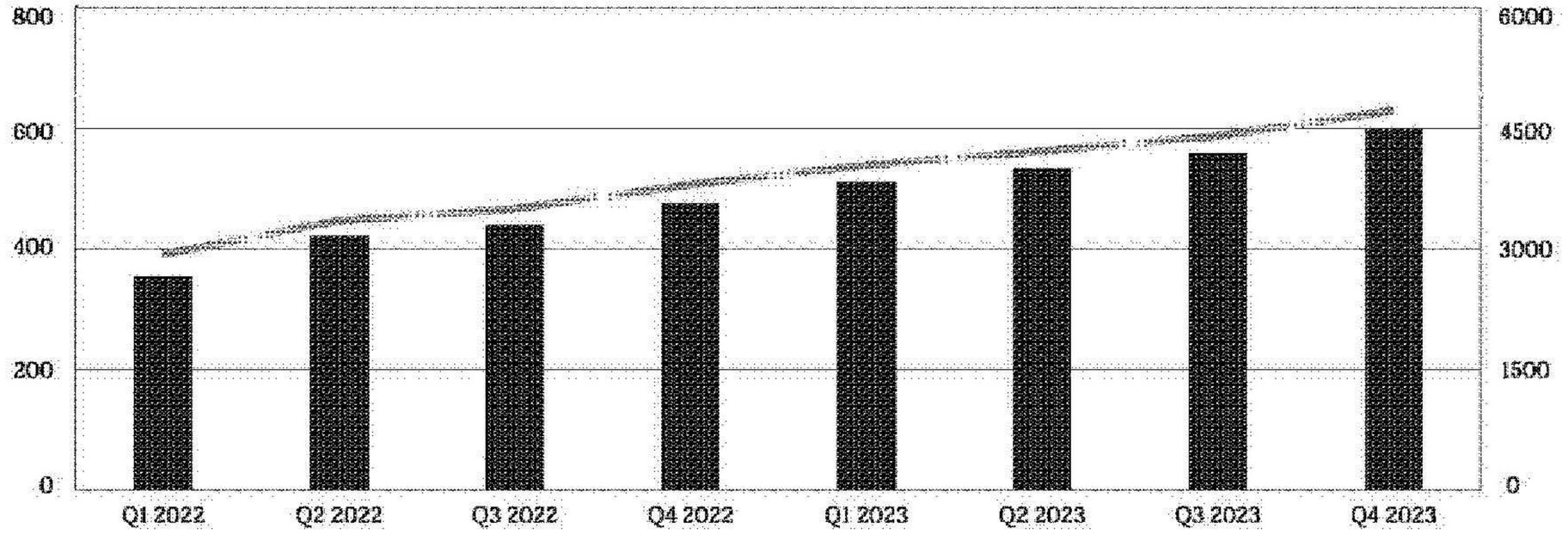
Information om färdigställda, pågående nybyggnationer och förvärvade men ej tillträdda förvaltningsfastigheter inkluderar bedömningar och antaganden. Hyresvärdet avser kontrakterad hyra med tillägg för bedömd hyra för vakanta ytor. Bedömningarna och antagandena innebär osäkerheter och uppgifterna i diagrammet ska inte ses som en prognos.

Aktuell intjäningsförmåga, mkr

mkr	2021 31 dec	2021 30 sep	2021 30 jun	2021 31 mar	2020 31 dec
Hyresvärde	328,0	298,7	281,4	278,0	265,1
Vakans	-9,8	-8,5	-10,7	-19,8	-23,4
Hyresintäkter	318,2	290,2	270,6	258,2	241,7
Driftskostnader	-42,7	-39,6	-37,8	-37,9	-35,6
Underhåll	-11,0	-10,4	-10,0	-9,9	-9,0
Fastighetsskatt/avgäld	-8,5	-8,5	-8,5	-8,5	-8,0
Fastighetsadministration	-22,7	-21,9	-21,3	-20,5	-19,2
Driftsöverskott	238,2	214,9	198,1	186,4	174,9
Central administration	-10,2	-9,2	-9,3	-8,4	-11,2
Räntenetto	-73,0	-65,4	-56,2	-54,1	-51,4
Förvaltningsresultat	155,0	140,3	132,6	123,9	112,3

Aktuell intjäningsförmåga uppdateras löpande i bolagets kvartalsrapporter.

Hyresvärde



Antal färdigställda lägenheter

Hyresvärde, mkr — Antal färdigställda lägenheter — Målnivå år 2023: antal förvaltade lägenheter ska uppgå till 5 000

FINANSIERING OCH VÄRDERING

FINANSIERING

K-Fastigheters tillgångar utgörs primärt av bostäder belägna på ett flertal större orter i Öresundsregionen, inklusive Köpenhamn, Västra Götaland och Mälardalsregionen. 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 på 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:

- Soliditet på koncernnivå ska uppgå till minimum 25 procent.
- Räntetäckningsgraden ska som lägst vara 1,75 ggr.
- Skuldsättningsgrad får uppgå till maximalt 70 procent relativt koncernens samtliga tillgångar och skulder.

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

Skuld- och derivatportfölj

K-Fastigheter finansierade vid verksamhetsårets utgång sina tillgångar uteslutande med bilaterala lån med nordiska banker som motparter. Koncernens räntebärande skulder uppgick vid årets utgång till 5 943,9 mkr (3 848,4), varav 947,5 mkr (847,8) klassificeras som kortfristiga räntebärande skulder. De räntebärande skulderna fördelas på bottenlån för färdigställda förvaltningsfastigheter om 4 017,8 mkr (3 145,1), byggkrediter om 1 057,9 mkr (681,2), leasingskulder om 92,7 mkr (22,2), rörelse- och förvärvskrediter om 539,1 mkr (0,0) och säljarrevers avseende förvärvet av K-Prefab om 250,0 mkr (0,0). Skuldsättningsgraden för koncernen uppgick till 51,8 procent (50,2).

Utfall och finansiella mål

	Utfall 31 dec 2021	Finansiellt mål	Finansiell kovenant
Soliditet	36,9 %	> 25 %	> 25 %
Räntetäckningsgrad	3,4 ggr	> 1,75 ggr	> 1,50 ggr
Skuldsättningsgrad	51,8 %	< 70 %	

Vid årets utgång hade koncernen kontrakterade kreditavtal om 7 282,8,4 mkr (4 820,6), varav 4 017,8 mkr (3 145,1) avsåg finansiering av färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter, varav 790,2 mkr (781,1) förfaller till omförhandling under de närmaste tolv månaderna. Utöver finansiering av färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter utgörs kontrakterade kreditavtal av byggkrediter om 2 132,1 mkr (1 585,5) och rörelse- och förvärvskrediter om 882,5 mkr (90,0), varav 382,5 mkr respektive 100,0 mkr avser förvärvsfinansiering av K-Prefab respektive Mjöbäcks Entreprenad AB. Byggkrediter samt rörelse- och förvärvskrediter var vid årets utgång utnyttjade till 1 057,9 mkr (681,2) respektive 539,1 mkr (0,0).

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden för koncernens räntebärande skulder relaterade till förvärvsfinansiering och färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick per 31 december 2021 till 2,8 år (2,6).

K-Fastigheter arbetar idag uteslutande med lån med rörlig räntebas. För att förändra räntebindningstiden nyttjas räntederivat, primärt ränteswappar. Totalt uppgick swapportföljen nominellt till 3 200,0 mkr (1 907,0) vid årets utgång, varav 100,0 mkr utgjordes av swappar med framtida start. Verkligt värde för räntederivatportföljen uppgick vid årets utgång till 36,4 mkr (-30,5). Genomsnittlig räntebindningstid för koncernens

Kredit- och ränteförfallostruktur 31 december 2021 (exklusive bygg-, check- och depåkrediter)

Löptid	Ränteförfall		Kreditförfall		Förfallostruktur derivat			
	Belopp, mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Räntederivat	Forwardstartade räntederivat, mkr	Ränta, %	Värde, mkr
<1 år	1 650,3	1,40%	790,2	790,2	100,0	0,0	0,50%	-0,4
1–2 år	100,0	2,14%	658,7	658,7	100,0	0,0	0,69%	-0,8
2–3 år	300,0	1,78%	1 390,8	1 390,8	300,0	0,0	0,33%	0,6
3–4 år	200,0	2,09%	0,0	0,0	200,0	0,0	0,64%	-0,6
4–5 år	200,0	1,62%	1 904,1	1 904,1	200,0	0,0	0,17%	4,6
>5 år	2 300,0	2,10%	6,4	6,4	2 300,0	100,0	0,65%	39,1
Totalt	4 750,3	1,85%	4 750,3	4 750,3	3 200,0	100,0		36,4

This file is saved with Intelligent Digital Systems. The authenticity of this document can be verified. Document ID: SE0870455140-20220224-PDF-A1-EN

räntebärande skulder relaterade till förvärvsfinansiering, förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick till 4,4 år (3,8) och den genomsnittliga räntan uppgick till 1,85 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 förvärvsfinansiering, förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick till 29 procent (39) och räntekänsligheten vid en procentenhets förändring av låneräntorna uppgick till 14,0 mkr (12,4). Samtliga ovan nyckeltal för ränterisk, förutom genomsnittlig räntebindningstid, är beräknade exklusive swappar med framtida start.

K-Fastigheters finansiering utgjordes per 31 december 2021 uteslutande av upplåning i nordiska banker. Som en följd av Covid-19-pandemin inhämtar K-Fastigheter kontinuerligt information från sina samarbetsbanker för att styrka de ställningstaganden som gjorts per 31 december 2021. 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 genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Per 31 december 2021 hade samtliga koncernens färdigställda fastigheter och fastigheter under byggnation värderats 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 framtagen av dessa organisationer.

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 färdigställda 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 2,0 procent (Riksbankens inflationsmål). Den kortsiktiga inflationen har under året justerats upp med mellan 0,5 och 1,0 procent till totalt 2,0 procent för att motsvara faktiska marknadsförväntningar.

Hyresinbetalningar

Framtida hyresnivåer för bostäder är baserade på aktuella nivåer samt potentiella hyresökningar vid investeringar och inflation. För 2022 har antagits en generell hyresökning om 1,5 procent för bostäder och 2,0 procent för lokaler alternativt enligt avtal (index). Korrigering sker i samband med att faktisk hyreshöjning fastställs under första kvartalet 2022. 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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is linked to the document.
All rights reserved.
Document ID:
E3E1B7DA5BB4D4A2C2E9E2DFF4A4B5D1

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.

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.

Avkastningskraven på ingående värderingsenheter varierar för de färdigställda förvaltningsfastigheterna från 3,25 procent till 6,75 procent med ett totalt vägt snitt på 3,82 procent (4,08) och för förhandsvärderade fastigheter under byggnation från 3,31 procent till 5,50 procent med ett vägt snitt på 3,77 procent (3,96). Primärt är det fördelning mellan lokalslag (bostäder/lokaler) samt geografiska aspekter som gör att avkastningskravet varierar. Den genomsnittliga kalkylräntan som användes för året var för färdigställda förvaltningsfastigheter 5,90 procent (6,07) och för förhandsvärderade fastigheter under byggnation 5,83 procent (5,97).

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

Värderingsantaganden, vägt genomsnitt	2021 31 dec	2020 31 dec
Kalkylperiod, antal år	10-15	10-15
Årlig inflation, %	2,00%	1,00-2,00%
Hyresutveckling, % per år	2,00%	1,00-2,00%
Kalkylränta, %	5,87%	6,02%
Direktavkastningskrav restvärde, %		
Bostäder, %	3,67%	3,92%
Kommersiella lokaler, %	5,06%	5,02%
Långsiktig vakansgrad, %		
Bostäder, %	0,27%	0,30%
Kommersiella lokaler, %	5,84%	5,36%
Hyresvärde, kr/kvm	1 602	1 589
Drifts- och underhållskostnader år 1, kr/kvm	239	248

Genomsnittligt direktavkastningskrav för bedömning av restvärde

Område	Bostäder		Kommersiella	
	Färdigställt	Nybyggnation	Färdigställt	Nybyggnation
Syd	2,20-4,60%	3,30-4,35%	4,80-6,88%	5,00-6,00%
Väst	3,25-4,00%	3,25-4,10%	5,59-6,14%	5,50-6,00%
Öst	3,70%	3,60-3,80%	4,75-5,00%	5,00-5,50%
Danmark	-	4,20-4,25%	-	-

Kategori	Färdigställt	Nybyggnation
Bostäder	2,20-4,60%	3,25-4,35%
Kontor	4,80-6,34%	-
Butik	4,80-6,75%	5,50%
Restaurang	4,80-6,00%	-
Lager	4,80-6,88%	-
Övrigt	4,75-6,88%	5,00-6,00%

Document ID
Ett fält är en yta med en definierad egenskap. Med fält kan man beskriva hur olika företeelser varierar över ytan.
Ett fält är en yta med en definierad egenskap. Med fält kan man beskriva hur olika företeelser varierar över ytan.
E1B7A7A1B8E4A4C4A5F4A6D1

DOTTER- OCH INTRESSEBOLAG

K-FAST KILEN AB

K-Fastigheter och bygg- och fastighetskoncernen Kilenkrysset AB startade ett gemensamägt bolag med syftet att verka i Mälardalsregionen och uppföra K-Fastigheters koncepthus för långsiktig förvaltning på de bostadsbyggrätter som utvecklas av Kilenkrysset. K-Fastigheter äger 51 procent av aktiekapitalet.

Läs mer om K-Fast Kilen: k-fastigheter.com

HOMESTATE AB

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

Läs mer om HOMEstate: homestate.se

MJÖBÄCKS ENTREPRENAD AB

Sedan tredje kvartalet 2021 äger K-Fastigheter 25 procent i Mjöbäcks Entreprenad AB. Övriga ägare av Mjöbäcks är Julia Nergården med 50,1 procent och Göran Nergården med 24,9 procent. Mjöbäcks är mest känt för Mjöbäcksvillan och bygger egna bostadsprojekt i främst västra Sverige.

Läs mer om Mjöbäcks: mjobacks.se

NOVUM SAMHÄLLS-FASTIGHETER 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. Projekten skapas oftast utifrån tidiga behovsanalyser som upprättas tillsammans med hyresgäster utifrån verksamhetens framtida lokalbehov.

Läs mer om Novum Samhällsfastigheter: novumfastigheter.se

HOMESYSTEM SVERIGE AB

K-Fastigheter är sedan hösten 2021 delägare Homesystem Sverige AB med en andel om 30 procent. Övriga ägare är Panghus Invest AB (60 procent) samt bolagets grundare Jacob Bergström (10 procent). Bolag utvecklar under varumärket homevision skräddarsydda digitala lösningar för smarta hem och relaterade tjänster som underlättar för hyresgäster och fastighetsägare.

Läs mer om Homevision: homevision.se

PVS MARK&VA AKTIEBOLAG

Under andra kvartalet 2021 förvärvade K-Fastigheter 50 procent i PVS Mark&Va Holding AB, ett mark- och maskinanläggnings-bolag med säte i Malmö. Övriga 50 procent ägs av grundarna Gadaf Pecl och Alexander Karlsson Böös. PVS arbetar med mark, finplanering och projektering genom att ta fullt ansvar genom en totalentreprenad.

Läs mer om PVS: pvsab.se

AWAIO AB

Awaio är en app som gör det enkelt att samla och dela olika kontorsalternativ, alternativ som gör det möjligt för företag och individer att skräddarsy sitt arbetsliv på ett enkelt, priseffektivt och hållbart sätt. K-Fastigheter och Balder äger vardera 5 procent i Awaio sedan hösten 2021.

Läs mer om Awaio: awaio.com

PACO PADEL COURT AB

K-Fastigheter äger 25 procent i Paco Padel, ett bolag som bedriver sin verksamhet i K-Fastigheters nybyggda lokaler i Hässleholm. Övriga delägare är tre lokala samarbetsparter.

Läs mer om Paco Padel: pacopadel.se

Mer information om K-Fastigheters intressebolag finns i not 34 samt på bolagets webbplats.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is legally binding.
Document ID:
SHOWS2ZSEHOR2ZZ2ZQ2QFZ4YBSL

FORTSATT STORT INTRESSE FÖR BOSTÄDER

Den svenska ekonomin har återhämtat sig väl under 2021 efter ett BNP-fall om ca 2,9 procent under 2020. BNP bedöms ha ökat med ca 4,5 procent under 2021 och bedöms fortsätta att öka under 2022, om än i lägre takt med en tillväxt om ca 3,7 procent. Utvecklingen under 2022 påverkas starkt av pågående krig i Ukraina och dess följdverkningar. Bedömningen är att behovet av bostäder kommer att öka på kort såväl lång sikt.

Under slutet av 2021 fick Sverige en ny statsminister samtidigt som oppositionspartiernas budget röstades igenom. Budgeten innebar bland annat att investeringsstödet för nyproducerade hyresrätter togs bort från årsskiftet 2021/2022.

Danmarks ekonomiska utveckling påverkades precis som övriga världen negativt av pandemin med start första halvåret 2020. En stark återhämtning sågs dock under andra kvartalet 2021. Tillväxten fortsatte under hela året och bedöms vara understödd av en hög vaccinationsgrad samt en expansiv finanspolitik. BNP-tillväxten bedöms uppgå till ca 3,8 procent för 2021 och till ca 3,1 procent under 2022.

Avsnittet är baserat på en rapport framtagen av Newsec på uppdrag av K-Fastigheter. Övriga uppgifter är huvudsakligen hämtade från Arbetsförmedlingen, Dagens Danmarks Statistik, Statistiska Centralbyrån (SCB), Sveriges Riksbank, Mäklarsamfundet, Naturvårdsverket och Öresunddirekt. 1 DKK = 1,41 SEK.

This file is saved with a digital signature
The seal is guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E1D67DA5B3AC04E2206220FF4A4B91

Makroekonomiska faktorer*

	Sverige**					Danmark				
	2019	2020	2021e	2022e	2023e	2019	2020	2021e	2022e	2023e
BNP-tillväxt, % (årlig förändring)	1,2	-2,9	4,5	3,7	2,7	2,1	-2,1	3,9	2,8	2,1
Inflation, %	1,7	0,5	2,1	2,2	2,0	0,8	0,4	1,8	2,2	1,8
Arbetslöshet, %	6,8	8,3	7,2	-	-	3,7	4,4	2,8***	-	-

** Preliminära siffror för 2021*
*** Procentuell andel av registerbaserade arbetskraften, 16-64 år*
**** November månad*

Utveckling av befolkning, arbetslöshet och inkomster, urval av kommuner där K-Fastigheter är etablerat

	Befolkning 2021[1]	Befolkning 2026e	Befolkningsutveckling 2005–20211, %	Arbetslöshet 2021, %[2]	Disponibel inkomst[4] 2020, SEK	Utveckling inkomst jämfört med 2019, %
Sverige						
Borås	114 030	117 207	15%	6,7% (-1,8%)	38 733	0,0%
Eskilstuna	107 490	109 540	17%	12,3 (-1,9%)	35 792	-0,1%
Gävle	103 183	105 000	12%	9,7% (-1,4%)	38 292	4,0%
Göteborg	586 614	605 570	21%	7,8% (-2,3%)	40 683	-0,3%
Helsingborg	150 187	157 000	23%	10,8% (-1,5%)	40 333	2,9%
Hässleholm	52 290	52 000	6%	9,3% (-1,3%	36 558	1,2%
Höör	16 933	17 470	16%	5,5% (-1,0%)	41 133	1,6%
Järfälla	82 841	87 460	34%	8,5% (-1,2%)	44 017	-0,2%
Kristianstad	86 707	88 000	14%	10,1% (-1,3%)	37 916	1,7%
Landskrona	46 402	47 600	18%	11,1% (-2,1%)	37 450	2,8%
Malmö	351 039	366 000	30%	13,3% (-2,7%)	37 300	5,7%
Västerås	156 684	161 320	19%	9,4% (-1,4%)	40 567	-1,4%
Växjö	95 846	98 260	24%	7,5% (-1,6%)	39 241	-1,5%
Älmhult	17 932	18 400	17%	7,8 (-1,0%)	40 175	1,2%
Riket	**10 443 100**	**10 563 535**	**15%**	**7,2% (-1,6%)**	**41 350**	**1,3%**
Danmark[3]						
Region Hovedstaden	1 866 088	1 909 696	10,3%	3,9% (-1,2%)	55 812	3,7%
Region Sjælland	843 328	847 410	3%	5,1% (-0,9%)	49 523	4,2%

[1] *Per november 2021*
[2] *Per december 2021, siffra inom parantes anger förändring mot samma månad 2020*
[3] *Region Sjælland bildades 2007, informationen om befolkningsutveckling avser kvartal 4 2008–kvartal 4 2021*
[4] *Medellön, SEK per månad, samtliga huhåll*

ÄNDRADE BOENDEPREFERENSER I SPÅREN AV PANDEMIN

Sedan pandemins utbrott i Sverige har ett tydligt trendskifte kunnat ses i hur och var människor väljer att bo. Efterfrågan på villor, fritidshus och större lägenheter samt viljan att flytta utanför stadskärnor har ökat påtagligt. Detta för att få närhet till natur samt möjlighet till större boende. Denna förändring är en följd av pandemin, med en större andel arbetade timmar utförda hemma till följd av att detta har rekommenderats som smittminskande åtgärd.

Regionstäder och mindre orter i nära anslutning till större städer har varit vinnarna i pandemins spår. Pandemi-restriktioner är även förklaringen till ökat intresse för boendemiljön, med högre krav på hög kvalitet i material, ytor och IT-stöd. Olika lösningar på arbetsplatser utanför hemmet eller ordinarie kontor, så kallade kontorskollektiv eller coworking har etablerats.

EN ÅLDRANDE BEFOLKNING

Människor är friskare än någonsin. Tack vare bättre levnadsstandard, medicinsk utveckling, utbildning och sundare livsvanor fortsätter medellivslängden att öka i Sverige och världen. Sedan 1980-talet har medellivslängden ökat med sex år för kvinnor och nio år för män, och är idag 84,3 respektive 80,6 år. Andelen äldre i befolkningen har aldrig varit så stor som idag, var femte person är över 65 år. Utöver en åldrande befolkning har Sverige även en växande befolkning och om tio år beräknas Sveriges invånarantal uppgå till elva miljoner. Detta kommer att ställa nya krav på både bostäder och bostadsbyggandet.

K-Fastigheters tre olika koncepthus erbjuder bra boende för hyresgäster i alla åldrar. Tidigare villaägare som kommit upp i ålder uppskattar ofta att ha fortsatt tillgång till en mindre uteplats som en del av sin lägenhet i koncernens Låghus.

Denna årsredovisning är digitalt signerad av Ernst & Young AB. Den elektroniska signaturen garanterar äktheten och att dokumentet inte har ändrats.

KLIMATFÖRÄNDRINGARNA STÄLLER NYA KRAV PÅ FRAMTIDENS BOSTÄDER OCH BOSTADSOMRÅDEN

Pågående klimatförändringar kommer att ställa stora krav på hur och var bostäder byggs. En högre medvetenhet kring klimat och hållbarhet ses även hos befolkningen och en ökad efterfrågan kring hållbara, energieffektiva lösningar och installationer i bostäderna påverkar såväl nybyggnation som renoveringar.

En av de största klimatriskerna i Sverige är den stigande havsvattennivån. Enligt FN:s klimatpanel kommer en höjning om 0,3 till 1,1 meter att ske fram till slutet av århundrandet med ett "worst case scenario" om 2 meter. För Sverige innebär detta en ökad risk för översvämning och erosion, framförallt i landets sydvästra och västra delar. En höjning av havsvattennivån kommer att påverka bostäder och bebyggelse, speciellt i kustnära områden. På längre sikt kommer även de norra delarna av Sverige att påverkas. Detta kommer att ställa nya krav på framtidens bostadsbyggande.

Redan vid bedömning av förvärv utvärderar K-Fastigheter med hjälp av experter framtida påverkan av klimatförändringar på den plats koncernen avser att bebygga. I fasen med projektutveckling anpassas såväl mark som byggnader efter resultatet från dessa studier.

DEMOGRAFI

Sverige har historiskt haft en befolkningsutveckling med en årlig genomsnittlig ökning om ca 0,6 procent mellan åren 1950–2020. Befolkningstillväxten mattades av något under 2020, men ökade igen under 2021.

Mellan åren 2020–2040 bedöms Sveriges befolkning öka med ca 8,9 procent och uppgå till ca 11 300 000 personer, vilket motsvarar en ökning om i genomsnitt ca 0,4 procent per år. Utmärkande i befolkningsprognosen är att de äldre väntas bli fler samtidigt som andelen i arbetsför ålder bedöms minska.

På K-Fastigheters marknader bedöms befolkningen ha ökat mer än snittet för hela riket mellan åren 2005–2021, förutom Hässleholm som haft en lägre befolkningsutveckling. Alla orter har dock haft en positiv befolkningsutveckling under perioden.

SYSSELSÄTTNING OCH LÖNEUTVECKLING

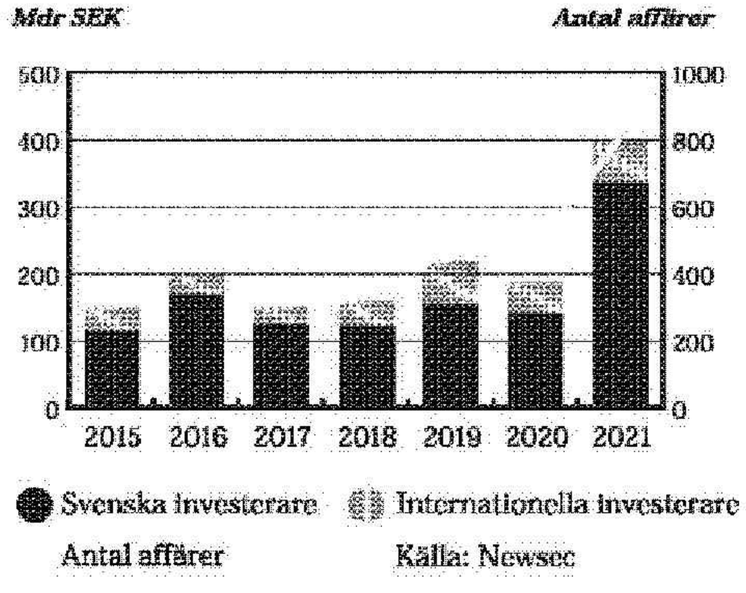
I takt med att smittspridningen minskade och restriktionerna lättades under hösten 2021 kunde en återhämtning på arbetsmarknaden ses. Sedan december 2020, då arbetslösheten var ovanligt hög som resultat av pandemin, har arbetslösheten minskat på samtliga K-Fastigheters orter. Samtliga orter noterade lägre arbetslöshet, med undantag för Borås och Höör som hade nivåer högre än riksgenomsnittet. Arbetslösheten i storstadsregionerna, framförallt i Stockholm och Göteborg, är dock fortfarande kvar på högre nivåer än före pandemin. Storstadsregionerna drabbades hårt och en mer trögstartad återhämtning har kunnat ses. Arbetsförmedlingen bedömer dock att sysselsättningen kommer att öka mest i Stockholm och Västra Götalands län fram till 2023 då en stor återhämtningspotential finns inom den privata sektorn.

Den disponibla inkomsten och sysselsättningen har en stark påverkan på hushållens betalningsvilja för såväl konsumtion som boende. Efter en kraftig nedgång under 2020 till följd av pandemin ökade hushållens disponibla inkomster under 2021. En högre betalningsvilja har kunnat ses, både sett till konsumtion och boende. Den disponibla inkomsten för hushållen i majoriteten av K-Fastigheters marknader ökade under 2021.

SVENSK FASTIGHETSMARKNAD 2021

Efter en stark avslutning på transaktionsåret 2020 fortsatte den svenska fastighetsmarknaden i högt tempo och den totala transaktionsvolymen uppgick för helåret 2021 till 400 miljarder kronor. År 2021 blev således ett nytt rekordår för fastighetsinvesteringar med en transaktionsvolym som var cirka 80 procent högre än det tidigare rekordåret 2019. Även antalet transaktioner var rekordhögt under året då cirka 800 transaktioner genomfördes. Detta kan jämföras med det tidigare rekordet år 2016 då cirka 530 affärer genomfördes.

Transaktionsvolym Sverige 2015-2021*
Transaktioner >= 40 mkr



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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E5107C7C5E8A4C4A2C4C2C2FF4A4B01

De internationella investerarna stod under 2021 för ca 16 procent av den totala transaktionsvolymen, vilket är något lägre än tidigare år då de internationella investerarna stått för ca 20–25 procent.

Den höga investeringsaptiten bedöms bland annat ha sin grund i det fortsatta låga ränteklimatet, i kombination med goda finansieringsmöjligheter samt en stark ekonomisk återhämtning globalt. Detta har lett till stigande börser och därmed tillgång till en stor mängd avkastningssökande kapital. Detta har i sin tur bidragit till en god värdetillväxt på fastighetsmarknaden.

Den svenska bostadsmarknaden

Bostäder var under 2021, för femte året i rad, det mest omsatta fastighetsslaget räknat i transaktionsvolym och svarade för ca 35 procent av den totala transaktionsvolymen.

Bostäder ses som en trygg investering på grund av den bostadsbrist som råder i landet i kombination med en ökande befolkning. De transaktioner som genomfördes under 2021 omfattade till största delen befintliga bostadsfastigheter, men även nyproducerade fastigheter samt bostäder i projektform.

Även marknaden för bostäder på den privata marknaden i form av bostadsrätter och småhus var stark under 2021, det ökade hemarbetet som resultat av restriktioner har påverkat hur och var människor vill bo. Under pandemiperioden investerade hushållen mer i större boende, yttre renoveringar och förbättringar samt inredning. Det ökade intresse för större lägenheter samtidigt som många har sökt sig utanför stadskärnorna var en viktig förklaring till prisuppgångarna under 2021.

Boendetyp kommuner där K-Fastigheter är närvarande

Region	Hyresrätter	Bostadsrätter	Äganderätter / Småhus
Borås	46%	18%	36%
Eskilstuna	49%	19%	32%
Gävle	46%	23%	31%
Göteborg	54%	29%	17%
Helsingborg	48%	27%	25%
Hässleholm	33%	11%	56%
Höör	23%	5%	72%
Järfälla	27%	45%	28%
Kristianstad	40%	12%	48%
Landskrona	51%	19%	30%
Malmö	46%	39%	15%
Västerås	38%	31%	31%
Växjö	47%	18%	35%
Älmhult	35%	9%	56%
Riket	38 %	24%	38%

I Sverige finns det totalt strax över 5 miljoner bostäder, varav 51 procent utgörs av bostäder i småhus och 42 procent av bostäder i flerbostadshus. Övriga bostäder utgörs av specialbostäder och övriga hus. Hyresrätten dominerar med en andel om 58 procent av alla flerbostadshus. Endast 32 av Sveriges 290 kommuner har ett flerbostadshusbestånd där bostadsrätterna är fler än hyresrätterna.

DANSK FASTIGHETSMARKNAD 2021

Den danska fastighetsmarknaden gynnades, precis som den svenska, av den positiva makroekonomiska trenden i kombination med låga räntenivåer och en stor mängd avkastningssökande kapital. Under första halvåret 2021 uppgick den totala transaktionsvolymen till 40 miljarder DKK, motsvarande strax över 55 miljarder SEK, vilket var ca 54 procent högre än motsvarande period år 2020. För helåret 2021 uppgick den totala transaktionsvolymen till 99 miljarder DKK, motsvarande ca 140 miljarder kronor, vilket är högre än det tidigare rekordåret 2017 då transaktionsvolymen uppgick till 84 miljarder DKK.

Internationella investerare har historiskt haft en hög närvaro på den danska transaktionsmarknaden och svarade för ca 60 procent under 2021. Sedan 2015 har de internationella investerarna svarat för 40–60 procent.

Den danska bostadsmarknaden

Bostadssegmentet gick starkt under 2021. Under det gångna året svarade segmentet för ca 56 procent av den totala transaktionsvolymen och var därmed det överlägset mest populära.

I Köpenhamnsregionen observerades ett högt byggande av bostadsfastigheter under 2021. Nyproduktion av studentbostäder har ökat kraftigt. Behovet av studentbostäder syns även tydligt på transaktionsmarknaden där investerare visade ett stort intresse. Trots ett högt byggande bedöms behovet av bostäder vara högre än vad som byggs, vilket gör att bostadsinvesteringar ses som trygga och attraktiva.

This file is created with a digital signature
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E0197D7E8B4C4A2C9E2F4A6D1

Den höga efterfrågan på bostäder i Köpenhamn och andra större städer har resulterat i stigande hyror under en längre tid för oreglerade bostadsfastigheter, där marknadshyra tillämpas. Låga räntenivåer, stigande hyresnivåer och en låg vakansrisk bedöms vara de främsta anledningarna till det höga investeringsintresset i bostadsfastigheter i Danmark och särskilt Köpenhamn och andra större städer.

Upplåtelseformer på den danska bostadsmarknaden

Den danska bostadsmarknaden skiljer sig något från den svenska när det kommer till upplåtelseformer. Likt Sverige finns det i Danmark både hyresrätter och ägarlägenheter som fungerar på snarlikt sätt som i Sverige.

Motsvarigheten till bostadsrätt i Danmark kallas för andelsbolig och innebär att man köper en andel av fastigheten och rätten att bo i en viss lägenhet. Den största skillnaden från den svenska bostadsrätten är att en andelsboligs pris ej sätts på den öppna marknaden, utan regleras av andelsboligloven med utgångspunkt i föreningens ekonomi och fastighetens totala värde.

20 000 billiga bostäder

Likt andra storstäder råder en hög efterfrågan och brist på bostäder i centrala Köpenhamn, vilket lett till höga hyror och bostadspriser. För att underlätta för invånare med lägre inkomster planerar den danska regeringen att ca 22 000 allmännyttiga bostäder ska byggas i huvudstaden fram till 2035, utöver de som redan är planerade.

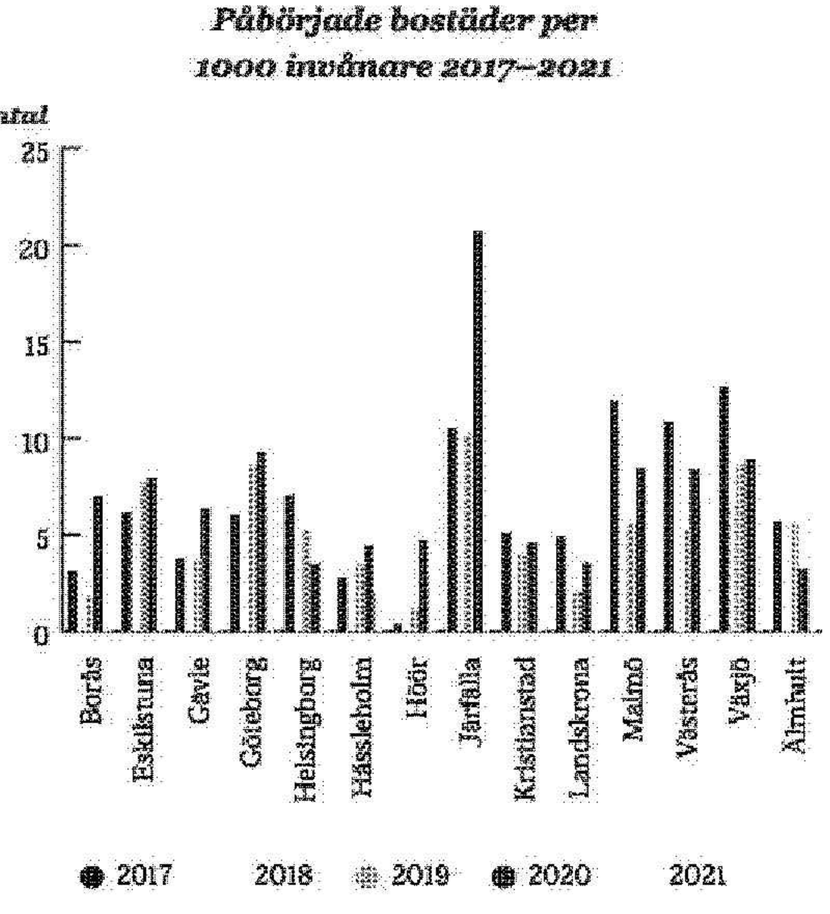
FOKUS: K-FASTIGHETERS ORTER I URVAL

Underskott på bostäder

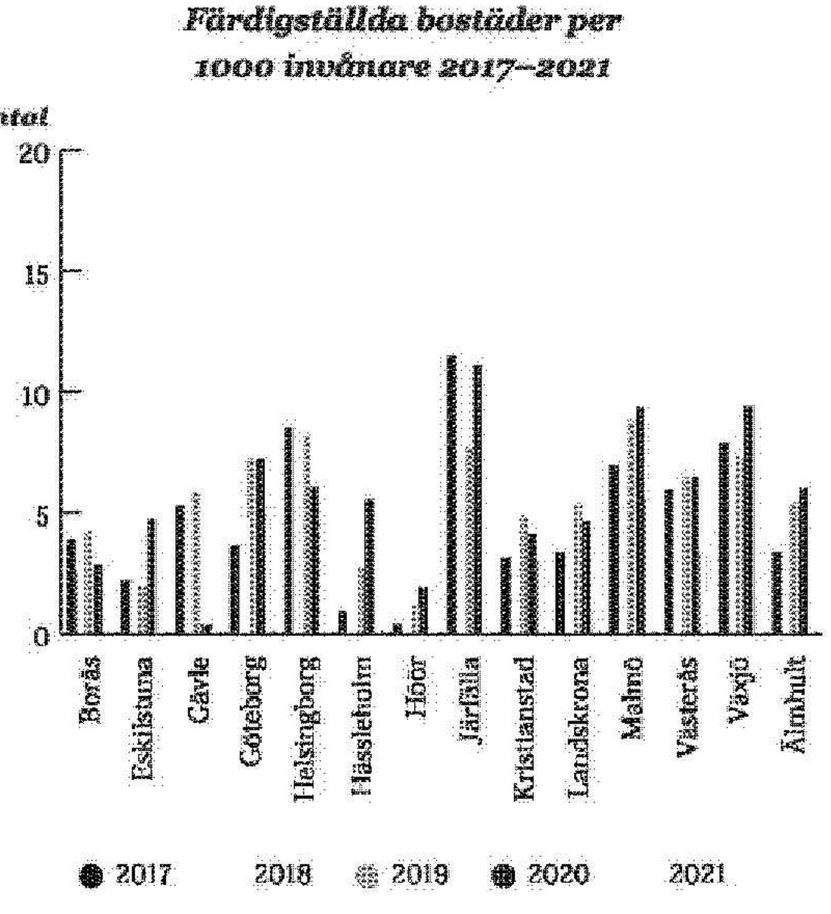
I Boverkets bostadsenkät 2021 rapporterade 207 av 290 kommuner ett underskott av bostäder på den lokala marknaden, jämfört med 212 kommuner år 2020. Detta är en minskning för fjärde året i rad. Dock är antalet kommuner med bostadsbrist fortsatt stort. På samtliga av K-Fastigheters orter råder det idag ett underskott av bostäder. De två främsta hindren som anges är höga produktionskostnader och brist på detaljplanelagd mark.

Bostadsbyggandet i Sverige är på fortsatt hög nivå och byggnadstakten har ökat under året. De kommuner där K-Fastigheter har närvaro redovisar en god byggtakt avseende såväl påbörjade som färdigställda bostäder till och med tredje kvartalet 2021. Malmö och Helsingborg överskred redan under tredje kvartalet fjolårets helårssiffror.

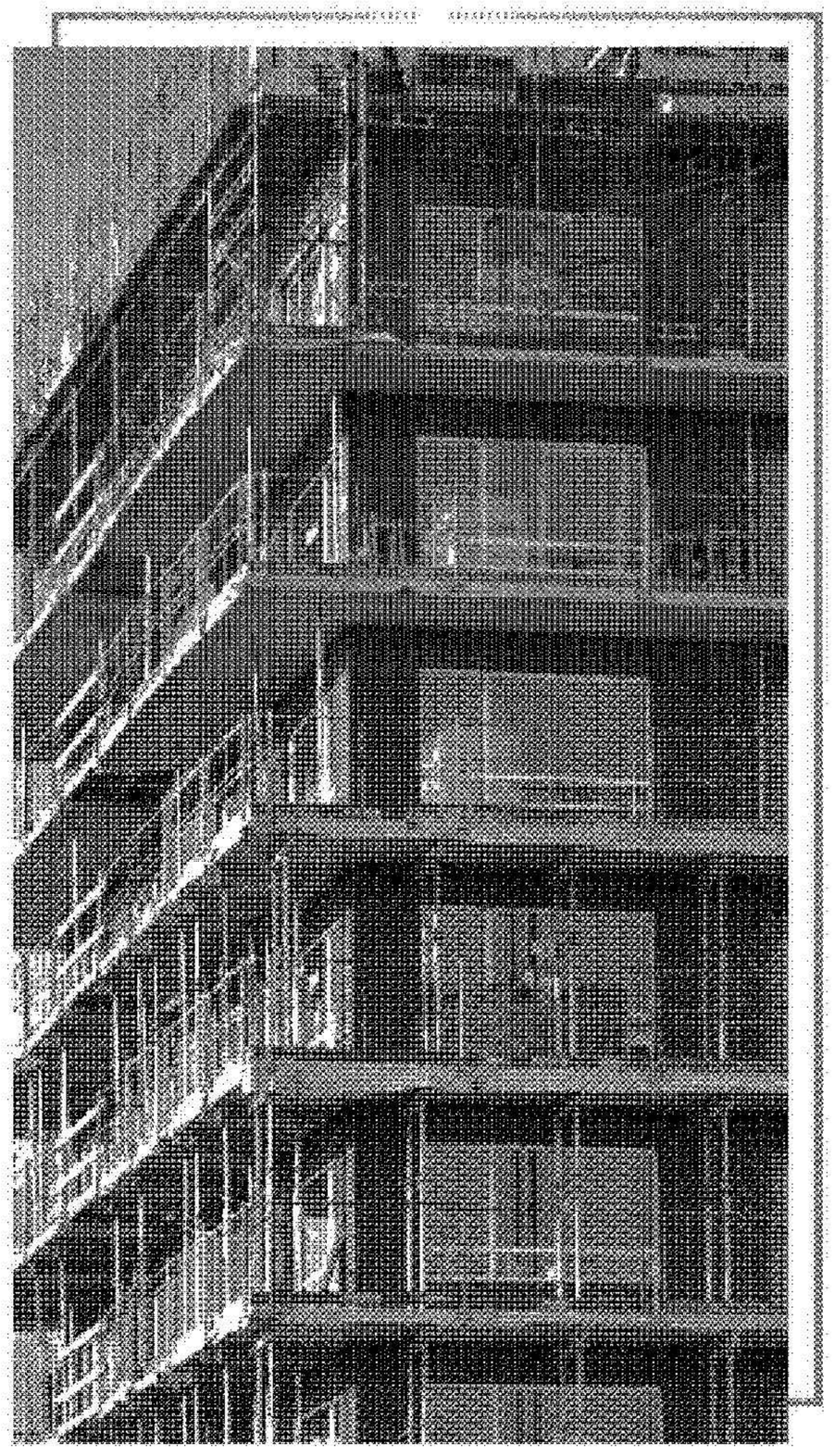
Påbörjade bostäder per 1000 invånare 2017–2021



Färdigställda bostäder per 1000 invånare 2017–2021



Document ID: 20220324144927-EFAA1B1
Time to translate: 1 day(s), 1 hour(s), 1 minute(s), 1 second(s) (in working hours)
Translated with a glossary



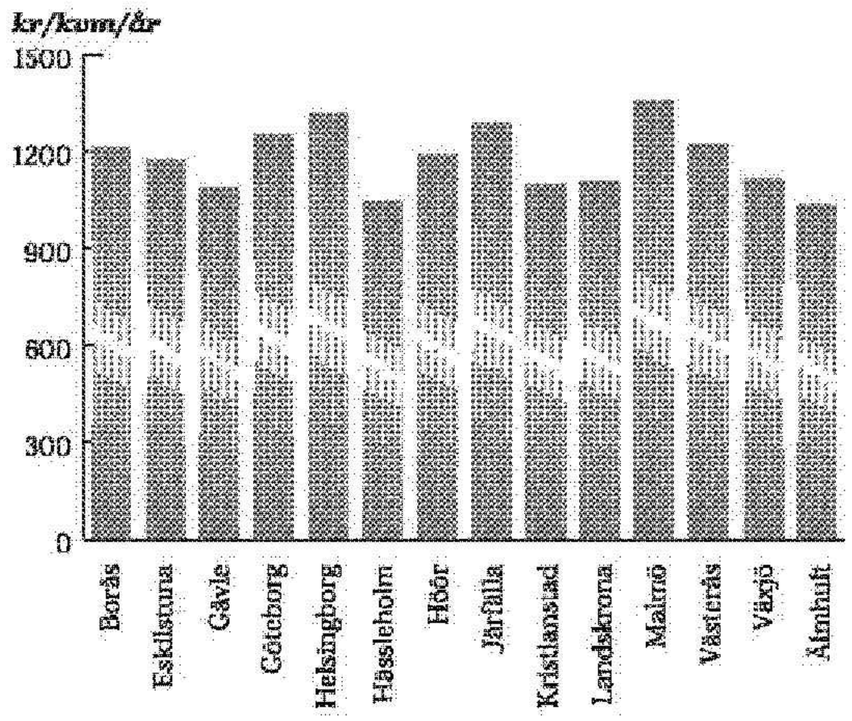
Hyresutveckling

Hyreshöjningarna under 2021 var lägre i jämförelse med de senaste åren, vilket kan förklaras av pandemin och dess effekter på den svenska ekonomin. Under 2021 var den genomsnittliga hyresökningen 1,4 procent, vilket är lägre än både 2019 och 2020 års förändring om 1,9 procent.

Sett till medelårshyra för hyresbostäder 2021 redovisar Malmö högst hyra om ca 1 360 kr/kvm/år, tätt följt av Helsingborg med en medelhyra om ca 1 320 kr/kvm/år. I Älmhult och Hässleholm är motsvarande siffra ca 1 050 kr/kvm/år. För nyproducerade hyresrätter återfinns hyran på en högre nivå om ca 1 800–1 900 kr/kvm/år i Helsingborg och Malmö respektive 1 500–1 600 kr/kvm i Älmhult och Hässleholm.

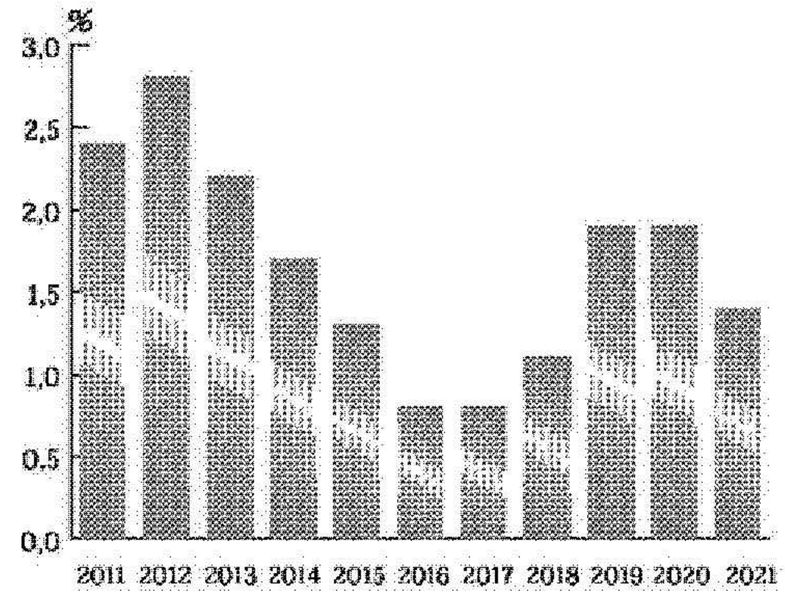
Generellt bedöms samtliga av K-Fastigheters orter ha goda marknadsförutsättningar för fortsatt tillväxt, med hög efterfrågan och möjligheter till ökade hyresnivåer och låg vakansrisk. K-Fastigheters fastighetsbestånd finns i sådana orter som gynnas av ändrade preferenser till följd av pandemin och de långsiktiga trenderna i boendepreferenser som yteffektiva lägenheter med hög kvalitet i material och förvaltning samt digitala tjänster som underlättar vid arbete från hemmet.

Medelhyra
Hyresbostäder 2021



Medelhyra hyresbostäder

Hyresförändring
Hyresbostäder 2011–2021



Hyresförändring, %

This file is saved with a digital signature.
You can verify the authenticity of the document.
Document ID:
E1D9A5B2A2CA4C8E8E2E3E3F4A6D1

ORDFÖRANDE HAR ORDET

K-Fastigheter fortsatte sitt höga affärstempo under 2021. För styrelsen innebär detta att ha fokus på den strategiska utvecklingen och vara ett stöd till bolagsledningen.

I slutet av 2020 kunde vi meddela K-Fastigheters största enskilda förvärv sedan start. Förvärvet, som idag heter K-Prefab, ingår i koncernen sedan 1 januari 2021 som en del i affärsområde Prefab. K-Prefab är en rikstäckande aktör med brett produktutbud inom prefabricerade betongelement. Styrelsen konstaterar att K-Prefab är en väl fungerande enhet med produkter som efterfrågas av de ledande bygg- och fastighetsbolagen, inklusive K-Fastigheter. Förvärvet ligger helt i koncernens strategi som innebär att ha engagemang i hela sin värdekedja.

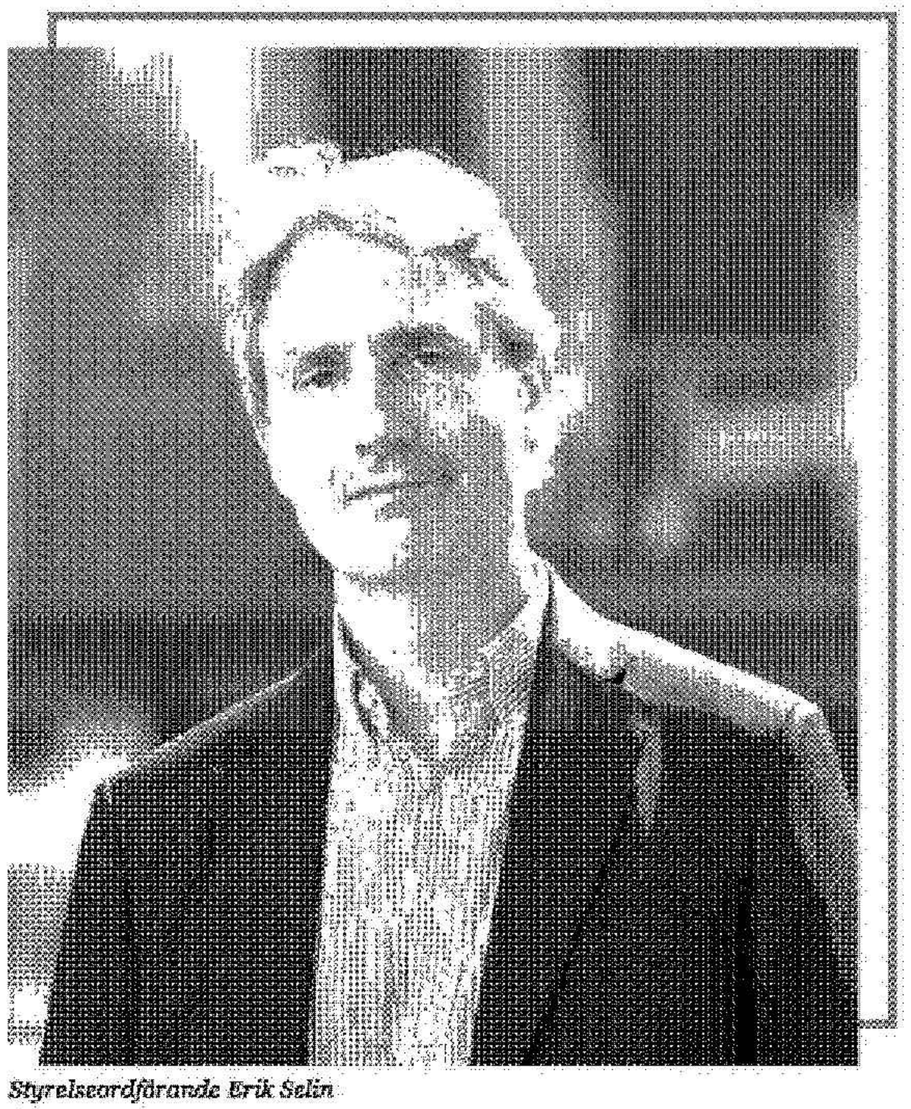
K-Fastigheters evighetsperspektiv är grunden för allt bolaget företar sig. Som en långsiktig fastighetsägare har vi ett ansvar för verksamhetens påverkan på såväl ekonomi och miljö som i sociala frågor. Förra året gjorde vi en väsentlighetsanalys som bolaget nu har arbetat med under ett år. Vi har ett eget ramverk vilket utgår från FN:s Global Compact. Det innebär att vi har tagit ställning och arbetar aktivt för att följa FN:s tio principer för företag när det gäller mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och anti-korruption.

Styrelsen för kontinuerlig diskussion om risker som påverkar K-Fastigheters verksamhet, där frågor som exempelvis konjunkturlägets och ränteutvecklingens påverkan analyseras. Tyvärr har vi även i år haft att hantera frågor kring Covid-19-pandemin. För K-Fastigheter har pandemin haft en begränsad effekt, främst i form av högre sjukfrånvaro än normalt och något längre ledtider i vissa leveranskedjor.

Under hösten uppstod osäkerhet avseende kapacitet i den svenska cementproduktionen till följd av domstolsbeslut gällande tillverkaren Cementas brytning av kalk på Gotland. Tack vare en förutseende och snabbt agerande bolagsledning kunde K-Fastigheter säkra leveranser av cement för såväl koncernens eget bostadsbyggande som leveranser till kunder under hela 2022.

Andra frågor som diskuteras i styrelsen är utveckling av bolaget i form av tillgång till kompetens, finansiering och hur bolaget arbetar för att bidra till en socialt och miljömässigt hållbar samhällsutveckling.

Det är min tro och förhoppning att K-Fastigheters affärsmodell möter framtidens utmaningar på ett bra sätt och kommer att generera ökad intjäningsförmåga.



Styrelseordförande Erik Selin

På min och styrelsens vägnar vill jag rikta ett tack till alla omkring 700 medansvariga i K-Fastkoncernen för de fina insatser ni gjort under året. ■

Erik Selin
Styrelseordförande

This file is sealed with a digital signature.
The seal is part of the document.
Document ID:
E3107D4588D4C0A2C9B2C0FF4A1B91

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"). K-Fastigheter följer Koden, Nasdaq Stockholms Regelverk för emittenter och god sed på aktiemarknaden sedan noteringen vid Nasdaq Stockholm i november 2019. 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.

Det är styrelsens uppfattning att K-Fastigheter under 2021 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

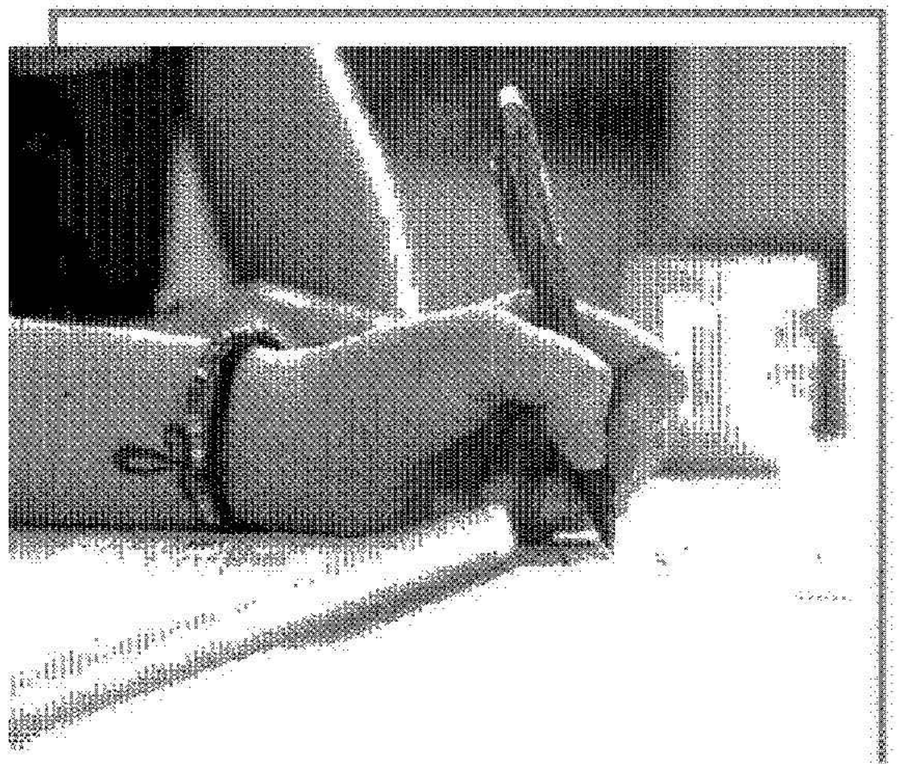
Bolagets företagsnamn är K-Fast Holding AB och bolaget är publikt (publ) med organisationsnummer 556827-0390. Bolagets styrelse har sitt säte i Hässleholms kommun. Bolaget ska ha till föremål för sin verksamhet att direkt eller indirekt via dotterbolag äga och förvalta fastigheter och värdepapper, bedriva byggnadsrörelse samt därmed förenlig verksamhet. Ändring av bolagsordning sker enligt aktiebolagslagens bestämmelser. Senaste ändringarna beslutades av årsstämman 2021. 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.

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1B97D7B5BA4C4A2C94E2CF4A4B51

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

K-Fastigheter
Adress: Bultvägen 7, 281 43 Hässleholm
Telefon: 010 33 00 069
E-post: info@k-fastigheter.se
Webbplats: www.k-fastigheter.se

K-Prefab
Adress: Hyllie Stationstorg 13, 215 32 Malmö
Telefon: 010 455 22 00
E-post: info@kprefab.se
Webbplats: www.kprefab.se

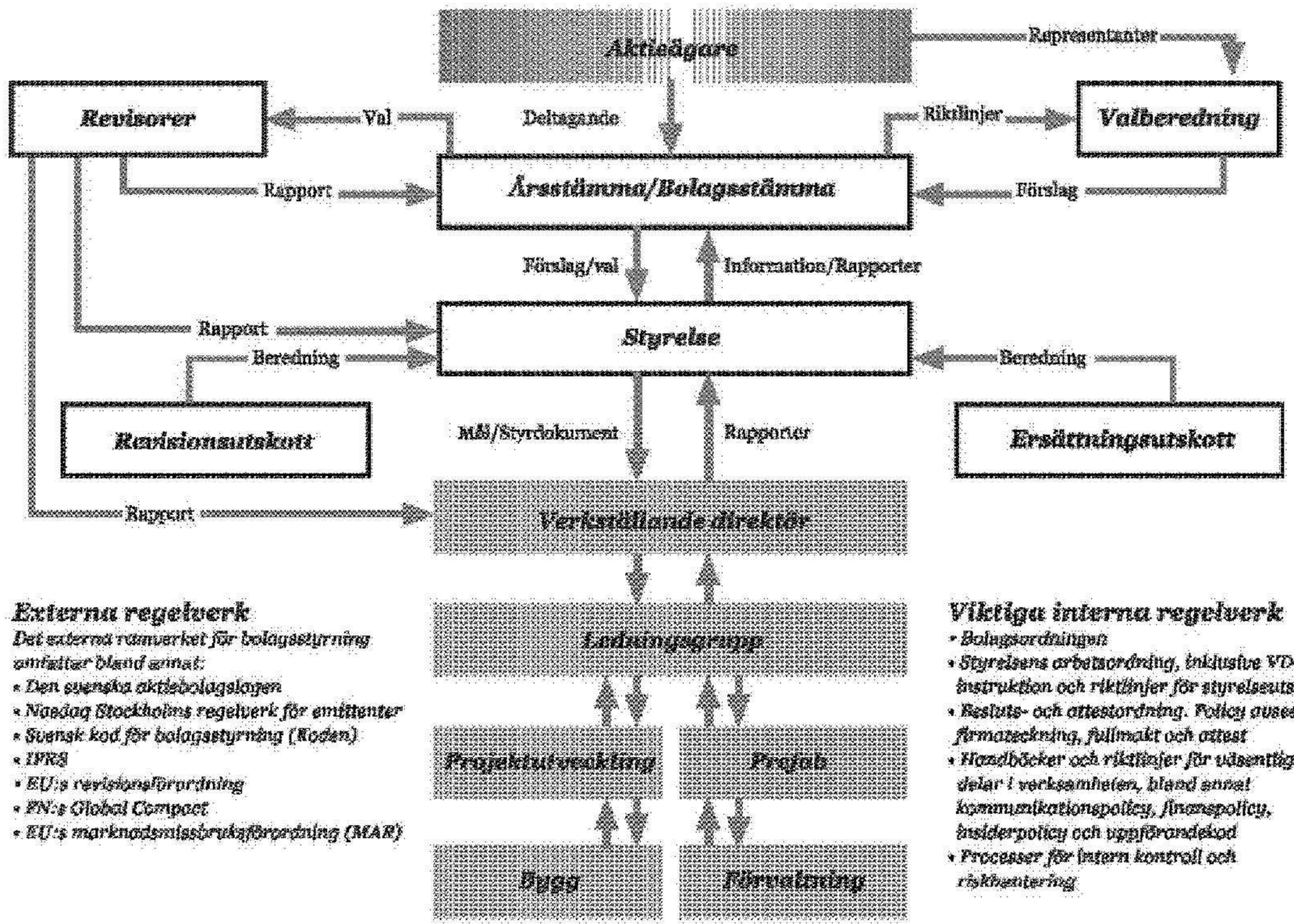
Med evighetsperspektiv kommer ansvar. K-Fastigheter är engagerad i alla delar, från val av etablering och de första kontakterna inför marknadsföring, via egen standardiserad och industriell produktion och byggnation till långsiktigt ägande och förvaltning. K-Fastigheters målsättning som fastighetsägare är att skapa attraktiva hem med hög trivselfaktor. Koncernens verksamhet omfattar projektutveckling, byggnation, prefab av bostadsstommar samt aktiv fastighetsförvaltning.

För att öka kostnadseffektiviteten och kortia byggtiderna har K-Fastigheter valt att arbeta med tre egenutvecklade koncepthus som uppförs för egen förvaltning. K-Fastigheter erbjuder omkring 3 000 bostäder på flera orter i Öresundsregionen, södra Sverige, Mälardalsregionen samt utvecklar nya marknader i takt med ökad produktionskapacitet. Koncernens fastighetsbestånd har ett bokfört värde om ca 10 miljarder kronor med ett årligt hyresvärde uppgående till omkring 950 miljoner kronor. Sedan november 2010 handlas bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm (kortnamn: KFAST B).

Läs mer på
www.k-fastighetertcom
www.k-fastigheter.se
www.kprefab.se

K-FASTIGHETER

This file is sealed with a digital signature.
The seal is invalid for the authenticity of the document.
Beamed ID
E9C1B7CA7B5E4AC0A2C0A2C923FF4A551



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 BESLUTSFORA

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

BOLAGSSTÄMMOR

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

This file is sealed with a digital signature
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
S1oWTAOSSEUVCdSn23ESqSFE4A9Q1

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 7 juni 2021 genomförde K-Fast Holding AB en aktiesplit 6:1. Totalt antal aktier i K-Fast Holding AB uppgick den 31 december 2021 till 215 331 168 st, fördelade på 22 500 000 A-aktier, motsvarande 112 500 000 röster, respektive 192 831 168 B-aktier, motsvarande 192 831 168 röster. Totalt antal röster uppgick den 31 december 2021 till 305 331 168. B-aktierna representerade 63,2 procent av rösterna och 89,6 procent av aktiekapitalet.

Ytterligare information om aktien och aktieägare finns på sid 141.

ÅRSSTÄMMA 2021

Årsstämma hölls den 19 maj 2021 i Hässleholm genom poströstning i syfte att minska risken för spridning av Covid-19. På stämman deltog eller företrädde sammanlagt 62 aktieägare motsvarande ca 94 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 2020
- 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
- ändring av bolagsordningen för att möjliggöra uppdelning av aktier (aktiesplit) så att varje befintlig aktie delas upp i sex aktier av samma aktieslag
- bemyndiga styrelsen att fram till årsstämman 2022, vid ett eller flera tillfällen och med eller utan företrädesrätt för aktieägarna, besluta om en eller flera nyemissioner med avvikelse från aktieägares företrädesrätt, om maximalt 24 000 000 nya aktier av serie B som motsvarar en tiondel av det totala antalet utgivna aktier i bolaget
- bemyndiga styrelsen att fram till årsstämman år 2022, vid ett eller flera tillfällen, fatta besluta om förvärv av bolagets egna aktier av serie B med ett maximalt antal aktier som motsvarar en tiondel av det totala antalet utgivna aktier i bolaget.

ÅRSSTÄMMA 2022

Årsstämma i K-Fast Holding AB äger rum den 12 maj 2022. Information om årsstämman publiceras på www.k-fastigheter.com.

Inför årsstämman 2022 föreslår styrelsen att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2021.

VALBEREDNING

Vid extra bolagsstämma den 19 augusti 2019 fattades beslut om principer för tillsättande av en valberedning. K-Fastigheters valberedning inför årsstämman 2022 har utsetts enligt dessa principer. I enlighet med Koden och bolagets principer 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. Komplett beskrivning av principerna för tillsättande av och instruktion avseende valberedningen finns på bolagets webbplats, k-fastigheter.com.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1B97D7A5BB4C4A2C2945D2FFA4B501

Sammansättningen av valberedningen offentliggjordes genom separat pressmeddelande den 22 oktober 2021 samt på K-Fastigheters webbplats, där det även anges hur aktieägare har möjlighet att lämna förslag till valberedningen.

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

Styrelsen ska ha en, för sitt arbete i K-Fast Holding AB:s styrelse, ändamålsenlig erfarenhet och kompetens för den verksamhet som bedrivs för att kunna identifiera och förstå de risker som kan uppstå i verksamheten och de regelverk som reglerar den verksamhet som bedrivs. Valberedningen ska beakta K-Fastigheters mångfaldspolicy, vilken följer 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. I enlighet med punkt 4.1 i Svensk kod för bolagsstyrning ska bolagets styrelse ha en med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt ändamålsenlig sammansättning, präglad av mångsidighet och bredd avseende de bolagsstämmovalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund och att en jämn könsfördelning ska eftersträvas.

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.

EXTERNA REVISORER

Enligt bolagets bolagsordning antagen den 19 maj 2021 ska bolagets årsstämma utse en eller två revisorer med eller utan revisorssuppleanter eller ett eller två registrerade revisionsbolag. Bolagets revisorer utses för perioden 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 2021 då Ernst & Young AB omvaldes. Stefan Svensson är huvudansvarig revisor.

Stefan Svensson
Revisor i K-Fastigheter

Revisor i K-Fastigheter och huvudansvarig revisor inom Auktoriserad revisor och medlem i FAR. Övriga större uppdrag: Essentias Fastigheter, Fjärrsärtrafiken och ONE Nordic. Tidigare större uppdrag: Bergendahl & Son och DGA Capital.

Valberedningen inför årsstämman 2022

Namn/företrädande	Andel av röster, 30 september 2021	Oberoende*
Stefan Alvarsson / Jacob Karlsson AB	39,3%	Ja/Nej
Shahram Rahi / Erik Selin Fastigheter AB	39,3%	Ja/Nej
Eva Gottfridsdotter-Nilsson / Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	3,4%	Ja/Ja
Erik Selin, styrelseordförande i K-Fast Holding AB		

** Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen/till den i bolaget röstmässigt största aktieägaren.*

Denna årsredovisning är upprättad med K-Fastigheters digitala årsredovisningsverktyg. Det är skapat av K-Fastigheter för att ge en bra läsupplevelse på alla typer av enheter.

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 51.

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 2021

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/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 sammansättning, närvaro och ersättning

		Oberoende i förhållande till:		*Närvaro*			*Ersättning*
Namn	**Invald**	**Bolaget och ledande befattningshavare**	**Större aktieägare**	**Styrelsemöte**	**Revisionsutskott**	**Ersättningsutskott**	**Styrelse- och utskottsmöten**
Erik Selin, ordförande	2018	Ja	Nej	10 av 11	6 av 7	1 av 1	-
Ulf Johansson, ledamot	2019	Ja	Ja	11 av 11	7 av 7	1 av 1	200 000 kr
Christian Karlsson, ledamot	2019	Nej	Nej	11 av 11	-	-	200 000 kr
Sara Mindus, ledamot	2019	Ja	Ja	11 av 11	7 av 7	1 av 1	200 000 kr
Jesper Mårtensson, ledamot	2018	Ja	Nej	11 av 11	-	-	200 000 kr
Jacob Karlsson, ledamot	2010	Nej	Nej	11 av 11	-	-	-

This file is sealed with a digital signature.
The seal is part of the document.
Dokument ID
E0187D7E5B4C4A2A9E3F1A4B6C

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.

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

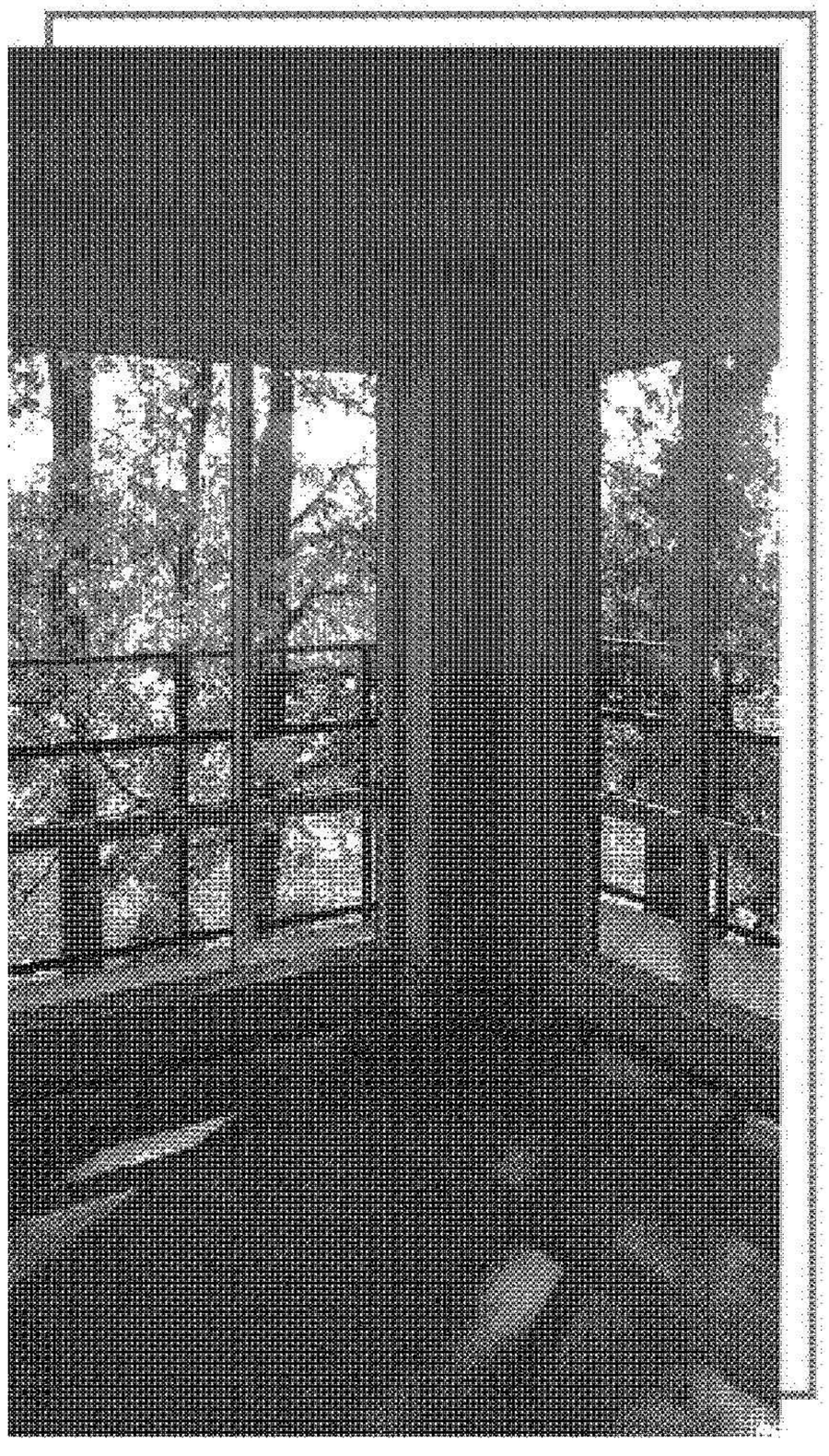
Styrelsen har inrättat ett ersättningsutskott bestående av tre ledamöter: Ulf Johansson, Sara Mindus och Erik Selin. Erik Selin är ordförande för utskottet.

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 2021 valdes Erik Selin till styrelsens ordförande. Styrelseordföranden deltar ej i den operativa ledningen av bolaget.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is part of the authentication of the document.
Document ID:
E3107D4588E4C0A2229E2FF4A8B1

STYRELSEÅRET 2021

Kvartal 1
Möte 1, 14 januari 2021
- *Beslut om finansiering*

Möte 2, 25 februari 2021
- *Godkännande av bokslutskommuniké*
- *Affärsplan*
- *Arbetsordning för styrelsen, VD-instruktion och instruktioner för styrelseutskott*

Kvartal 2
Möte 3, 12 april 2021
- *Godkännande av kallelse till årsstämma*
- *Godkännande av årsredovisning, bolagsstyrningsrapport och hållbarhetsrapport*
- *Godkännande av ersättningsrapport*
- *Anslutning till FN Global Compact*

Möte 4, 6 maj 2021
- *Godkännande av delårsrapport avseende perioden januari–mars 2021*
- *Prognos för räkenskapsåret*

Möte 5, 19 maj 2021
(konstituerande styrelsesammanträde)
- *Beslut om firmateckning*
- *Val av ledamöter i styrelseutskott*

Möte 6, 31 maj 2021
- *Beslut om avstämningsdag med anledning av bolagsstämmans beslut om uppdelning av aktier*

Kvartal 3
Möte 7, 29 juli 2021
- *Godkännande av delårsrapport avseende perioden januari–juni 2021*
- *Prognos för räkenskapsåret*
- *Fastställande av rapporteringsdatum 2022*

Möte 8, 15 september 2021
- *Beslut om finansiering*

Kvartal 4
Möte 9, 11 november 2021
- *Genomgång av policyefterlevnad*
- *Genomgång av policydokument*
- *Genomgång av intern kontroll*
- *Genomgång av riskhantering*
- *Genomgång av revisionsplan*
- *Beslut om fastställande av delårsrapport avseende perioden januari–september 2021*

Möte 10, 18 november 2021
- *Beslut om obligation*

Möte 11, 16 december 2021
- *Fastställande av budget*
- *Utvärdering av styrelsens arbete*
- *Utvärdering av bonusgrundande punkter och lönerevision*
- *Fastställande av attestordning*
- *Fastställande av policydokument*

STYRELSENS ARBETE

Styrelsen har under verksamhetsåret 2021 genomfört elva 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. Styrelseledamoten Christian Karlsson är styrelsens sekreterare.

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

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 2021 utvärderat sitt arbete. Utvärderingen visade på ett öppet och konstruktivt styrelseklimat och en mycket väl fungerande beslutsprocess och samspel med bolagets ledning. I utvärderingen granskades bland annat arbetsklimat, arbetsformer gällande införande av nya rutiner, affärsprocesser, 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 43.

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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1B97D7EBAD26A2C2A2CF1A4B01

ERSÄTTNINGSRAPPORT

Styrelsen föreslår, och årsstämman beslutar om, riktlinjer för bestämmande av ersättning till styrelseledamöter och anställningsvillkor för VD och övriga ledande befattningshavare.

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. Med ledande befattningshavare avses i riktlinjerna den verkställande direktören samt övriga medlemmar av koncernledningen. Riktlinjerna ska underställas årsstämman för beslut åtminstone vart fjärde år.

Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

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

Formerna för ersättning m.m.

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

Fast lön

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

Rörlig lön

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

Kriterier utdelning av rörlig kontantersättning m.m.

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

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

Pensionsförmåner

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

Andra förmåner

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

Upphörande av anställning

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is part of the document.
Document ID:
E0197D7E8B4C0A2C4E2F4A6D1

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

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

Ersättningsutskottet ska vidare följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar till ledande befattningshavare, samt följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till styrelseledamöter, verkställande direktör och ledande befattningshavare som bolagsstämman beslutat om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget.

Styrelsens ordförande kan vara ordförande i utskottet. Övriga ledamöter ska vara oberoende i förhållande till bolaget, verkställande direktör och ledande befattningshavare. Om ersättningsutskottet anlitar extern uppdragstagare för sitt arbete ska utskottet försäkra sig om att ingen intressekonflikt föreligger i förhållande till andra uppdrag som denne kan ha för bolaget, verkställande direktör eller ledande befattningshavare. Verkställande direktörens ersättning bereds av ersättningsutskottet och fastställs av styrelsen vid ordinarie styrelsemöte.

Verkställande direktören deltar inte i detta beslut. Styrelsen uppdrar åt verkställande direktören att förhandla med ledande befattningshavare i enlighet med dessa riktlinjer.

Ersättningsutskottet bereder ett förslag till styrelsen avseende ersättningsnivåer för ledande befattningshavare efter förslag från verkställande direktören. Om styrelseledamot utför arbete för bolagets räkning, utöver styrelsearbetet, ska konsultarvode och annan ersättning för sådant arbete kunna utgå efter särskilt beslut av styrelsen.

För styrelsearbete utgår ingen ersättning utöver det styrelsearvode som bolagsstämman beslutar om.

Frångående av riktlinjerna

Styrelsen har rätt att frångå ovanstående riktlinjer helt eller delvis om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl som motiverar det. Som anglvits ovan ingår det i ersättningsutskottets uppgifter att bereda styrelsens beslut i ersättningsfrågor, vilket innefattar beslut om avsteg från riktlinjerna.

Avsteg får endast göras om det bedöms vara nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen och hållbarhet eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft.

Om styrelsen gör avsteg från riktlinjerna för ersättning till styrelseledamöter, verkställande direktör och ledande befattningshavare ska detta redovisas vid nästkommande årsstämma.

ERSÄTTNING TILL STYRELSEN

Vid ordinarie bolagsstämma den 19 maj 2021 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 2021 valdes Ernst & Young AB ("EY") till bolagets externa revisorer för en ettårsperiod fram till årsstämman 2022. 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 2021 uppgick den totala ersättningen till bolagets revisor till 3,3 mkr (1,9), varav 2,4 mkr (0,7) var hänförligt till moderbolaget. 3,1 mkr (1,8) avsåg tjänster relaterade till revision. Se även not 8 Ersättning till revisorerna.

Arvode till styrelsen 2020–2022 (gällande från resp. årsstämma)

Kr	2020/2021	2021/2022
Styrelsens ordförande	-	-
Ledamot i styrelsen	200 000	200 000
Ordförande i revisionsutskottet	-	-
Ledamot i revisionsutskottet	-	-
Ordförande i ersättningsutskottet	-	-
Ledamot i ersättningsutskottet	-	-

This file is sealed with a digital signature.
The seal is part of the document.
Document ID:
E8107D7E5B4C4A2C9E2F4A6D1

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.

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 för ledande befattningshavare.

ANDRA FÖRMÅNER

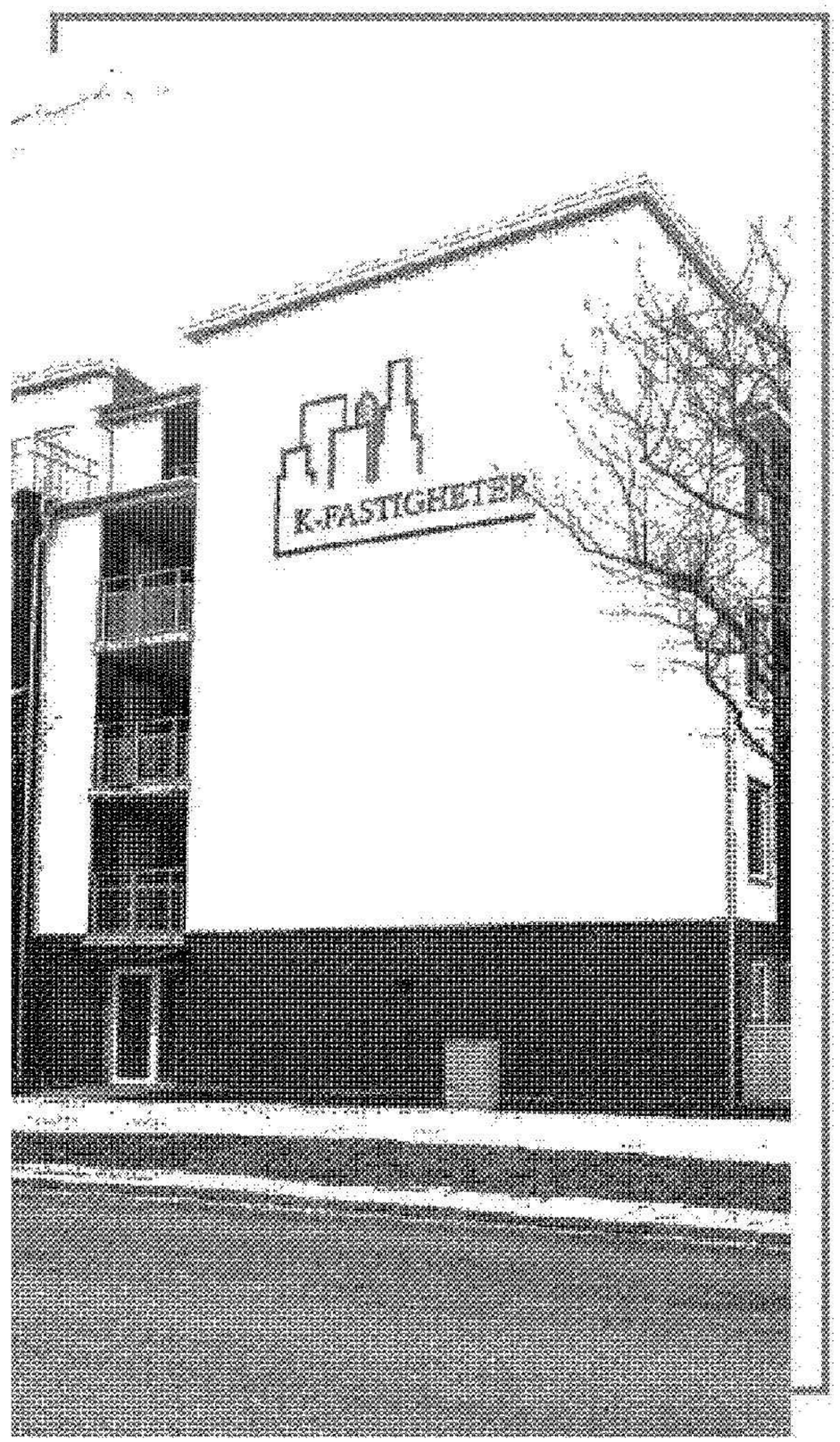
Bolaget erbjuder andra förmåner till ledande befattningshavare. Sådana förmåner kan exempelvis innefatta sjukvårdsförsäkring, friskvårdsbidrag och bilförmån.

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.

mkr	Fast lön och annan ersättning (inkl. förmåner)		Pension		Totalt	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
VD och koncernchef	1,4	1,4	0,0	0,0	1,4	1,4
Övriga ledamöter i koncernledningen	9,3	4,5	2,6	0,9	11,6	5,4
Totalt	**10,7**	**5,9**	**2,6**	**0,9**	**13,3**	**6,8**



This file is sealed with a digital signature.
The seal is created by Evidencer and validates the authenticity of the document.
Document ID:
S1907D5B2A0C4E2A0E2A0F4A4B91

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 Koden. 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 ekonomiavdelningar spelar en betydelsefull roll vad gäller tillförlitlig finansiell information. De är ansvariga för en fullständig, korrekt och i tid lämnad finansiell rapportering. Ekonomicheferna 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 Hässleholm. 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.

This file is created with a digital signature
The seal is guarantee for the authenticity
of the document
Document ID:
E0187D7E5B4C4A2C9E2F1A4B3C

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 informationsgivning 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 informationsgivning 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, www.k-fastigheter.com, 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 rapportering av missförhållanden. 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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is part of the document.
Document ID:
E0107C8E84C4A2C4E2F4A001

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 i och VD för Fastighets AB Balder, styrelseordförande i Brinova Fastigheter AB och Collector AB, styrelseledamot i Hexatronic Group AB, I.A. Hedin Bil AB och Ernström & Co AB.

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

Aktieinnehav i K-Fast Holding AB*
11 250 000 A-aktier och 63 750 000 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 Svenskog Xtremit AB och CUL Förvaltning AB.

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

Aktieinnehav i K-Fast Holding AB*
37 000 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 VIGI AB. Ordförande och styrelseledamot i Björklunda Invest Hässleholm AB samt Björklunds Service AB och styrelseledamot i Sparbanken Skåne AB. Styrelsesuppleant i Betongteknik i Västervik AB och PCG Invest AB.

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

Aktieinnehav i K-Fast Holding AB*
31 254 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 Bergeå AB (publ), I.F Bank AS (publ), Dennus AB, Cullbet Ventures AB och Fabeva 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*
1 650 000 B-aktier.

Jesper Mårtensson

Befattning
Styrelseledamot sedan 2018.

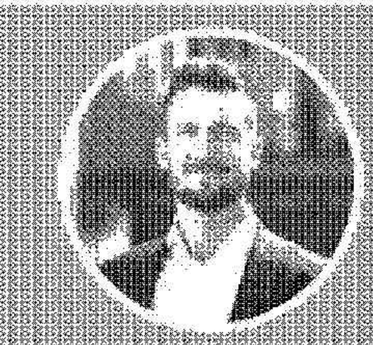
Nationalitet
Svensk.

Utbildning
Ekonomie magisterexamen vid Göteborgs Universitet.

Övriga pågående uppdrag i urval
Affärsutvecklare i Erik Selin Fastigheter AB. Styrelseordförande i Tommy Byggare AB, Connexus AB och K-Prefab AB. Styrelseledamot i ett flertal bolag inom koncernen Erik Selin Fastigheter Aktiebolag.

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

Aktieinnehav i K-Fast Holding AB*
300 000 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, Skånefog AB och Swedish Logistic Property AB.

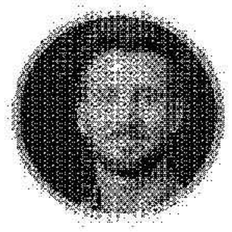
Beroendestatus
Inte oberoende i förhållande till bolaget, dess ledning eller större aktieägare.

Aktieinnehav i K-Fast Holding AB*
12 250 000 A-aktier och 63 750 000 B-aktier genom Jacob Karlsson AB.

** Egna och närståendes aktier. Ovanstående uppdrag och aktieinnehav i K-Fast Holding AB redovisar situationen per 31 december 2021. Informationen uppdateras på www.k-fastigheter.com.*

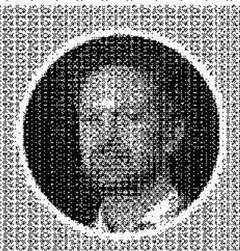
Denna handling är skyddad med digital signatur
Det säkra sättet att garantera äktheten av inte manipulerats.
Document ID:
SE10703538440-20220222-F4A3B91

KONCERNLEDNING



Jacob Karlsson

Befattning: Verkställande direktör och koncernchef. Styrelseledamot.
Anställd sedan: 2010.
Utbildning: Kurser mot ekonomisk inriktning vid Mittuniversitetet, Högskolan Kristianstad och Lunds Universitet.
Andra pågående uppdrag i urval: Styrelseledamot i Skåneflyg AB och Swedish Logistic Property AB.
Tidigare befattningar i urval: Placeringsrådgivare på Länsförsäkringar.
Aktieinnehav i K-Fast Holding AB*: 11 250 000 A-aktier och 63 750 000 B-aktier.

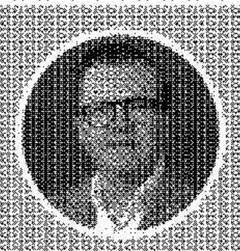


Martin Larsson

Befattning: Vice VD och Finanschef.
Anställd sedan: 2018.
Utbildning: Kandidatexamen i företagsekonomi med inriktning mot internationell marknadsföring och magisterexamen i internationell finansiell ekonomi vid Lunds universitet.
Andra pågående uppdrag i urval: Ägare och styrelseledamot i Martin Larsson Holding AB. Styrelseledamot i Emmaus AB och Emm Gruppen AB.
Tidigare befattningar i urval: Chef för Danske Banks Finanscenter Malmö.
Aktieinnehav i K-Fast Holding AB*: 441 174 B-aktier.

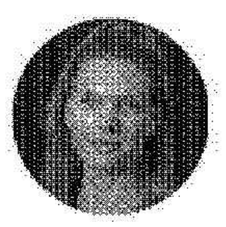
Anders Antonsson

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 Ratlcare Group AB.
Aktieinnehav i K-Fast Holding AB*: 18 000 B-aktier.



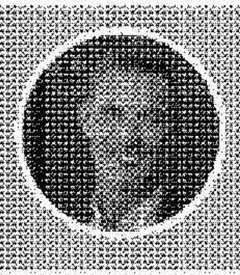
Leif Astikainen

Befattning: HR-chef sedan 2021 samt vice VD och HR-chef i dotterbolaget K-Fastlab AB.
Anställd sedan: 2004.
Utbildning: SEL Företagsledning för bygg och fastighet vid SSE Executive Education och Försvarshögskolans högre chefsprogram.
Andra pågående uppdrag: Nej.
Tidigare befattningar i urval: HR och ledning inom Fleja-koncernen. Arbetat inom DINOX och BF EC samt som major inom Försvarsmakten.
Aktieinnehav i K-Fast Holding AB*: 40 000 B-aktier.



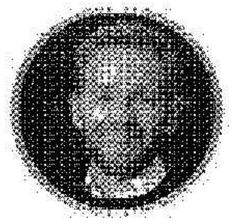
Åsa Fredin

Befattning: Affärsområdeschef, Projektutveckling.
Anställd sedan: 2016.
Utbildning: Gymnasieutbildning inom företagsekonomi.
Andra pågående uppdrag i urval: Ägare och styrelseledamot i Åsa Fredin AB.
Tidigare befattningar i urval: Handläggare av bygglovsfrågor i Hässleholm.
Aktieinnehav i K-Fast Holding AB*: 443 574 B-aktier.



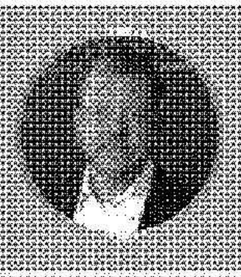
Kaj Ärtinwall

Befattning: VD för K-Fastlab AB.
Anställd sedan: 2015.
Utbildning: Civilingenjör Väg- och Vattenbyggnad, Lunds Universitet.
Andra pågående uppdrag: Nej
Tidigare befattningar i urval: VD för AB Systrar, produktionschef Skanska Sverige Malta JV, regionchef Skanska Profab och produktionschef Öresundsbron Swedbeck Contractors.
Aktieinnehav i K-Fast Holding AB*: 80 000 B-aktier.



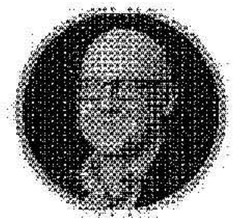
Eric Johansson

Befattning: Affärsområdeschef, Bygg.
Anställd sedan: 2017.
Utbildning: Gymnasieutbildning inom teknik & företag.
Andra pågående uppdrag i urval: Ägare, styrelseledamot och VD i AALTO Holding AB. Styrelseledamot i Marta Lodge AB.
Tidigare befattningar i urval: Kalkylingenjör och projektutvecklare, Peab PGS AB.
Aktieinnehav i K-Fast Holding AB*: 240 000 B-aktier.



Martin Johannesson

Befattning: Affärsområdeschef, Förvaltning.
Anställd sedan: 2023.
Utbildning: Civilingenjör, Lunds Universitet.
Andra pågående uppdrag: Nej
Tidigare befattningar i urval: Operationell fastighetsförvaltning i roller som bland annat fastighetsförvaltare och fastighetschef inom Akademiska Hus.
Aktieinnehav i K-Fast Holding AB*: 61 500 B-aktier.



Tonnie Karlsson

Befattning: Ekonomichef.
Anställd sedan: 2015.
Utbildning: Ekonom vid Växjö Högskola.
Andra pågående uppdrag: Nej
Tidigare befattningar i urval: Ekonomichef på C. Larsson Starch Technology AB, I.B-Hus AB och ESAB Perstorp AB.
Aktieinnehav i K-Fast Holding AB*: 29 646 B-aktier.

Magnus Persson

Befattning: Affärsutvecklingschef.
Anställd sedan: 2021.
Utbildning: Fastighetsekonomlinje på Malmö Högskola och fristående kurser på Kristianstad Högskola.
Andra pågående uppdrag: Nej
Tidigare befattningar i urval: BoKlok/Skanska som Bit Marknadsområdeschef och Affärsutvecklingschef samt dat av BoKlok svenska ledningsgrupp. Lärofränkrupur Fastighetsförvaltning, Medlemsbus och NCC.
Innehav i K-Fast Holding AB*: 70 500 B-aktier.

** Egna och närståendes aktier. Ovanstående uppdrag och aktieinnehav i K-Fast Holding AB redovisar situationen per 31 december 2021. Informationen uppdateras på www.k-fastigheter.com.*

This file is archived with a digital signature
Thereby guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
5107d0c5e8c0c4e2e9e20ff4fe4e891

Förslag till beslut ... 54
Ordförande förvaltningsberättelse ... 57
Förvaltningsberättelse ... 61
Resultaträkning koncernen ... 64
Kommentarer till koncernens resultaträkning ... 65
Balansräkning koncernen ... 66
Förändring av koncernens eget kapital ... 67
Kassaflödesanalys koncernen ... 68
Moderbolagets resultaträkning ... 69
Moderbolagets balansräkning ... 70
Moderbolagets förändring av eget kapital ... 71
Moderbolagets kassaflödesanalys ... 72
Noter, Koncernen gemensamma ... 73
Not 1 Redovisningsprinciper ... 73
Not 2 Uppskattningar och bedömningar ... 75
Not 3 Risker och riskhantering ... 76
Not 4 Segmentsrapportering ... 78
Not 5 Rörelsens kostnader ... 79
Not 6 Anställda och personalkostnader ... 80
Not 7 Arvode till revisorer ... 82
Not 8 Finansiella intäkter och kostnader ... 83
Not 9 Skatter ... 83
Not 10 Immateriella anläggningstillgångar ... 84
Not 11 Materiella anläggningstillgångar ... 85
Not 12 Förbättringsutgifter på annans fastighet ... 86
Not 13 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag ... 87
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav och långfristiga fordringar ... 88
Not 15 Uppskjuten skattefordran ... 89
Not 16 Förändring av koncernens anläggningstillgångar ... 90
Not 17 Förändring av koncernens avsättningar ... 91
Not 18 Långfristiga räntebärande skulder ... 92
Not 19 Övriga långfristiga skulder ... 93
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter ... 94
Not 21 Ställda säkerheter ... 95
Not 22 Eventualförpliktelser ... 96
Not 23 Transaktioner med närstående ... 97
Not 24 Händelser efter balansdagen ... 98
Not 25 Nyckeltal per aktie ... 99
Not 26 Förslag till vinstdisposition ... 100
Moderbolagets noter ... 101
Not 1 Redovisningsprinciper ... 101
Not 2 Rörelsens kostnader ... 102
Not 3 Finansiella intäkter och kostnader ... 102
Not 4 Skatter ... 103
Not 5 Immateriella anläggningstillgångar ... 103
Not 6 Materiella anläggningstillgångar ... 104
Not 7 Andelar i koncernföretag ... 104
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav och långfristiga fordringar ... 105
Not 9 Förändring av moderbolagets anläggningstillgångar ... 106
Not 10 Förändring av moderbolagets avsättningar ... 107
Not 11 Långfristiga räntebärande skulder ... 107
Not 12 Övriga långfristiga skulder ... 108
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter ... 108
Not 14 Ställda säkerheter ... 109
Not 15 Eventualförpliktelser ... 109
Not 16 Transaktioner med närstående ... 110
Revisionsberättelse ... 111

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E10197A5585A4D4E2A2E3E3FF41A501

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 2021. Årsredovisningen är upprättad i miljoner kronor. Numeriska uppgifter inom parentes avser motsvarande värde föregående räkenskapsår.

Verksamhet

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

Koncernen har en stark position i Öresundsregionen och i Västra Götalands-, Mälardalsregionerna samt i Köpenhamnsområdet. 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.

K-Fastigheters huvudsakliga fastighetssegment är bostäder, vilka vid utgången av 2021 utgjorde 80 procent av den förvaltade ytan och 87 procent av de kontrakterade hyrorna. Under verksamhetsåret har K-Fastigheter byggstartat 996 lägenheter och färdigställt 487 lägenheter. Vidare har koncernen förvärvat 173 lägenheter, samtliga med tillträde under 2022. Vid verksamhetsårets utgång förvaltade koncernen 2 723 lägenheter och var verksam i 28 byggnationer om totalt 1 820 lägenheter. Nuvarande bygg- och projektportfölj omfattar ca 7 700 lägenheter och garanterar sysselsättning för koncernens byggverksamhet in i 2026.

Under verksamhetsåret har koncernens verksamhet även breddats genom förvärvet av K-Prefab (tidigare Finja Prefab AB), vars verksamhet består i konstruktion, produktion och montage av primärt prefabricerade betongstommar för bostadsbyggnation. K-Prefab har en betydande extern försäljning, men kommer framöver även säkra koncernens interna behov av stommar, vilket är den enskilt största byggnadskomponenten i K-Fastigheters koncepthus. K-Prefab har med tio produktionsanläggningar från Östra Grevie i söder till Strängnäs i norr och lokala montage-team möjlighet att leverera till samtliga koncerens byggprojekt. Vidare har hållbarhet under en lång tid varit en strategisk prioritering för K-Prefab och bolaget var först i Sverige med att kunna erbjuda klimatpositiva betongstommar.

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.
- Skuldsättningsgraden över tid inte ska överstiga 70 procent.

Moderbolaget och organisation

Moderbolaget i koncernen är K-Fast Holding AB. Koncernen består vid verksamhetsårets utgång av 78 dotterbolag och 11 intressebolagskoncerner. Antalet anställda uppgick till 691 (76), varav 60 kvinnor (21) respektive 631 män (55).

Flerårsjämförelse

MKR	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Koncernen						
Totala intäkter	1 252,7	215,1	187,3	124,8	130,9	135,0
Årets resultat	1 044,4	474,5	365,3	244,8	372,6	175,6
Balansomslutning	11 482,7	7 659,6	5 373,7	3 347,1	2 213,6	1 383,9
Soliditet, %	36,9%	41,9%	41,7%	29,3%	34,4%	28,6%
Antal anställda	691	76	68	53	34	26
Moderbolaget						
Årets resultat	93,5	-9,0	107,6	10,2	38,1	2,5
Balansomslutning	3 429,7	3 025,0	2 490,7	992,8	301,3	177,7
Soliditet, %	47,6%	50,9%	42,2%	5,1%	16,0%	8,0%
Antal anställda	26	17	13	6	3	1

This file is sealed with a digital signature.
The seal is part of the document.
Document ID:
E8107CF5E84C4223A2F4A9D1

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

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

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

Sedan den 29 november 2019 är bolagets B-aktie noterad på Nasdaq Stockholm.

Koncernens totalresultat

Intäkter

Totala intäkter för helåret uppgick till 1 252,7 mkr (215,1). Hyresintäkterna för helåret uppgick till 265,9 mkr (203,9), en ökning med 30 procent jämfört med 2020. Ökningen beror primärt på fler förvaltade lägenheter, vilka ökade med 22 procent till 2 723 lägenheter (2 237). Den ekonomiska uthyrningsgraden har successivt förbättrats under året och uppgick vid årets slut till 97,0 procent (91,2). Förbättringen beror primärt på att vakanserna i Växjö successivt minskat under året. Den genomsnittliga uthyrningsgraden uppgick under året till 92,7 procent (92,0). 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.

Intäkter från projekt- och entreprenadverksamhet uppgick för helåret uppgick till 1 659,7 mkr (448,8), varav 683,6 mkr (438,6) avsåg byggnation för koncernbolag, vilka aktiverats för egen räkning. 976,1 mkr (10,2) avsåg uppdrag för extern beställare, varav Prefabs intäkter utgjorde 972,2 mkr. Förändringen jämfört med föregående år beror primärt på förvärvet av K-Prefab, vilket påverkar den externa försäljningen, samt på högre aktivitet i byggverksamheten av lägenheter för egen förvaltning, vilket påverkar byggnation för koncernbolag. Vid årets slut uppgick produktionen av lägenheter för egen förvaltning till 1 820 lägenheter (1 311), vilket är en ökning med 39 procent jämfört med utgången av verksamhetsåret 2020. I Prefab uppgår den totala intäkten för året till 1 059,9 mkr (877,0), varav 81,5 mkr (-) avser koncernintern försäljning. Intäktsutvecklingen i Prefab har varit god under året, trots att produktionen tidvis påverkats av hög frånvaro på grund av Covid-19-pandemin. Bolaget kunde redovisa sitt näst högsta intäktsår någonsin till följd av stabila projekt och intäktstillväxt relaterat till externa och koncerninterna kunder.

Rörelsekostnader

De totala kostnaderna för fastighetsförvaltningen uppgick för helåret till 93,1 mkr (67,4), en ökning med 38 procent jämfört med föregående år. Ökningen beror primärt på fler förvaltade fastigheter, vilket driver både direkta fastighetskostnader och fastighetsadministration, men påverkades även av ökade el- och värmekostnader under hösten. Driftskostnaderna för förvaltningsverksamheten varierar normalt med årstiderna, med högre kostnader under första och fjärde kvartalet i jämförelse med övriga kvartal.

Kostnaderna för projekt- och entreprenadverksamheten består dels av direkta projekt- och produktionsrelaterade kostnader, dels av fasta kostnader för Bygg- och Prefab-organisationen. Den del av verksamheten som avser extern byggnation och produktion redovisas över resultaträkningen. Projekt- och entreprenadverksamhet för egen förvaltning aktiveras som arbete för egen räkning och nettoredovisas över resultaträkningen i posten Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet. Totalt uppgick projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader för helåret till 1 565,4 mkr (441,1), varav 683,6 mkr (438,6) aktiverats för egen räkning och 881,8 mkr (2,5) redovisats över resultaträkningen. Ökningen beror dels på förvärvet av K-Prefab, dels på högre aktivitet i byggverksamheten av lägenheter för egen förvaltning.

I rörelsekostnader ingår under året kostnadsförda leasingavgifter hänförliga till lågvärdesleasing om 2,7 mkr (0,2). Övriga leasingavgifter har aktiverats i enlighet med IFRS 16 Leasing. Koncernen har inga korttidsleasingavtal eller variabla leasingavgifter.

Bruttoresultat

Koncernens bruttoresultat uppgick för helåret 2021 till 277,9 mkr (145,1) fördelat på bruttoresultat för fastighetsförvaltning om 176,1 mkr (137,0) respektive bruttoresultat för projekt- och entreprenadverksamhet om 101,8 mkr (8,1).

Bruttoresultat för fastighetsförvaltning påverkades positivt av ökade hyresintäkter och negativt av lägre överskottsgrad. Överskottsgraden uppgick under året till 66,2 procent (67,2). Överskottsgraden har under året påverkats negativt av relativt låg genomsnittlig uthyrningsgrad, vilken dock successivt förbättrats. För året uppgick den genomsnittliga uthyrningsgraden till 92,7 procent (92,0) och vid årets slut till 97,0 procent (91,2).

Bruttoresultatet för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick under året för affärsområde Bygg till 19,8 mkr (8,1) och för Prefab till 81,9 mkr (38,9). Affärsområde Byggs bruttoresultat påverkades fortsatt positivt av högre intäkter för koncernintern

This file is sealed with a digital signature.
The seal is part of the document.
Dokumentet är försett med en digital signatur.
Sigillet är en del av dokumentet.

byggnation. Prefabs bruttoresultat påverkades positivt av högre intäkter från både extern och koncernintern försäljning, medan ökade råvarupriser, primärt på stål och form-material, och högre personalkostnader förknippat med Covid-19-pandemin påverkade resultatet negativt.

Central administration
Central administration, vilken omfattar koncernövergripande bolagsledning, affärsutveckling, projektutveckling, IR/kommunikation och marknad, HR, IT, juridik, finans- och ekonomifunktion, uppgick för helåret till 40,7 mkr (33,6). Ökningen beror primärt på investering i organisationen för att kunna möta framtida tillväxt.

Av- och nedskrivningar
Av- och nedskrivningar uppgick för året till 58,2 mkr (8,5), varav av- och nedskrivningar relaterade till Prefabs verksamhet utgjorde 50,8 mkr, varav avskrivningar på immateriella tillgångar för året uppgick till 11,0 mkr. Totala avskrivningar uppgick till 53,3 mkr (4,0). Nedskrivningar uppgick till 4,9 mkr (4,5) och avser utrangering i samband med K-Fastigheters renoveringskoncept K-Fast 2.0 om 1,3 mkr (3,8), nedskrivning av fordringar om 2,3 mkr (0,7) och valutakursförluster om 1,2 mkr (0,0).

Resultat från andelar i koncern-, intresse- och gemensamt styrda bolag
Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag uppgick för året till 23,3 mkr (2,6). Resultatet påverkades primärt av K-Fastigheters andel av resultatet i Mjöbäcks Entreprenad AB, vilket för året uppgick till 10,8 mkr. Vidare uppstod vid förvärvet av K-Fastigheters andel i Mjöbäcks Entreprenad AB en negativ goodwill om 12,5 mkr, vilken resultatförts under året. Utöver ovan påverkades resultatet bland annat positivt av utdelning om 2,8 mkr i intressebolaget Fosie mark Skåne AB där ett utvecklingsprojekt av kommersiella lokaler slutfördes och såldes under året.

Räntenetto
Räntenettot för året uppgick till -75,6 mkr (-47,7). Vid årets utgång uppgick den genomsnittliga räntenivån till 1,85 procent (1,77) inklusive effekter av räntederivat. Räntekostnaderna har jämfört med föregående år påverkats negativt av ökad räntebärande skuld relaterat till förvärv av förvaltningsfastigheter och nybyggnation och positivt av relativt lägre basränta. Vidare har räntekostnader relaterade till förvärvskrediter tillkommit med 13,2 mkr (0,0). Kreditmarginalerna har fortsatt minskat under året.

Räntetäckningsgraden för helåret uppgick till 3,4 gånger (2,4) och påverkades positivt primärt av förbättrat förvaltninsgresultat och starkt kassaflöde från Prefab-verksamheten samt negativt av ökade räntekostnader som en följd av högre räntebärande skuld.

Resultat före värdeförändringar och förvaltningsresultat
Resultat före värdeförändringar uppgick för helåret 2021 till 126,6 mkr (57,9), en ökning med 119 procent jämfört 2020. Resultatet påverkades positivt av förbättrat bruttoresultat i både förvaltnings-, projekt- och entreprenadverksamheter samt högre resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag och negativt av ökade kostnader för central administration, högre av- och nedskrivningar och försämrat räntenetto.

Förvaltningsresultatet för helåret uppgick till 101,4 mkr (75,3), en ökning med 35 procent jämfört med föregående år. Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 0,47 kr per aktie (0,36), en ökning med 30 procent jämfört med 2020. Förvaltningsresultatet påverkades positivt av fortsatt ökning av hyresintäkter och negativt av försämrad överskottsgrad och försämrat räntenetto.

Värdeförändringar
Orealiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheter uppgick för helåret till 1 139,1 mkr (577,8) fördelat på fastigheter under förvaltning med 431,7 mkr (169,9) och pågående nybyggnation med 707,4 mkr (407,9). Av orealiserade värdeförändringar för pågående nybyggnation utgjorde under året färdigställda fastigheter 98,2 mkr (65,8). Resterande 609,2 mkr (342,1) var hänförligt till fastigheter som var under nybyggnation vid årets utgång. Ökningen avseende pågående nybyggnation beror primärt på ökad aktivitet i projektutvecklings- och byggverksamheten av lägenheter för egen förvaltning. Direktavkastningskravet vid värdering av pågående nybyggnation uppgick vid årets utgång till 3,77 procent (3,96).

Av orealiserade värdeförändringar för fastigheter under förvaltning var 58,5 mkr (14,6) relaterade till förvärv under året. Av resterande orealiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheter bidrog förbättrat driftnetto med 79,5 mkr (73,0) och förändrade värderingsförutsättningar med 297,2 mkr (81,7). Orealiserade värdeförändringar relaterade till mark och byggrätter har minskats i takt med utnyttjande. Ökningen av orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter under förvaltning beror primärt på fortsatt ökade fastighetspriser i genomförda transaktioner på fastighetsmarknaden, vilket successivt under året fått genomslag i det genomsnittliga direktavkastningskravet som används i samband med extern värdering av K-Fastigheters fastigheter under förvaltning. Totalt motsvarar ökningen för året 5,6 procent av det totala värdet av fastigheter under förvaltning vid årets utgång. Totalt uppgick det genomsnittliga direktavkastningskravet för fastigheter under förvaltning till 3,82 procent (4,08).

This file is sealed with a digital signature.
The seal is part of the document.
Document ID:
E0197D7E8B4C4A2A9E2F1A4B3C5D6E7F

Det genomsnittliga direktavkastningskravet för hela K-Fastigheters fastighetsportfölj, inklusive obebyggd mark och byggrätter och pågående nybyggnation, uppgick vid årets slut till 3,80 procent (4,03). Minskningen förklaras dels av lägre direktavkastningskrav på grund av nämnd marknadsprisutveckling, dels på grund av att K-Fastigheters fastighetsportfölj i ökande grad består av relativt högre andel bostäder i allt bättre lägen. För mer information se avsnitt Fastighetsbestånd och värdering.

Värdeförändringar från derivat och övrigt uppgick under året till 66,0 mkr (-24,2) fördelat på orealiserad värdeförändring på räntederivat om 66,8 mkr (-14,4) och orealiserad värdeförändring på valutaderivat om -0,9 mkr (-9,8). Utvecklingen under året berodde primärt på högre marknadsräntor, vilket påverkade marknadsvärdet på koncernens räntederivat positivt, samt stärkt kronkurs, vilket påverkade koncernens nettotillgångar i utlandet negativt. Koncernens derivat utgörs av ränte- och valutaderivat som syftar till att minska koncernens ränte- och valutarisk. Verkligt värde på koncernens ränte- och valutaderivat uppgick till +37,0 mkr (-27,2) 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 9,7 mkr (+0,3). Uppskjuten skatt uppgick till 277,7 mkr (137,2), primärt påverkat av orealiserade värdeförändringar på fastigheter om 1 139,1 mkr (577,8). Skatt har beräknats med 20,6 procent på löpande beskattningsbart resultat.

Per 31 december 2021 beräknades K-Fastigheters ansamlade skattemässiga underskottsavdrag till 104,6 mkr (100,4), vilka tillsammans med räntederivaten om 36,4 mkr (-27,2) utgjorde underlag för koncernens uppskjutna skattefordran, vilken uppgick till 17,1 mkr (27,0). Uppskjuten skatteskuld avser primärt temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter. Per 31 december 2021 översteg fastigheternas verkliga värde dess skattemässiga värde med 3 730,3 mkr (2 183,7), vilket utgjorde det primära underlaget för den uppskjutna skatteskulden om 796,4 mkr (451,2) vid årets slut.

Årets resultat, totalresultat och övrigt totalresultat

Resultatet för helåret uppgick till 1 044,4 mkr (474,5), motsvarande 4,85 kr per aktie (2,29).

Helårets totalresultat uppgick till 1 048,1 mkr (473,1). I övrigt totalresultat ingår omräkningsdifferenser avseende K-Fastigheters utlandsverksamhet, vilka under året uppgick till 3,8 mkr (-1,4). Hela detta belopp avser poster som kan återföras över resultatet i en senare period.

Koncernens finansiella ställning

Immateriella tillgångar

Immateriella tillgångar utgörs av goodwill och övriga immateriella tillgångar vilka uppstod i samband med förvärvet av K-Prefab. Goodwill uppgick vid årets utgång till 440,6 mkr (0,0) och övriga immateriella tillgångar, som består i värdet av K-Prefabs kundrelationer, uppgick till 44,1 mkr (0,0). Övriga immateriella tillgångar skrivs av över fem år.

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 2021 av 90 färdigställda förvaltningsfastigheter fördelat på totalt 171 077 kvadratmeter bostäder och 42 875 kvadratmeter kommersiell yta. Vidare hade koncernen 28 pågående byggnationer, fördelat på 122 113 kvadratmeter bostäder och 2 487 kvadratmeter kommersiell yta. Därutöver hade K-Fastigheter 34 pågående projekt i projektutvecklingsfas i olika skeden av bygglovs- eller planprojektering, varav 14 projekt där K-Fastigheter ännu inte hade tillträtt marken.

Det totala värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid årets utgång till 9 603,7 mkr (6 853,5), fördelat på färdigställda förvaltningsfastigheter 6 923,4 mkr (5 067,2), obebyggd mark och byggrätter 722,3 mkr (707,7), tomträtter 18,0 mkr (18,0) och pågående nybyggnation 1 940,0 mkr (1 060,6).

Under helåret har 1 366,5 mkr (855,1) investerats i ny-, till- och ombyggnation. Totalt har sju projekt, samt tre av fem etapper i byggnationen av Höganäs Stubbarp 33:27 m.fl. och Helsingborg Nyponrosen 4 färdigställts och omklassificerats från pågående nybyggnation till färdigställda förvaltningsfastigheter motsvarande ett värde om 1 162,2 mkr (626,3). Vidare har 15 byggprojekt byggstartats under året.

Förvärv har under helåret 2021 genomförts för 292,6 mkr (1 034,5). Dessa utgörs dels av förvärv av obebyggd mark och mark för exploatering som ökat från 707,7 mkr vid 2020 års utgång till 722,3 mkr (inkluderat värdeförändring) vid 2021 års utgång, dels av projektfastigheterna Falkenberg Motorn 16, Malmö Skjutsstallslyckan 21, Malmö Kvarnhög 19, Borås Getängen 22 och Helsingborg Viktoria 22, vilka förvärvats för totalt 129,6 mkr. Försäljning av byggrätter har skett under året till ett totalt värde om 51,0 mkr (1,0).

Vidare har totalt värde av förvaltningsfastigheter påverkats positivt av orealiserade värdeförändringar om totalt 1 139,1 mkr (577,8) fördelat på fastigheter under förvaltning med 431,6 mkr (169,9) och pågående nybyggnation om 707,4 mkr (407,9).

This file is sealed with a digital signature.
The seal is linked to the document and all changes will be invalidated.
Document ID:
E3B1B7D4558B4D4A8229B2CFF4A4B5B1

Rörelsefastigheter
Värdet av rörelsefastigheter uppgick vid årets slut till 448,8 mkr (30,9). Ökningen är primärt förknippad med förvärvet av K-Prefab, vars fastigheter klassificeras som rörelsefastigheter och vilka vid förvärvet värderades till 370,2 mkr. Under året har ytterligare ca 19,9 mkr investerats i K-Prefabs fastigheter för att uppgradera faciliteterna och öka produktionskapaciteten.

Maskiner och inventarier
Inventarier, vilka per 31 december 2021 uppgick till 189,8 mkr (18,5), består primärt av maskiner och inventarier relaterade till koncernens bygg- och prefabverksamhet, byggnadsinventarier samt enligt IFRS 16 aktiverade nyttjanderättstillgångar. Ökningen under året beror primärt på förvärvet av K-Prefab där ytterligare ca 54,1 mkr investerats under året för att öka produktionskapaciteten. Totalt har koncernen nettoinvesterat 61,0 mkr (7,4) i inventarier under året.

Andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag och andra långfristiga fordringar
Andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag ökade under 2021, från 37,3 mkr till 234,4 mkr, vilket primärt beror på förvärvet av andel i Mjöbäcks Entreprenad AB. Totalt gjordes nettoförvärv under året (inklusive negativ skillnad till följd av gynnsam köpeskilling) om 184,0 mkr (0,0) och det sammanlagda resultatet från andel i intressebolagens resultat (inklusive utdelning) uppgick till 10,9 mkr (-1,0 mkr).

Långfristiga fordringar om 9,1 mkr (7,7) består primärt av en fordran på Höganäs kommun för inbetald likvid för kommande markexploatering om 5,3 mkr (5,3).

Uppskjuten skattefordran
Uppskjuten skattefordran uppgick per 31 december 2021 till 17,1 mkr (27,0) och härrörde primärt från underskottsavdrag, vilka förväntas kunna nyttjas under kommande år, och positivt värde av räntederivat som reducerat uppskjuten skattefordran under året.

Rörelsefordringar
Koncernens rörelsefordringar bestod primärt av övriga fordringar om 175,5 mkr (159,3), som huvudsakligen består av förskott och handpenning för avtalade men ej tillträdda fastighetsförvärv. Fordringarna har minskat under året, från 152,7 mkr till 98,7 mkr primärt till följd av att förskottet för Finja Prefab AB ingick vid årets början, och upparbetade men ej fakturerade intäkter, vilka uppgick till 29,0 mkr (0,0).

Hyres- och kundfordringar uppgick vid årets slut till 105,3 mkr (1,8), varav hyresfordringar 1,5 mkr (1,4). Resterande andel utgörs av kundfordringar primärt relaterat till K-Prefabs verksamhet. Andelen hyres- och kundfordringar vilka varit förfallna mer än 90 dagar uppgår till 10,1 mkr (1,5). 4,3 mkr (0,8) har reserverats i enlighet med koncernens förlustandelsmodell baserad på historiska utfall och ledningens bedömning av framtida kreditförluster (stadie 2) och 1,2 mkr (0,0) har reserverats i enlighet med individuell bedömning (stadie 3). Totalt uppgick konstaterade kreditförluster till 2,3 mkr (1,9) under året.

Vidare utgörs rörelsefordringar av fordringar på intresse- och gemensamt styrda bolag om 3,1 mkr (10,5), vilket primärt utgör delfinansiering av pågående projekt, och förutbetalda kostnader och upplupna intäkter om 29,0 mkr (5,2).

Likvida medel
Likvida medel uppgick vid årets utgång till 94,0 mkr (507,6). Därutöver tillkommer outnyttjade kreditlimiter om 343,4 mkr (90,0). Minskningen berodde primärt på förvärv under året, där förvärvet av K-Prefab var det mest betydande.

Eget kapital och substansvärde
Koncernens egna kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid årets utgång till 4 233,7 mkr (3 209,8), vilket motsvarade 19,66 kr per aktie (14,91). Ökningen förklaras av årets totalresultat om 1 048,1 mkr (473,1).

Det långsiktiga substansvärdet (NAV) uppgick vid årets utgång till 4 976,1 mkr (3 661,2) motsvarande 23,11 kr per aktie (17,00). Det långsiktiga substansvärdet per aktie har ökat med 36 procent jämfört med 31 december 2020.

Per 31 december 2021 uppgick antalet utestående aktier till 215 331 168 (35 888 528) fördelat på 22 500 000 A-aktier (3 750 000) och 192 831 168 B-aktier (32 138 528). Det genomsnittliga antalet utestående aktier under 2021 uppgick till 215 331 168 (207 495 102).

Uppskjuten skatt
Koncernens uppskjutna skatt uppgick vid årets slut till 796,4 mkr (451,2). Uppskjuten skatteskuld härrör primärt från temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde för färdigställda fastigheter och fastigheter under byggnation.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is part of the document.
Dokument ID
E0107D7E8E4C4A2C9E2F4A9D1

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid årets utgång till 5 943,9 mkr (3 848,3), varav 947,5 mkr (847,8) klassificerats som kortfristiga räntebärande skulder. De räntebärande skulderna fördelas på bottenlån för färdigställda förvaltningsfastigheter om 4 017,8 mkr (3 145,1), byggkrediter om 1 057,9 mkr (681,2), leasingskulder om 92,7 mkr (22,2), rörelse- och förvärvskrediter om 539,1 mkr (0,0) och säljarrevers avseende förvärvet av K-Prefab om 250,0 mkr (0,0). Skuldsättningsgraden för koncernen uppgick till 51,8 procent (50,2).

Vid årets utgång hade koncernen kontrakterade kreditavtal om 7 282,4 mkr (4 820,6), varav 4 017,8 mkr (3 145,1) avsåg finansiering av färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter, varav 790,2 mkr (781,1) förfaller till omförhandling under de närmaste tolv månaderna. Utöver finansiering av färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter utgörs kontrakterade kreditavtal av byggkrediter om 2 132,1 mkr (1 585,5) och rörelse- och förvärvskrediter om 882,5 mkr (30,0), varav 382,5 mkr respektive 100,0 mkr avser förvärvsfinansiering av K-Prefab respektive Mjöbäcks Entreprenad AB. Byggkrediter och rörelse- och förvärvskrediter var vid årets utgång utnyttjade till 1 057,9 mkr (681,2) respektive 539,1 mkr (0,0).

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden för koncernens räntebärande skulder relaterade till förvärvsfinansiering och färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick per 31 december 2021 till 2,8 år (2,6).

Genomsnittlig räntebindningstid för koncernens räntebärande skulder relaterade till förvärvsfinansiering, förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick till 4,4 år (3,8) och den genomsnittliga räntan uppgick till 1,85 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 förvärvsfinansiering, förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick till 29 procent (39) och räntekänsligheten vid en procentenhets förändring av låneräntorna uppgick till 14,0 mkr (12,4).

Derivatinstrument

K-Fastigheter arbetar uteslutande med lån med rörlig räntebas. För att hantera ränterisken och förändra räntebindningstiden nyttjas räntederivat, primärt ränteswappar. Över tid 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 swapportföljen nominellt till 3 200 mkr (1 907,0) vid årets utgång, varav 100 mkr utgörs av swappar med framtida start. Verkligt värde för räntederivatportföljen uppgick vid årets utgång till 36,4 mkr (-30,5).

Utöver räntederivat använder K-Fastigheter valutaderivat för att hantera valutamässiga risker i den danska verksamheten. Verkligt värde för valutaderivatportföljen uppgick vid årets utgång till 0,5 mkr (3,3).

Rörelseskulder

Rörelseskulder består primärt av i rörelsen verksamhetsrelaterade leverantörsskulder om 177,2 mkr (50,4), övriga skulder om 70,4 mkr (25,8), faktuerarade men ej upparbetade intäkter om 69,1 mkr (0,0) och upplupna kostnader och förutbetalda intäkter om 178,2 mkr (38,2). Rörelseskulderna är primärt relaterade till den löpande bygg- och entreprenadverksamheten samt personalrelaterade skulder.

Koncernens kassaflöde

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick för helåret 2021 till 325,3 mkr (-64,4) och påverkades positivt av det förbättrade bruttoresultatet i förvaltnings-, bygg- och prefabverksamheterna samt lägre rörelsekapitalbindning främst i form av att K-Prefabs verksamhet strukturellt är kassaflödespositiv med normalt högre rörelseskulder än rörelsefordringar.

Investeringsverksamheten har primärt påverkats av förvärv av bolag om 858,8 mkr (11,7), vilket primärt utgörs av K-Prefab och andelen i Mjöbäcks Entrepreand AB, investeringar i fastigheter om 330,3 mkr (1 037,4) och investeringar i pågående nyanläggning om 1 326,3 mkr (831,3). Totalt uppgick kassaflödet från investeringsverksamhet till 2 515,4 mkr (-1 888,4).

Koncernens finansieringsverksamhet har utöver kassaflödet från den löpande verksamheten under 2021 primärt finansierats av ökade räntebärande skulder om 1 776,3 mkr (1 184,6) efter amorteringar om 133,2 mkr (48,7). Totalt uppgick kassaflödet från finansieringsverksamheten till 1 776,3 mkr (1 682,9), vilket innebär att koncernens likvida medel för året minskade med 413,8 mkr (-269,9) till 94,0 mkr (507,6), inkluderat valutarelaterad omräkningsdifferens, vid årets slut.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is part of the document.
Dokumentet är försett med en digital signatur.
Sigillet är en del av dokumentet.

Investeringar

Utöver vad som redogjorts för avseende förvärven av K-Prefab och andelen i Mjöbäcks Entreprenad AB och under Förvaltnings- och Rörelsefastigheter samt under Koncernens kassaflöde, avsnitt som starkt hänger samman, har inga väsentliga investeringar i anläggningstillgångar gjorts under året. Utöver investeringar i anläggningstillgångar har koncernen under 2021 primärt investerat medel i utveckling av den egna organisationen i form av stärkt organisation, processer, system och funktioner inom affärsutveckling, förvaltning, ekonomi, HR, IT, marknad, juridik 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 affärsutveckling, ekonomi, finans, marknad, IR/kommunikation, IT, HR, juridik, delar av förvaltning och projektutveckling. Omsättningen i moderbolaget avser primärt fakturering av tjänster till koncernbolag. Moderbolagets bruttoresultat för helåret uppgick till -40,4 mkr (-33,5). Det lägre bruttoresultatet beror på ökade kostnader för utökad central organisation för att möta kommande tillväxt.

Moderbolagets resultat före skatt uppgick till 116,7 mkr (-11,2) efter erhållna nettokoncernbidrag om 87,9 mkr (43,4). Resultatet påverkades positivt av orealiserade värdeförändringar på ränte- och valutaderivat om 66,8 mkr (-14,5) och valutakurseffekter relaterade till koncernens danska tillgångar om 3,2 mkr (-9,8), vilka ingår i moderbolagets finansnetto.

Moderbolagets tillgångar och skulder bestod per 31 december 2021 primärt av andelar i, fordringar på och skulder till koncernbolag samt likvida medel. Andelar i koncern- och intressebolag har under året ökat primärt som en följd av förvärven av K-Prefab och andelen i Mjöbäcks Entreprenad AB. Fordringar på koncernbolag uppgick vid årets slut till 2 058,1 mkr och skulder till koncernbolag till 823,3 mkr där korta fordringar och skulder primärt utgör tillgodohavanden i koncernens koncernkonto.

Det egna kapitalet uppgick per 31 december 2021 till 1 633,3 mkr (1 539,8), positivt påverkat av årets resultat. Moderbolagets likviditet uppgick vid årets utgång till 69,0 mkr (482,0) och räntebärande skulder till 949,9 mkr (867,5), varav 17,9 mkr klassificeras som kortfristig skuld.

Effekter av Covid-19-pandemin och kriget i Ukraina

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.

I utgångsläget har K-Fastigheter en stabil affärsmodell som bygger på tvärfunktionellt arbete inom projektutveckling, bygg, prefab, och fastighetsförvaltning, vilket genererar lönsamhet i varje led. Koncernen har en stark position i marknaden för hyresrätter i Öresundsregionen och Västra Götalands-, Köpenhamns- och Mälardalsregionerna. K-Fastigheter har ett attraktivt fastighetsbestånd där 85 procent av kontrakterade hyresintäkter kommer från bostäder och där de kommersiella intäkterna är spridda på ett stort antal enskilda kontrakt. Vidare har K-Fastigheter en stabil finansiell ställning (soliditet 37 procent och skuldsättningsgrad 52 procent) och god likviditet med tillgängliga likvida reserver om ca 437,4 mkr per 31 december 2021.

Höstens och vinterns våg av Covid-19-pandemin har avtagit under februari till följd av en mildare variant av viruset och av att allt fler är vaccinerade. Restriktionerna i samhället har successivt kunnat lättas. Vid upprättande av aktuell årsredovisning bedöms effekten på K-Fastigheters verksamhet fortsatt vara begränsad.

Vid upprättandet av aktuell årsredovisning har kriget i Ukraina pågått över en månad. Kriget har till dags dato haft begränsad effekt på K-Fastigheters verksamhet men påverkar så här långt primärt prisbilden för vissa insatsvaror och då kanske framförallt energipriser samt indirekta effekter av höjda energi- och bränslepriser. Hur Covid-19-pandemin och kriget i Ukraina kommer påverka K-Fastigheters verksamhet framöver är i dagsläget osäkert, bedömningar kommer ske löpande och redovisas i kommande delårsrapporter eventuellt kompletterade information genom pressmeddelande.

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 2021. Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

	kr
Överkursfond	1 372 919 498
Balanserat fritt eget kapital	109 490 323
Årets resultat	93 453 282
Summa	**1 575 863 103**
Disponeras så att i ny räkning överförs	**1 575 863 103**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is part of the document.
Diarienr: 20
E10B7CF5E84C4A2C9423F4A9D1

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess slut

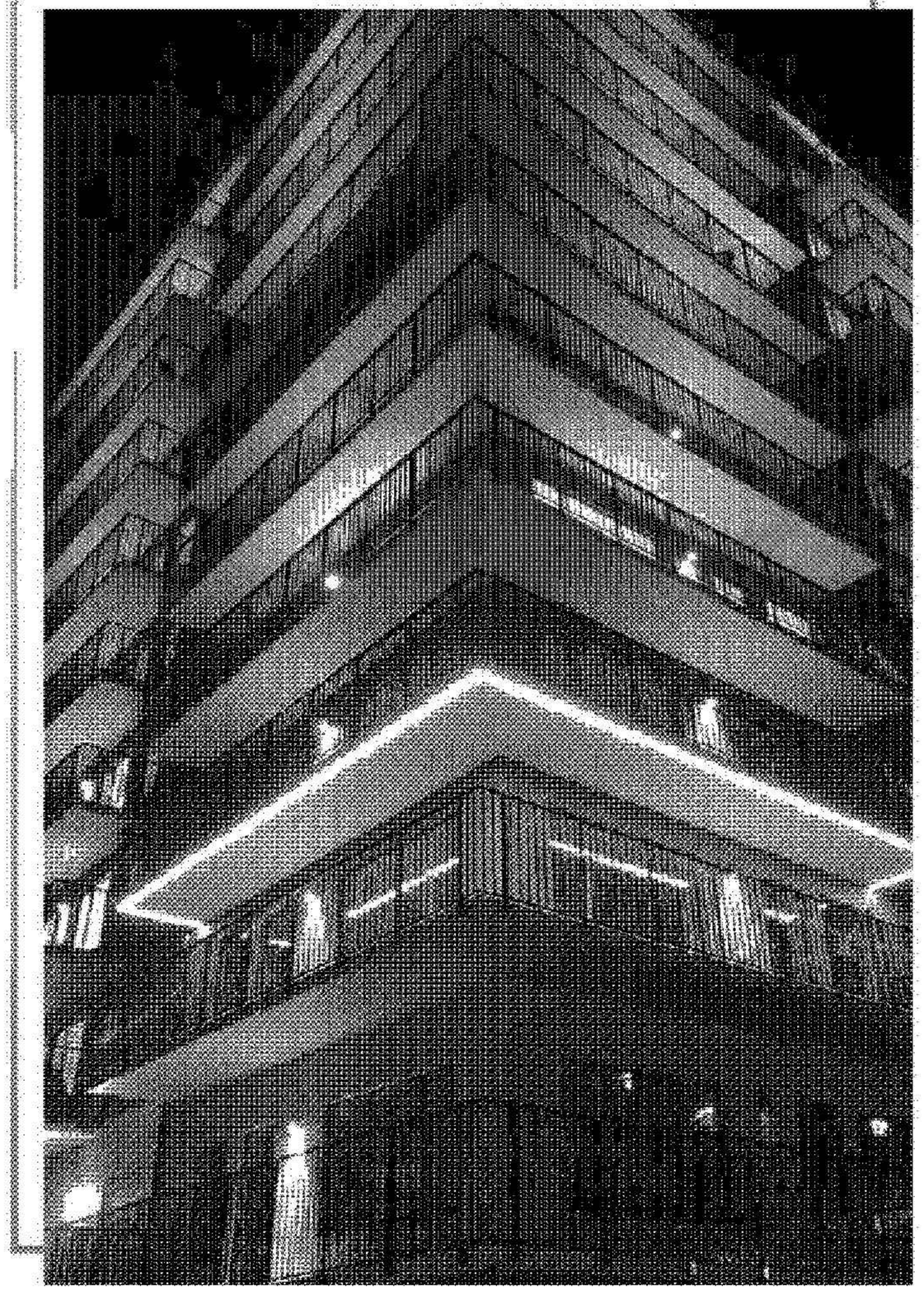
Väsentliga händelser under 2021

- K-Fastigheters styrelse fattade 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.
- Den 25 januari 2021 tillträdde K-Fastigheter förvärvet av K-Prefab. I samband med förvärvet inträdde K-Prefabs VD Kaj Grönvall som ny medlem i koncernens ledningsgrupp.
- Den 4 mars 2021 offentliggjorde K-Fastigheter etablering av ett gemensamägt 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. K-Fastigheter äger 51 procent av aktiekapitalet. Samma datum tecknade K-Fastigheter avtal om förvärv av en prefabfabrik. Säljare var Kilen Produktion AB.
- Den 26 april 2021 offentliggjorde K-Fastigheter att avtal ingåtts gällande förvärv av 25 procent i Mjöbäcks Entreprenad AB. Mjöbäcks är mest känt för Mjöbäcksvillan och bygger egna bostadsprojekt i främst västra Sverige. K-Fastigheter tillträdde aktierna den 30 juli 2021.
- 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.
- Den 28 maj 2021 offentliggjorde K-Fastigheter ett samarbete med Innovation Properties och Borohus avseende, att i gemensamägt bolag, 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 projektutveckling och byggnation.
- 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.
- Den 1 september respektive 12 november 2021 offentliggjorde K-Fastigheter att Leif Astikainen, koncernens HR-chef, Martin Johannesson, chef affärsområde Förvaltning och Magnus Persson, koncernens Affärsutvecklingschef, är nya medlemmar i K-Fastigheters koncernledning.
- Den 7 december offentliggjorde K-Fastigheter att dotterbolaget K-Prefab förvärvat GH Sydgolv AB, en specialist på avjämning av betonggolv.

Väsentliga händelser efter årets utgång

- Från den 3 januari 2022 handlas K-Fast Holding AB:s B-aktier på Nasdaq Stockholms Large Cap-lista.
- K-Fastigheters styrelse avser föreslå årsstämman att ingen aktieutdelning lämnas.

På sidan 62 redovisas genomförda förvärv av byggrätter och förvaltningsfastigheter, byggstartade och färdigställda projekt samt genomförda renoveringar enligt K-Fastigheters renoveringskoncept K-Fast 2.0 under verksamhetsåret 2021. Dessa har under året presenterats som väsentliga händelser i K-Fastigheters delårsrapporter.



This document is signed with a digital signature. The signatures and timestamps appear in the document.
Document ID
E1D1B7D0B5B4D0A9220F4A4B91

Förvärvade förvaltningsfastigheter

Fastighet	Kommun	Tillträde	Antal lägenheter	Yta, kvm	Hyresvärde, mkr	Köpeskilling, mkr
Motorn 16	Falkenberg	feb 2021	kommersiellt	2 180	0,9	16,1
Skjutsstallslyckan 21	Malmö	mar 2021	kommersiellt	1 859	1,1	26,0
Kvarnhög 19	Malmö	mar 2021	kommersiellt	1 334	0,9	12,5
Getängen 22	Borås	mar 2021	kommersiellt	7 759	5,6	47,0
Viktoria 22	Helsingborg	jul 2021	kommersiellt	589	1,0	28,0
Stafvre 7 m.fl.	Kristianstad	apr 2022	105 lgh + två förskolor	8 966	13,6	227,0

Förvärvade byggrätter

Fastighet	Kommun	Förväntad byggstart	Antal lägenheter	Yta, kvm	Förväntat årligt hyresvärde, mkr	Köpeskilling, mkr
Motorn 16	Falkenberg	2026	145	9 600	17,3	16,1
Skjutsstallslyckan 21	Malmö	2026	279	15 371	34,4	26,0
Kvarnhög 19	Malmö	2026	34	2 220	4,3	12,5
Getängen 22	Borås	2026-	465	25 575	51,0	47,0
Sätra 108:20*	Gävle	2022-	613	39 348	68,9	122,0
Veddesta 2:65*	Järfälla	2023-	423	23 270	54,8	259,0
Viktoria 22	Helsingborg	2022	39	3 432	6,9	28,0
Fullerö 21:103	Uppsala	byggstartad	40	2 472	4,5	26,0
Ekeby 3:25*	Eskilstuna	2022	106	7 820	13,3	12,0
Kohagen 1	Vänersborg	byggstartad /2022-	143	8 910	15,0	24,0
Skymningen 2*	Höganäs	2022	50	2 760	5,1	13,1
del av Lorberget 49:707*	Höganäs	2022	51	2 760	5,1	13,3
Revisorn 8 & 10*	Kristianstad	2023	150	11 250	17,3	23,0
Oppeby Gård 1:9**	Nyköping	2022	32	1 733	3,0	12,0
Fogdaröd 8:32	Höör	2022	95	6 745	12,5	11,5
Notarien 17*	Eskilstuna	2022	106	5 830	11,7	23,4
Alderholmen 4:34*	Gävle	2022	111	6 105	12,8	28,5
Strängnäs 3:21 m.fl.**	Strängnäs	2022-	367	23 292	46,2	96,5
Rusthållaren 3 & 4	Hässleholm	2022	kommersiellt	6 400	i.u.	18,0
Hemmeste 11:67 m.fl.*/***	Värmdö	2025	81	4 860	10,3	26,5
Getramsen 1	Kristianstad	byggstartad	19	2 166	3,5	7,5
Husenejö 8:11*	Helsingborg	2023	90	6 119	11,3	20,0

** Ej tillträdd fastighet.*
*** Joint venture genom K-Fast Kilen AB.*
**** Joint venture tillsammans med Innovation Properties (uppgifter avser K-Fastighetens andel av byggnationen).*

Byggstartade projekt

Fastighet	Kommun	Förväntad färdigställd	Antal lägenheter	Yta, kvm	Förväntat årligt hyresvärde, mkr
Magasinet 4 "Byggmax"	Hässleholm	apr 2022	kommersiellt	2 487	2,5
Smörjhallen 1	Hässleholm	maj 2023	37	2 864	4,9
Spoven 1	Växjö	maj 2023	83	4 710	9,1
Fullerö 21:103 "BoKlok"	Uppsala	jun 2022	40	2 472	4,5
Kedjan 1	Älmhult	nov-dec 2022	56	3 286	5,9
Fredriksskans 2:79	Gävle	jul-nov 2022	92	5 966	10,9
Kildebrønde By 17b	Greve (DK)	jan-nov 2023	148	10 354	24,0
Getramsen 1	Kristianstad	dec 2022	19	2 166	3,5
Kohagen 1 "BoKlok"	Vänersborg	dec 2022	60	3 978	6,7
Trollet 2	Växjö	dec 2023	156	10 262	18,7
Oden 8	Hässleholm	jul 2023	43	2 305	4,1
Limkokaren 16	Hässleholm	aug 2023	24	1 984	3,2
Kommissarien 1	Hässleholm	maj 2023	41	3 191	5,5
Stubbarp 39:5 – etapp 2	Höganäs	jun-sep 2023	87	5 789	11,0
Önnered 45:15-16	Göteborg	apr 2024	110	6 871	15,8

Färdigställda projekt

Fastighet	Kommun	Färdigställt	Antal lägenheter	Yta, kvm	Hyresvärde, mkr
Björksäter 5	Hässleholm	feb 2021	40	2 794	4,4
Stubbarp 33:27 etapp 1 och 2	Höganäs	maj/dec 2021	66	4 805	8,4
Dirigenten 1, Sångaren 1	Helsingborg	jul 2021	15	1 410	2,4
Höfånget 1	Malmö	jul 2021	97	4 838	10,3
Nyponrosen 4 etapp 2	Helsingborg	aug 2021	32	2 118	3,9
Hällan 1	Hässleholm	okt 2021	38	2 527	4,4
Sävenäs 131:12	Göteborg	dec 2021	103	4 870	10,8
Taket 2	Växjö	okt 2021	36	2 862	4,9
Sätra 108:31 "BoKlok"	Gävle	dec 2021	60	3 876	7,1

K-Fast 2.0

	Q1	Q2	Q3	Q4	Totalt
Antal renoverade lägenheter	9	9	6	7	31
Ökat hyresvärde (mkr)	0,2	0,2	0,1	0,1	0,6

This file is created with a digital signature.
The signature guarantees the authenticity of the document.
Document ID:
SHA256:4c0f4a22e9d2f1a1...

TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

mkr	Not	2021 jan–dec	2020 jan–dec
Hyresintäkter		265,9	203,9
Projekt- och entreprenadintäkter		976,1	10,2
Nettoomsättning	3	**1 242,1**	**214,1**
Övriga intäkter	3	10,7	1,0
Drift		-52,3	-33,1
Underhåll		-12,4	-10,6
Fastighetsskatt		-5,7	-4,5
Fastighetsadministration		-22,7	-19,2
Kostnader fastighetsförvaltning	4, 5, 6	**-93,1**	**-67,4**
Kostnader projekt- och entreprenadverksamheten	4, 5, 6	**-881,8**	**-2,5**
Bruttoresultat		**277,9**	**145,1**
varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftsöverskott)		*176,1*	*137,0*
varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet		*101,8*	*8,1*
Central administration	4, 5, 6, 8	-40,7	-33,6
Av- och nedskrivningar	7	-58,2	-6,5
Resultat från andelar i intressebolag och gemensamt styrda bolag	9	23,3	2,6
Räntenetto	10	-75,6	-47,7
Resultat före värdeförändringar		**126,6**	**57,9**
varav förvaltningsresultat		*101,4*	*75,3*
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	11	1 139,1	577,8
Värdeförändring derivat och övrigt	10	66,0	-24,2
Resultat före skatt		**1 331,7**	**611,4**
Skatt på periodens resultat	12	-287,3	-136,9
Årets resultat		**1 044,4**	**474,5**
Övrigt totalresultat	13	3,8	-1,4
Årets totalresultat		**1 048,1**	**473,1**
Årets resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		1 048,1	473,1
Innehav utan bestämmande inflytande		0,0	0,0
Resultat efter skatt per aktie, kr/aktie*	**14**	**4,85**	**2,29**

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

Denna handling är upprättad i digital version av Fastighets AB Trianon (publ) för att uppfylla kraven i lagen om årsredovisning i företag.

FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN

mkr	Not	2021 31 dec	2020 31 dec
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	15	484,7	0,0
Förvaltningsfastigheter	16	9 603,7	6 853,5
Rörelsefastigheter	17	448,4	30,9
Inventarier	18	189,8	18,5
Summa materiella anläggningstillgångar		**10 726,6**	**6 902,9**
Finansiella anläggningstillgångar	**22**		
Andelar i intresse- och gemensamt styrda företag och andra långfristiga fordringar	19, 20	243,5	45,1
Derivatinstrument	30	37,0	0,0
Uppskjuten skattefordran	21	17,1	27,0
Summa finansiella anläggningstillgångar		**297,5**	**72,1**
Summa anläggningstillgångar		**11 024,1**	**6 975,0**
Omsättningstillgångar	**22**		
Varulager	23	51,7	0,2
Kundfordringar	24, 25	105,3	1,8
Övriga kortfristiga fordringar	25, 26	178,6	169,8
Förutbetalda kostander och upplupna intäkter	27	29,0	5,2
Likvida medel	28	94,0	507,6
Summa omsättningstillgångar		**458,6**	**684,6**
SUMMA TILLGÅNGAR		**11 482,7**	**7 659,6**

mkr	Not	2021 31 dec	2020 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	29		
Aktiekapital		57,4	57,4
Övrigt tillskjutet kapital		1 372,9	1 372,9
Valutaomräkningsdifferens		2,3	-1,4
Balanserat resultat inklusive årets resultat		2 801,1	1 780,9
Totalt eget kapital		**4 233,7**	**3 209,8**
Långfristiga skulder	**22**		
Uppskjuten skatteskuld	21	796,4	451,2
Långfristiga räntebärande skulder	22	4 996,4	3 000,6
Derivatinstrument	30	0,0	27,2
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	31	13,7	8,5
Summa långfristiga skulder		**5 806,5**	**3 487,5**
Kortfristiga skulder	**22**		
Kortfristiga räntebärande skulder	22	947,5	847,8
Leverantörsskulder		177,2	50,4
Övriga kortfristiga skulder	31, 32	139,6	25,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	178,2	38,2
Summa kortfristiga skulder		**1 442,5**	**962,2**
Summa skulder		**7 249,0**	**4 449,8**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**11 482,7**	**7 659,6**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
S10:a97d4c58d2d4b4a22d4623d1f41d9b1

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 2020	**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
Årets totalresultat				-1,4	**474,5**	**473,1**
Tillskjutet kapital efter avdrag för transaktionskostnader	2 000 000	3,2	495,1			498,3
Summa transaktioner med ägare	**2 000 000**	**3,2**	**495,1**			**498,3**
Eget kapital, per 31 december 2020	**35 888 528**	**57,4**	**1 372,9**	-1,4	**1 781,0**	**3 209,8**
Årets resultat					1 044,4	1 044,4
Övrigt totalresultat				3,8		3,8
Årets totalresultat				**3,8**	**1 044,4**	**1 048,1**
Förvärv egna aktier					-24,3	-24,3
Aktiesplit	179 442 640					
Tillskjutet kapital efter avdrag för transaktionskostnader		0,0	0,0			0,0
Summa transaktioner med ägare	**179 442 640**	**0,0**	**0,0**			**0,0**
Utgående balans per 31 december 2021	**215 331 168**	**57,4**	**1 372,9**	**2,3**	**2 801,1**	**4 233,7**

På bolagsstämman den 19 maj 2021 beslutades om en aktiesplit 6:1. Aktiesplitten genomfördes den 7 juni 2021.
Förvärv egna aktier avser K-Fast andel (25%) av marknadsvärdet av de 1 428 600 aktier i K-Fast Holding AB som Mjöbäcks Entreprenad AB äger.
Övrigt tillskjutet kapital för verksamhetsåret 2020 redovisas netto efter transaktionskostnader om 5,7 mkr relaterade till nyemission i augusti 2020.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is part of the document.
You can verify the signature in accordance with the regulations of the Swedish National Archives.
Learn more at: https://www.arkivera.se/eng

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

mkr	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Bruttoresultat justerat för central administration, av- och nedskrivningar		179,0	103,0
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet	37	45,7	1,6
Erhållen utdelning	9	0,0	3,7
Räntenetto	37	-74,8	-47,7
Betald skatt		-4,3	-5,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**145,6**	**55,4**
Förändring rörelsefordringar		37,1	-89,8
Förändring rörelseskulder		142,5	-29,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**325,3**	**-64,4**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i koncern, intresse- och gemensamt styrda bolag	19, 34	-858,8	-11,7
Investeringar i fastigheter	16, 17	-330,3	-1 037,4
Investeringar i pågående nyanläggning	16	-1 326,3	-831,3
Investeringar i maskiner och inventarier	18	-50,4	-6,2
Avyttring fastigheter	16	51,0	0,5
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar	20	-0,5	-2,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-2 515,4**	**-1 888,4**
Finansieringsverksamheten	37		
Upptagna lån	22	1 909,6	1 233,3
Amortering av lån		-133,2	-48,7
Tillskjutet kapital		0,0	498,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**1 776,3**	**1 682,9**
Årets kassaflöde	37	**-413,8**	**-269,9**
Omräkningsdifferens i likvida medel		0,1	-1,4
Likvida medel vid årets början		507,6	779,0
Likvida medel vid årets slut	27	**94,0**	**507,6**

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

This file is signed with a digital signature.
The seal is the guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
S10:97A5C5B2A0D4E2C9E3F1A6B7C8D9E0F1

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

mkr	Not	2021	2020
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	0,1	0,0
Summa rörelsens intäkter		**0,1**	**0,0**
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader	4, 5, 6, 8	-40,3	-33,4
Avskrivningar	7	-0,2	-0,2
Summa rörelsens kostnader		**-40,5**	**-33,5**
Bruttoresultat		**-40,4**	**-33,5**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag	9	-0,2	3,6
Finansnetto	10	69,5	-24,7
Resultat efter finansiella poster		**28,9**	**-54,6**
Bokslutsdispositioner	33	87,9	43,4
Resultat före skatt		**116,7**	**-11,2**
Skatt på årets resultat	12	-23,3	2,2
Årets resultat		**93,5**	**-9,0**
Övrigt totalresultat	13	0,0	0,0
Årets totalresultat		**93,5**	**-9,0**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is linked to the document and all changes
or attempts to remove the signature will be visible.
Document ID:
E1B1670A5B8D4C04A2C0A2D2FF4A4B91

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

mkr	Not	2021	2020
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	18	0,2	0,3
Summa materiella anläggningstillgångar		**0,2**	**0,3**
Finansiella anläggningstillgångar	**22**		
Andelar i koncernbolag	34	1 009,0	883,2
Fordringar hos koncernbolag	35	849,6	867,5
Andelar i intresseföretag och andra långfristiga värdepappersinnehav	19, 20	**190,2**	**0,1**
Derivatinstrument	30	36,4	0,0
Uppskjuten skattefordran	21	0,0	15,8
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 085,3**	**1 766,6**
Summa anläggningstillgångar		**2 085,5**	**1 766,9**
Omsättningstillgångar	**22**		
Fordringar hos koncernbolag	35	1 208,5	649,0
Fordringar hos intressebolag	26	5,4	10,7
Övriga kortfristiga fordringar	26	59,4	115,6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	2,0	0,9
Likvida medel	28	69,0	482,0
Summa omsättningstillgångar		**1 344,2**	**1 258,1**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 429,7**	**3 025,0**

mkr	Not	2021	2020
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	29		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		57,4	57,4
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 372,9	1 372,9
Balanserad vinst		109,5	118,5
Årets resultat		93,5	-9,0
Totalt eget kapital		**1 633,3**	**1 539,8**
Långfristiga skulder	**22**		
Uppskjuten skatteskuld	21	7,5	0,0
Långfristiga räntebärande skulder	22	931,7	849,5
Derivatinstrument	30	0,0	27,0
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	31	2,4	6,4
Summa långfristiga skulder		**941,6**	**883,1**
Kortfristiga skulder	**22**		
Kortfristiga räntebärande skulder	22	17,9	17,9
Leverantörsskulder		1,4	1,5
Skulder till koncernbolag	35	823,3	571,7
Övriga kortfristiga skulder	30	7,2	6,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	5,0	4,2
Summa kortfristiga skulder		**854,8**	**602,1**
Summa skulder		**1 796,4**	**1 485,2**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 429,7**	**3 025,0**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
S1GMTMSSEUHCB82C4E23F4A1001

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 2020	**33 888 528**	**54,2**	**877,9**	**118,5**	**1 050,5**
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 transaktioner med 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**	**109,5**	**1 539,8**
Årets resultat				93,5	93,5
Övrigt totalresultat				0,0	0,0
Årets totalresultat				**93,5**	**93,5**
Aktiesplit	179 442 640				
Tillskjutet kapital efter avdrag för transaktionskostnader		0,0	0,0		0,0
Summa transaktioner med ägare	**179 442 640**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**
Utgående balans per 31 december 2021	**215 331 168**	**57,4**	**1 372,9**	**203,0**	**1 633,3**

På bolagsstämman den 19 maj 2021 beslutades om en aktiesplit 6:1. Aktiesplitten genomfördes den 7 juni 2021.
Övrigt tillskjutet kapital för verksamhetsåret 2020 redovisas netto efter transaktionskostnader om 5,7 mkr relaterade till nyemission i augusti 2020.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1D7D7D5B8A4C4A3A2A4E5F1A4A6D1

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

mkr	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Bruttoresultat		-40,4	-33,5
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet	37	5,5	0,2
Erhållen utdelning	9	0,0	3,7
Räntenetto	37	0,3	-0,4
Betald skatt		0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-34,6**	**-30,0**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		55,0	-572,8
Förändring rörelseskulder		1,1	54,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**21,5**	**-547,9**
Investeringsverksamheten			
Investering i koncernbolag	34	-125,8	-256,8
Investering i intressebolag	19	-190,1	0,0
Investeringar i maskiner och inventarier	18	0,1	0,0
Förändring i fordringar och skulder till koncernbolag	35	-290,0	-2,1
Förändring i fordringar på intressebolag		5,3	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-600,4**	**-258,8**
Finansieringsverksamheten	37		
Tillskjutet kapital		0,0	498,3
Upptagna lån	22	100,0	0,0
Amortering av lån		-17,9	-17,9
Förändring i långfristiga skulder	31	-4,0	-6,4
Erhållna koncernbidrag		87,9	43,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**165,9**	**517,5**
Årets kassaflöde	37	**-413,0**	**-289,2**
Omräkningsdifferens i likvida medel		0,0	0,0
Likvida medel vid årets början		482,0	771,2
Likvida medel vid årets slut	28	**69,0**	**482,0**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1C1A7D4C5B2A4D8E2F3C6B9A1D4E7F2

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 1

NOT 1: REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

De finansiella rapporterna för K-Fast Holding AB per 31 december 2021 har godkänts av styrelsen den 31 mars 2022 och kommer att föreläggas årsstämman den 12 maj 2022 för fastställande. K-Fast Holding AB, organisationsnummer 556827-0390, utgör moderbolaget för en koncern med dotterbolag enligt not 34 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.

Redovisningsprinciperna beskrivs i anslutning till varje not i syfte att ge en ökad förståelse för respektive redovisningsområde. Nedan följer generella redovisningsprinciper och information om koncernredovisningen.

Redovisningsprinciper

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

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation 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.

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.

Väsentliga bedömningar och antaganden

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.

Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

Nya och omarbetade befintliga standarder, vilka godkänts av EU

Förändringar i IFRS 9, IAS 39 och IFRS 7 hänförliga till referensräntereformen fas 2 trädde i kraft den 1 januari 2021 och ger vägledning kring hur effekterna av reformen ska redovisas. De ändrade redovisningsprinciperna resulterade inte i någon påverkan på K-Fastigheters finansiella rapport.

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.

Förändringar i svenska regelverk

Förändringar under 2021 har inte haft någon väsentlig påverkan på K-Fastigheters redovisning utan främst medfört något utökat upplysningskrav.

Nya standarder vilka träder i kraft 2022

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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E8107A7F5E84C4A2C4E2F4A4B01

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 köpeskilling. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. 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 företagets 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 uthyte mot de förvärvade nettotillgångarna samt transaktionskostnader som är direkt hänförbara till förvärvet.

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. 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.

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 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.

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.

Förändringar i ägarandel i ett dotterbolag utan förändring av bestämmande inflytande

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

Utländsk valuta

Utländska verksamheters finansiella rapporter

Tillgångar och skulder i utlandsverksamheter omräknas till svenska kronor till den valutakurs som råder på balansdagen. Intäkter och kostnader i en utlandsverksamhet omräknas till svenska kronor till en genomsnittskurs som utgör en approximation av kurserna vid respektive transaktionstidpunkt. Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas via övrigt totalresultat som en omräkningsreserv.

Transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Valutakursdifferenser redovisas mot resultaträkningen, bortsett från långfristiga interna mellanhavanden som beaktas som

This file is sealed with a digital signature.
The seal is part of the document.
Document ID:
E0107D5E84C0A2342F4A9D1

en del i nettoinvesteringen i dotterbolagen och redovisas via övrigt totalresultat. Icke monetära tillgångar och skulder som redovisas till historiska anskaffningsvärden omräknas till valutakurs vid transaktionstillfället. Icke monetära tillgångar och skulder som redovisas till verkliga värden omräknas till den funktionella valutan till den kurs som råder vid tidpunkten för värderingen till verkligt värde.

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 prövas 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.

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.

Skillnader 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 upprättade 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.

Anteciperade utdelningar

Anticiperad 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.

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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E8107D7B5B4C0A2C9E2F1A4B3

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 2

NOT 2 SEGMENTSRAPPORTERING

Redovisningsprinciper

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

Koncernen har identifierat fyra rörelsesegment: projektutveckling, bygg, prefab och fastighetsförvaltning.

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 eller värdeskapande genom förädling av mark.

Bygg

Resultat genererat i något av koncernens byggbolag och resultat från intressebolag verksamma inom byggverksamhet.

Prefab

Resultat genererat i något av koncernes prefabbolag.

Fastighetsförvaltning

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E0107D7B8B4C4A2C9E2FF4A9D1

1 januari–31 december 2021

Resultaträkning, mkr	Förvaltning	Projektutveckling	Bygg	Prefab	Övrigt*	Koncernen
Intäkter	269,2	0,0	607,2	1 059,9	-683,6	1 252,7
Kostnader	-93,1	0,0	-587,4	-978,0	683,6	-974,8
Bruttoresultat	**176,1**	**0,0**	**19,8**	**81,9**	**0,0**	**277,9**
Kostnader central administration	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	0,0	-40,7
Av- och nedskrivningar	-3,3	0,0	-4,0	-50,8	0,0	-58,2
Resultat intressebolag**	0,0	0,0	0,0	0,0	23,3	23,3
Räntenetto	-61,2	0,0	-0,1	-14,3	0,0	-75,6
Resultat före värdeförändringar	**101,4**	**-10,2**	**5,6**	**6,6**	**23,3**	**126,6**
Värdeförändring fastigheter	431,7	707,4	0,0	0,0	0,0	1 139,1
Värdeförändring derivat och övrigt	66,0	0,0	0,0	0,0	0,0	66,0
Resultat före skatt	**599,1**	**697,2**	**5,6**	**6,6**	**23,3**	**1 331,7**
Skatt	-102,5	-145,7	-0,1	-8,7	-30,2	-287,3
Årets resultat	**496,5**	**551,5**	**5,4**	**-2,2**	**-6,9**	**1 044,4**

1 januari–31 december 2020

Resultaträkning, mkr	Förvaltning	Projektutveckling	Bygg	Övrigt*	Koncernen
Intäkter	204,4	0,0	449,2	-438,6	215,1
Kostnader	-67,4	0,0	-441,1	438,6	-69,9
Bruttoresultat	**137,0**	**0,0**	**8,1**	**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	-47,7	0,0	0,0	0,0	-47,7
Resultat före värdeförändringar	**75,3**	**-14,0**	**-5,9**	**2,6**	**57,9**
Värdeförändring fastigheter	169,9	407,9	0,0	0,0	577,8
Värdeförändring derivat och övrigt	-14,4	0,0	0,0	-9,8	-24,2
Resultat före skatt	**230,7**	**393,9**	**-5,9**	**-7,2**	**611,4**
Skatt	-35,0	-84,0	0,0	-17,9	-136,9
Årets resultat	**195,7**	**309,8**	**-5,9**	**-25,1**	**474,5**

31 december 2021

Balansräkningsposter, mkr	Förvaltning	Projektutveckling	Bygg	Prefab	Övrigt*	Koncernen
Anläggningstillgångar	9 715,4	0,0	24,1	1 077,8	206,8	11 024,1
Omsättningstillgångar	67,0	0,0	-0,1	258,9	132,8	458,6
Summa tillgångar	**9 782,3**	**0,0**	**24,0**	**1 336,8**	**339,6**	**11 482,7**
Långfristiga skulder	5 051,7	0,0	1,2	734,8	18,8	5 806,5
Kortfristiga skulder	951,8	0,0	88,0	377,6	25,1	1 442,5
Summa skulder	**6 003,5**	**0,0**	**89,2**	**1 112,4**	**43,9**	**7 249,0**

31 december 2020

Balansräkningsposter, mkr	Förvaltning	Projektutveckling	Bygg	Övrigt*	Koncernen
Anläggningstillgångar	6 916,4	0,0	20,5	38,1	6 975,0
Omsättningstillgångar	74,1	0,0	1,7	608,7	684,6
Summa tillgångar	**6 990,5**	**0,0**	**22,3**	**646,8**	**7 659,6**
Långfristiga skulder	3 463,0	0,0	1,8	23,2	3 487,8
Kortfristiga skulder	882,8	0,0	54,4	25,0	962,2
Summa skulder	**4 345,8**	**0,0**	**56,1**	**48,2**	**4 450,1**

** Övrigt omfattar dels elimineringar, vilka framgår primärt för att belysa för läsaren omfattningen av koncerninterna intäkter relaterade till koncernens omfattande koncerninterna byggnation, dels uppgifter som inte låter sig fördelas på respektive rörelsesegment.*
*** Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is valid for the authenticity of the document.
Document ID:
S1B7QMSSEHQ4S2SQ9QFA1BSV

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 3

NOT 3: INTÄKTER

Redovisningsprinciper

Hyresintäkter

Hyresintäkter, vilka klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal, avser intäkter från leasingavtal där koncernen är leasegivare. I hyresintäkterna ingår hyra, tillägg för investeringar och fastighesskatt samt övriga tilläggsdebiteringar såsom värme, vatten, kyla, sophantering etc då dessa inte bedömts väsentliga att särredovisa. Såväl hyresintäkter som tilläggsdebiteringar redovisas linjärt i koncernens resultaträkning baserat på villkoren i leasingavtalet. Den sammanlagda kostnaden för lämnade rabatter redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden. Hyresintäkter och tilläggsdebiteringar som betalas i förskott redovisas som förutbetalda intäkter i balansräkningen.

Per 2021-12-31 uppgick de kontrakterade hyresintäkterna till 318,2 mkr (241,7), varav kommersiella lokaler utgör 41,8 mkr (34,0). Det enskilt största kontraktet som den enskilt största hyresgästen svarar för utgör ca 2 procent av koncernens totalt kontrakterade 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 3-9 månaders uppsägningstid. Årlig hyresintäkt för dessa kontrakt uppgick till 272,5 mkr (202,0). Koncernen har hyresavtal med en årlig hyresintäkt på 35,7 mkr (29,6), där avtalen har en återstående löptid på mellan 1 och 5 år. Koncernen har en årlig hyresintäkt på 10,0 mkr (10,1) där avtalen har en återstående löptid på över 5 år.

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.

Avtalsintäkter

Segmenteten Bygg och Prefab har intäkter från avtal med kunder. Dessa utgör hela intäktsposten om 976,1 (10,2) mkr för extern projekt- och entreprenadverksamhet. Intäktsredovisning sker över tid.

Moderbolaget

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

Hyresintäkter fördelat på geografi

mkr	2021	2020
Region Syd	257,2	202,0
Region Väst	6,9	1,7
Region Öst	1,9	0,2
Hyresintäkter	**265,9**	**203,9**

Hyresintäkter på fastighetskategori

mkr	2021	2020
Bostäder (inkl. garage/p-platser)	223,5	172,0
Lokaler	42,3	31,9
Hyresintäkter	**265,9**	**203,9**

Projekt- och entreprenadintäkter samt aktiverat arbete för egen räkning

mkr	2021	2020
Externa projekt- och entreprenadintäkter	976,1	10,2
Aktiverat arbete för egen räkning	683,6	438,6
Summa	**1 659,7**	**448,8**
varav Sverige	*1 539,7*	*424,7*
varav Danmark	*120,0*	*24,1*

Övriga intäkter

mkr	2021	2020
Affärsområde Förvaltning	3,3	0,6
Affärsområde Bygg	1,3	0,4
Affärsområde Prefab	6,1	-
Övriga intäkter	**10,7**	**1,0**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is part of the document.
Denmark
E1B97D7B5B4C0A2C9E2FA4991

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 4

NOT 4: LEASING

Redovisningsprinciper

K-Fastigheter tillämpar IFRS 16 Leasingavtal. Koncernen redovisar Nyttjanderättstillgångar och leasingskulder hänförliga till alla leasingavtal, med undantag för avtal som är kortare än tolv 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 fordon och IT-utrustning av högre värde, tomträtter och hyresavtal som väsentliga. Nyttjanderättstillgången av dessa leasingavtal hänförliga till tomträtter värderas i enlighet med IAS 40. Motsvarande belopp har tagits upp som långfristig leasingskuld enligt IFRS 16. Den vägda genomsnittliga låneräntan som används uppgår till 1,95 procent för fordon och IT-utrustning, 2,08 procent för tomträtter och mellan 2,15 till 2,79 procent för hyresavtal beroende på löptid för det underliggande hyresavtalet.

Leasingavtal relaterade till exempelvis kopieringsmaskiner, hyresavtal med kortare löptid, kontors- och IT-utrustning av mindre värde har inte bedömts som väsentliga och koncernen tillämpar för dessa leasingavtal förenklingsregeln i balansräkningen på grund av det lägre värdet. Avseende leasingavtal som leasegivare, se Hyresintäkter Not 3 Intäkter.

Koncernen kostnadsförde under helåret 2021 totalt leasingavgifter om 13,3 mkr (1,9), varav 9,1 mkr (1,2) avser avskrivningar, 1,5 mkr (0,5) räntekostnader och 2,7 mkr (0,2) var hänförliga till lågvärdeleasing. Koncernen har inga korttidsleasingavtal eller variabla leasingavgifter.

Moderbolaget

Moderbolaget har i allt väsentligt leasingavtal avseende fordon och IT-utrustning. IFRS 16 tillämpas inte i moderbolaget utan istället tillämpas RFR 2. I fall då 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.

mkr	*Nyttjanderättstillgångar*					
	Tomträtter	Fordon	IT-utrustning	Hyresavtal	Totalt	Leasingskuld
Per 1 januari 2021	**18,0**	**9,4**	**0,4**	**34,5**	**62,4**	**62,4**
Tillkommande avtal	0,0	7,4	0,0	32,3	39,7	39,7
Avskrivningar	0,0	-3,4	-0,2	-5,5	-9,1	0,0
Avslutade avtal	0,0	-0,8	0,0	0,0	-0,8	-0,8
Omvärderingar av avtal	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Räntekostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,6
Leasingavgifter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-10,1
Per 31 december 2021	**18,0**	**12,7**	**0,2**	**61,3**	**92,2**	**92,7**

Löptidsanalys (exklusive restvärde)

mkr	Tomträtter	Fordon	IT-utrustning	Hyresavtal	Totalt
2022	0,4	2,9	0,2	6,3	9,8
2023	0,4	1,7	0,0	7,9	10,0
2024	0,4	0,5	0,0	7,6	8,5
2025	0,4	0,0	0,0	7,5	7,9
2026	0,4	0,0	0,0	5,0	5,4
> 2027	6,8	0,0	0,0	3,1	9,9
Totalt	**8,6**	**5,2**	**0,2**	**37,5**	**51,4**

This file is created with a digital signature.
You can read more about digital signatures in the document.
Diarienummer: FI
E1D1A7A1B8E4CA4A9C5F4A001

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 5

NOT 6: ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Redovisningsprinciper

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.

Per 31 december 2021 hade koncernen 691 anställda (76), varav 60 kvinnor (21) respektive 631 män (55). I moderbolaget var antalet anställda per årsskiftet 26 (17), varav 14 kvinnor (9) respektive 12 män (8). K-Fast Holding AB hade 6 styrelseledamöter (6), inklusive ordförande, varav 1 kvinna (1). Koncernen hade 11 ledande befattningshavare (8), inklusive verkställande direktören, varav 2 kvinnor (1).

Ersättning till verkställande direktören samt övriga medlemmar av företagsledningen följer de riktlinjer som beslutades vid bolagsstämma 19 maj 2021. 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.

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.

Löner, arvoden och förmåner

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
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	0,2	0,2	0,2
Vice verkställande direktör				
Grundlön	1,1	0,9	1,1	0,9
Förmåner	0,1	0,1	0,1	0,1
Övriga ledande befattningshavare				
Grundlön	7,8	3,3	3,6	3,1
Förmåner	0,3	0,2	0,1	0,1
Övriga anställda				
Grundlön	261,2	26,9	6,2	4,9
Förmåner	2,6	0,3	0,0	0,0
Summa	**275,3**	**34,0**	**13,3**	**11,3**

Medelantalet anställda

Kön	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Kvinnor	67	20	12	9
Män	594	50	10	7
Totalt	**661**	**69**	**22**	**16**

Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
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	3,1	1,2	1,3	1,2
Övriga anställda	88,6	7,5	2,0	0,8
Summa	**92,8**	**9,8**	**4,5**	**3,1**

Avtalsenliga pensionskostnader

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Styrelsen	0,0	0,0	0,0	0,0
Verkställande direktör	0,0	0,0	0,0	0,0
Vice verkställande direktör	0,3	0,4	0,3	0,4
Övriga ledande befattningshavare	2,3	0,5	0,7	0,3
Övriga anställda	23,2	1,7	0,4	0,3
Summa	**25,8**	**2,7**	**1,4**	**1,1**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is part of the document.
Document ID:
S10:B7D4C5BE4D4B2236B3FF4A6D1

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 2020 påverkades positivt med 1,4 mkr av sökt och erhållen lättnad för arbetsgivaravgifter för perioden mars till juni.

Ledande befattningshavares ersättning och övriga förmåner under året

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Styrelsens ordförande Erik Selin	0,0	0,0	0,0	0,0
Styrelseledamot Ulf Johansson	0,2	0,2	0,2	0,2
Styrelseledamot Christian Karlsson	0,2	0,2	0,2	0,2
Styrelseledamot Sara Mindus	0,2	0,2	0,2	0,2
Styrelseledamot Jesper Mårtenson	0,2	0,2	0,2	0,2
Verkställande direktör	1,4	1,4	1,4	1,4
Vice verkställande direktör	1,5	1,4	1,5	1,4
Övriga ledande befattningshavare*	10,4	4,8	4,4	2,5
Summa	**14,1**	**7,6**	**8,1**	**6,1**

** 2021: 11 personer; 2020: 6 personer*

NOT 6: RÖRELSENS KOSTNADER

Redovisningsprinciper

Kostnaderna redovisas i den period de avser. Koncernens fastighetskostnader utgörs av kostnader som uppkommer i samband med fastighetsförvaltning såsom media (el, fjärrvärme, kyla, gas, vatten), fastighetsskötsel, renhållning, reparationer, underhåll, fastighetsskatt och övriga driftskostnader. Fastighetskostnaderna redovisas i den period de avser. Kostnaderna under 2020 påverkades positivt med 0,4 mkr av sökt och erhållen lättnad för arbetsgivaravgifter för perioden mars till juni.

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

Central administration utgörs av koncernens kostnader relaterade till koncernledning, affärs- och projektutveckling, koncernjurist, HR, IT, marknad och kommunikation, ekonomi och finans. Kostnaderna under 2020 påverkades positivt med 0,3 mkr av sökt och erhållen lättnad för arbetsgivaravgifter för perioden mars till juni.

Fastighetsförvaltningens kostnader

mkr	2021	2020
Driftskostnader	-52,3	-33,1
Underhållskostnader	-12,4	-10,6
Fastighetsskatt	-5,7	-4,5
Direkta fastighetskostnader	**-70,3**	**-48,2**
Fastighetsadministration	-22,7	-19,2
Fastighetsförvaltningens kostnader	**-93,1**	**-67,4**

Kostnader projekt- och entreprenadverksamheter

mkr	Koncernen	
	2021	2020
Externa projekt- och entreprenadkostnader	-881,8	-2,5
Interna projekt- och entreprenadkostnader	-683,6	-438,6
Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet	**-1 565,4**	**-441,1**

Central administration

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Övriga externa kostnader	-19,9	-18,4	-18,6	-17,3
Personalkostnader	-21,6	-16,1	-21,6	-16,1
Övriga rörelsekostnader	0,0	-0,2	0,0	-0,2
Återläggning leasing	0,8	1,1	-	-
Central administration	**-40,7**	**-33,6**	**-40,3**	**-33,4**

Denna handling är undertecknad med en digital signatur enligt Svensk standard för digital signering. Det innebär att signaturen är juridiskt bindande. Dokumentet är säkrat med certifikat och tidsstämpel. E1B1B7D5B8D4D4A2A9B2C1F4A8B1

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOTER 7–9

NOT 7: AV- OCH NEDSKRIVNINGAR

Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper gällande av- och nedskrivningar redovisas under respektive tillgångsslag.

Av- och nedskrivningar

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Avskrivningar immateriella anläggningstillgångar	-11,0	0,0	0,0	0,0
Avskrivningar rörelsefastigheter	-19,3	-0,5	0,0	0,0
Avskrivningar inventarier, verktyg och installationer	-13,9	-2,3	-0,2	-0,2
Utrangering förvaltningsfastigheter	-1,3	-3,9	0,0	0,0
Nedskrivning fordringar	-3,6	-0,6	-	-
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	-9,1	-1,2	-	-
Summa av- och nedskrivningar	**-58,2**	**-8,5**	**-0,2**	**-0,2**

NOT 8: ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

Redovisningsprinciper

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens 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. Kostnader för revision ingår i koncerngemensamma kostnader, vilka utdebiteras dotterbolagen.

Ernst & Young AB

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Revisionsuppdrag	3,1	1,8	2,2	0,7
Skatterådgivning	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga tjänster	0,2	0,1	0,2	0,0
Summa	**3,3**	**1,9**	**2,4**	**0,7**

NOT 9: RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEBOLAG OCH GEMENSAMT STYRDA BOLAG

Redovisningsprinciper

Lämnade utdelningar redovisas som skuld efter det att bolagsstämman godkänt utdelningen. Nedskrivning av aktier i intressebolag och gemensamt styrda bolag är utförd i samband med lämnad utdelning.

Resultat från andelar i intressebolag och gemensamt styrda bolag

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Utdelningar	2,8	0,0	0,0	3,7
Realisation vid försäljningar	0,0	-0,1	0,0	-0,1
Nedskrivningar	-2,6	0,0	-0,2	0,0
Negativ skillnad till följd av gynnsam köpeskilling	12,5	0,0	0,0	0,0
Andelar av resultat i intressebolag	10,6	2,7	0,0	0,0
Totalt	**23,3**	**2,6**	**-0,2**	**3,6**

Denna handling är undertecknad med elektronisk signatur enligt lagen om elektroniska signaturer. Det säkerställer äktheten och integriteten hos dokumentet.
Dokument ID
E1B1B7D4-5BB4-4C4A-8220-2DF1A4B5...

NOT 10: FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Redovisningsprinciper

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar, räntekostnader på skulder, värdeförändringar på derivat samt resultat av försäljning av värdepapper. Ränteintäkter 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. Ränteintäkter 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 hänförbara till konstruktion eller produktion av en tillgång och som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde. Aktivering av lånekostnader sker under förutsättningen att det är troligt att det kommer att leda till framtida ekonomiska fördelar och kostnaderna kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

Orealiserad värdeförändring på omsättningstillgångar om -9,8 mkr (0,0) avser orealiserad valutakursförlust på koncerninterna fordringar till den danska verksamheten, vilka från och med 31 december 2020 klassificerades som extended equity och därmed reglerades över det egna kapitalet.

Realiserade värdeförändring på kortfristiga derivatinstrument redovisas i resultaträkningen via av- och nedskrivning (valutakursförlust) och räntenetto.

Ränteintäkter och liknande resultatposter

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Ränteintäkter från koncernbolag	0,0	0,0	26,8	23,6
Övriga ränteintäkter	0,8	0,3	0,7	0,3
Totalt	**0,8**	**0,3**	**27,5**	**23,8**

Räntekostnader och liknande resultatposter

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Räntekostnader till koncernbolag	0,0	0,0	-0,5	-1,9
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-75,6	-48,0	-26,7	-22,3
Totalt	**-75,6**	**-48,0**	**-27,2**	**-24,2**

Värdeförändring derivat och övrigt

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Orealiserad värdeförändring på långfristiga derivatinstrument	66,0	-14,4	66,8	-14,5
Orealiserad värdeförändring på omsättningstillgångar	0,0	-9,8	3,2	-9,8
Realiserad värdeförändring på kortfristiga derivatinstrument	-1,9	0,0	-0,8	0,0
Totalt	**64,1**	**-24,2**	**69,2**	**-24,3**

NOT 11: OREALISERAD VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Redovisningsprinciper

För redovisningsprinciper gällande Förvaltningsfastigheter se Not 16.

mkr	2021	2020
Förändring driftnetto	79,5	73,0
Förvaltningsfastigheter under byggnation	707,8	407,9
Byggrätter	-3,5	1,3
Förändring avkastningskrav	297,2	81,7
Förvärv	58,5	14,6
Försäljningar	0,0	0,0
Valutaeffekter	-0,4	-0,7
Totalt	**1 139,1**	**577,8**

Denna handling är digitalt undertecknad med en kvalificerad elektronisk signatur och tidsstämplad av Penneo för säker och juridisk bevarandeåtgärd. Dokumentet är arkiverat i PDF/A-format för långsiktig bevarandeåtgärd.
Penneo dokumentnyckel: EIGBV-QVSBM-OCAEV-2ZQP4-YKBSI

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOTER 12–14

NOT 12: INKOMSTSKATT

Redovisningsprinciper

Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt (se not 21 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.

Den aktuella skatten har beräknats efter den gällande skattesatsen i Sverige, 20,6 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.

Skattekostnaden består av följande komponenter:

mkr	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
Aktuell skatt				
- På årets resultat	*-9,7*	*0,3*	*0,0*	*0,0*
Uppskjuten skattekostnad/-intäkt				
- Obeskattade reserver	*-5,8*	*0,0*	*0,0*	*0,0*
- Underskottsavdrag	*0,3*	*7,1*	*-10,2*	*0,4*
- Räntenetto	*0,0*	*-6,4*	*0,0*	*-1,1*
- Derivat	*-12,9*	*3,0*	*-13,1*	*3,0*
- Fastigheter, färdigställda	*-108,3*	*-34,5*	*0,0*	*0,0*
- Fastigheter, under byggnation	*-147,0*	*-110,5*	*0,0*	*0,0*
- Övervärden från bolagsförvärv	*2,1*	*0,0*	*0,0*	*0,0*
- Övriga poster	-6,0	4,1	0,0	0,0
Redovisad skatt i resultaträkningen	**-287,3**	**-136,9**	**-23,3**	**2,2**
Genomsnittlig skattesats uppgår till i %	21,6%	22,4%	19,9%	20,0%

mkr	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
Aktuell skatt	-9,7	0,3	0,0	0,0
Uppskjuten skatt	-277,7	-137,2	-23,3	2,2
Totalt	**-287,3**	**-136,9**	**-23,3**	**2,2**
Redovisat resultat före skatt	1 331,7	611,4	116,7	-11,2
Skattesats, %	20,6%	21,4%	20,6%	21,4%
Skatt enligt gällande skattesats	-274,3	-130,8	-24,0	2,4
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0	0,8	0,0	0,0
Effekt av ändrade skattesatser	-1,1	4,7	0,0	-0,1
Ej skattepliktiga intäkter	11,2	0,6	13,8	0,0
Ej avdragsgilla kostnader	-26,1	-14,1	0,0	-3,3
Andra ej bokförda intäkter och kostnader	2,0	2,0	-12,9	3,2
Redovisad skattekostnad	**-287,3**	**-136,9**	**-23,3**	**2,2**

NOT 13: ÖVRIGT TOTALRESULTAT

I koncernens övriga totalresultat ingår omräkningsdifferenser avseende K-Fastigheters utlandsverksamhet vilka för året uppgick till 3,8 mkr (-1,4). Hela detta belopp avser poster som kan återföras över resultatet i en senare period.

Moderbolaget hade 2021 inga effekter av övrigt totalresultat.

NOT 14: RESULTAT PER AKTIE

	Koncernen 2021	Koncernen 2020
Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	1 044,4	474,5
Genomsnittlig antal miljoner aktier	*215,3*	*207,5*
Totalt, kr per aktie	**4,85**	**2,29**

Inga incitamentsprogram fanns per 31 december 2021 och någon utspädning har ej skett under året.

This file is created with digital signatures and its authenticity and integrity can be verified in accordance with the rules of the Swedish National Archives. Verification instructions can be found at https://www.arkivverket.se/en/e-archives/verification-of-digital-signatures

NOT 15: IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

Redovisningsprinciper

Goodwill

Goodwill uppstår i samband med rörelseförvärv då överförd ersättning överstiger det verkliga värdet på förvärvade nettotillgångar. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad nedskrivning och är en immateriell anläggningstillgång med en obestämbar nyttjandeperiod. Detta innebär att goodwill inte skrivs av utan årligen prövas för nedskrivning. All goodwill allokeras till de kassagenererande enheter som drar nytta av synergierna från rörelseförvärvet. Vid avyttring av koncernföretag inkluderas kvarvarande redovisat värde på den goodwill som är hänförlig till den avyttrade enheten i realisationsresultatet.

Övriga immateriella anläggningstillgångar

Övriga immateriella anläggningstillgångar utgörs av kundrelationer, vilka redovisas till verkligt värde vid förvärv. Värdena av dessa kundrelationer skrivs av över nyttjandeperioden, vilken bedöms vara 5 år.

Nedskrivningsprövning

Goodwill prövas minst årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov, eller oftare när det finns indikation på att det redovisade värdet eventuellt inte är återvinningsbart. Vid prövning av eventuellt nedskrivningsbehov fördelas goodwill på de kassagenererande enheter som förväntas dra nytta av synergier som uppkommer vid förvärvet. Om återvinningsvärdet för en kassagenererande enhet fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet minskas det redovisade värdet för goodwill hänförligt till den kassagenererande enheten. En redovisad nedskrivning av goodwill kan inte återföras i en senare period.

Nedskrivningsprövning 2021

Ledningens bedömningar baserar sig både på historisk erfarenhet och aktuell information om marknadsutveckling. För de kassagenererande enheter som förvärvats och där goodwill uppstått har kassaflödena efter prognosperioden extrapolerats med en antagen uthållig tillväxttakt om 3,0 procent (-), vilket är i linje med den bedömda uthålliga tillväxttakten. Härvid har även rörelsekapitalförändringar och investeringsbehov beaktats. Förväntade framtida kassaflöden enligt dessa bedömningar utgör således grunden för beräkningen. Vid nuvärdesberäkningen av de framtida kassaflödena har det använts en kapitalkostnad på 9,4 procent (-) efter skatt. Avstämning har också gjorts mot extern bedömning av rimlig kapitalkostnad. Beräkningarna har visat att nedskrivningsbehov inte föreligger för de förvärvade enheterna givet dessa förutsättningar. En känslighetsanalys visar att vid en halverad långsiktig tillväxttakt alternativt en ökning av kapitalkostnaden med 1 procentenhet till 10,4 procent efter skatt skulle fortfarande inget nedskrivningsbehov föreligga.

Goodwill

mkr	Koncernen 2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	0,0	0,0
Förvärv	440,6	0,0
Nedskrivning	0,0	0,0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**440,6**	**0,0**

Övriga immateriell anläggningstillgångar

mkr	Koncernen 2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	0,0	0,0
Förvärv	55,1	0,0
Nedskrivning	0,0	0,0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**55,1**	**0,0**
Ingående ackumulerade avskrivningar	0,0	0,0
Inköp	0,0	0,0
Årets avskrivningar	-11,0	0,0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-11,0**	**0,0**
Utgående restvärde enligt plan	**44,1**	**0,0**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
E1B7D7C8E8A4C4A2A4E5F4A4

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 16

NOT 16:
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Redovisningsprinciper

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 hänförbara utgifter och lånekostnader. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde-metoden.

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.

Intäkt av fastighetsförsäljning 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 värde-metoden 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.

Koncernens fastighetsbestånd

Koncernens fastighetsbestånd bestod den 31 december 2021 av 90 färdigställda förvaltningsfastigheter fördelade på totalt 171 077 kvadratmeter bostäder och 42 875 kvadratmeter kommersiell yta. Vidare hade koncernen 28 pågående byggnationer, fördelade på 122 112 kvadratmeter bostäder och 2 487 kvadratmeter kommersiell yta. Därutöver hade K-Fastigheter 34 pågående projekt i projektutvecklingsfas i olika skeden av bygglovs- eller planprojektering, varav 14 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 färdigställda fastigheter återfinns i Sverige och innehas för att generera intäkter i form av hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter

mkr	2021	2020
Ingående redovisat värde	**5 792,9**	**3 949,1**
Förvärv	286,5	1 011,5
Investeringar	40,2	31,0
Försäljningar/Utrangeringar	-52,1	-5,2
Omklassificeringar	1 162,2	637,3
Valutakursförändring	2,4	-0,7
Orealiserade värdeförändringar	431,6	169,9
Utgående redovisat värde	**7 668,7**	**5 792,9**

Pågående nyanläggningar

mkr	2021	2020
Ingående redovisat värde	**1 060,6**	**447,7**
Investeringar	1 326,3	824,1
Försäljningar och utrangeringar	0,0	0,0
Förvärv	6,1	23,0
Omklassificering till färdigställd förvaltningsfastighet	-1 163,5	-642,1
Valutakursförändring	3,2	0,0
Orealiserade värdeförändringar	707,4	407,9
Utgående redovisat värde	**1 940,0**	**1 060,6**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is linked to the document and all changes will be visible.
Document ID:
E1B1B7D4558B4D4A8229B2D1F4A1B91

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 16, FORTS

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. 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.

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.

Per 31 december 2021 var samtliga av koncernens 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. När det förekommer internt värderade fastigheter återfinns de 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. 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.

Förvaltningsfastigheter

mkr	2021	2020
Ingående redovisat värde	6 853,5	4 396,7
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	*5 067,2*	*3 605,9*
varav obebyggd mark	*707,7*	*335,1*
varav tomträtter	*18,0*	*7,0*
varav pågående nybyggnation	1 060,6	447,7
+ Förvärv	292,6	1 034,5
+ Nybyggnation	1 326,3	824,1
+ Till- och ombyggnation	40,2	31,0
- Försäljning	-51,0	-1,0
- Övriga omklassificeringar och utrangering	3,1	-9,7
+/- Orealiserade värdeförändringar	1 139,1	577,8
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	*434,5*	*168,6*
varav obebyggd mark	*-2,9*	*1,3*
varav pågående nybyggnation	*707,4*	*407,9*
Utgående redovisat värde	9 603,7	6 853,5
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	*6 929,4*	*5 067,2*
varav obebyggd mark	*722,3*	*707,7*
varav tomträtter	*18,0*	*18,0*
varav pågående nybyggnation	*1 940,0*	*1 060,6*

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

Besiktningar av fastigheterna genomförs löpande. Samtliga färdigställda 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 nybyggd 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 2,0 procent (Riksbankens inflationsmål). Den kortsiktiga inflationen har under 2021 justerats upp med mellan 0,5 och 1,0 procent till totalt 2,0 procent för att motsvara faktiska marknadsförväntningar.

Hyresinbetalningar

Framtida hyresnivåer för bostäder är baserade på aktuella nivåer samt potentiella hyresökningar vid investeringar och inflation. För 2022 har antagits en generellt hyresökning om 1,5 procent för bostäder och 2,0 procent för lokaler alternativt enligt avtal (index).

This file is sealed with a digital signature.
The seal is part of the document.
Document ID:
E8107A0E8B4C4A2C9E2F4A9D1

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 16, FORTS

Korrigering sker i samband med att faktisk hyreshöjning fastställs under första kvartalet 2022. 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 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.

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.

Direktavkastningskraven på ingående värderingsenheter varierar för de färdigställda förvaltningsfastigheterna från 3,25 procent till 6,75 procent med ett totalt vägt snitt på 3,82 procent (4,08) och för förhandsvärderade fastigheter under byggnation från 3,31 procent till 5,50 procent med ett vägt snitt på 3,77 procent (3,96). Primärt är det fördelning mellan lokalslag (bostäder/lokaler) samt geografiska aspekter som gör att avkastningskravet varierar. Den genomsnittliga kalkylräntan som användes för året var för färdigställda förvaltningsfastigheter 5,90 procent (6,07) och för förhandsvärderade fastigheter under byggnation 5,83 procent (5,97).

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 överlåtelser 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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E0107C7E5E4C4A2A9E2F1A4B3D

Värderingsantaganden, vägt genomsnitt

mkr	2021 31 dec	2020 31 dec
Kalkylperiod, antal år	10-15	10-15
Årlig inflation, %	2,00%	1,00 - 2,00%
Hyresutveckling bostäder, % per år	2,00%	1,00 - 2,00%
Kalkylränta, %	5,87%	6,02%
Direktavkastningskrav restvärde		
Bostäder, %	3,67%	3,92%
Kommersiellt, %	5,06%	5,02%
Långsiktig vakansgrad		
Bostäder, %	0,27%	0,30%
Kommersiellt, %	5,84%	5,36%
Hyresvärde, kr/kvm	1 602	1 589
Drifts- och underhållskostnader år 1, kr/kvm	239	248

Genomsnittligt direktavkastningskrav för bedömning av restvärde

Region, %	*Bostäder*		*Kommersiellt*	
	Färdigställt	Nybyggnation	Färdigställt	Nybyggnation
Syd	2,20-4,60%	3,30-4,35%	4,80-6,88%	5,00-6,00%
Väst	3,25-4,00%	3,25-4,10%	5,59-6,14%	5,50-6,00%
Öst	3,70%	3,60-3,80%	4,75-5,00%	5,00-5,50%
Danmark	-	4,20-4,25%		

Kategori	Färdigställt	Nybyggnation
Bostäder	2,20-4,60%	3,25-4,35%
Kontor	4,80-6,34%	-
Butik	4,80-6,75%	5,50%
Restaurang	4,80-6,00%	-
Lager	4,80-6,88%	-
Övrigt	4,75-6,88%	5,00-6,00%

Känslighetsanalys

mkr	Kassaflöde	Verklig värde
Direktavkastningskrav +/- 0,1%	-	179,0
Hyresvärde +/- 1 %	3,0	78,2
Drift- och underhållskostnader +/- 1 %	0,5	13,1
Långsiktig vakansgrad +/- 1 %	3,0	78,2

Värdeförändring färdigställda förvaltningsfastigheter och byggrätter

mkr	-10%	10%
Fastighetsvärde, mkr	-764,6	764,6
Skuldsättningsgrad	55%	49%

Övrigt

De färdigställda förvaltningsfastigheterna och förvaltningsfastigheter under byggnation är generellt ställda som säkerhet för lån och byggkrediter för finansiering av desamma.

Under 2021 har räntekostnaderna på byggkreditiv aktiverats om 27,5 mkr (21,2) på förvaltningsfastigheter. Genomsnittlig räntesats för kontrakterade byggkreditiv uppgick per 31 december 2021 till 1,90 procent (1,99).

Per den 31 december 2021 hade koncernen investeringsåtaganden för färdigställande av pågående nybyggnation om 1 957,2 mkr (1 593,2).

Det finns ingen begränsning i rätten att sälja någon förvaltningsfastighet eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

K-Fast Holding AB har inga avtalsenliga förpliktelser att köpa, uppföra eller exploatera en förvaltningsfastighet eller att utföra reparationer, underhåll eller förbättringar.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Dokument ID:
E1D97D7B5B4C0A2C9E2F1A4B6C

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 17

NOT 17: RÖRELSEFASTIGHETER

Redovisningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt utgifter direkt hänförbara 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.

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.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer 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.

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.

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod förutom för mark som inte skrivs av. För byggnader sker avskrivningen på mellan 15 och 100 år beroende på komponenter i byggnaden samt byggnadens ålder. För avskrivning på enskilda komponenter hänvisas till Not 16 Förvaltningsfastigheter. Markanläggning skrivs av över 20 år.

Mkr	2021	2020
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	34,2	22,8
Inköp	437,0	7,1
Omklassificeringar	0,0	4,4
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**471,3**	**34,2**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3,3	-2,9
Inköp	-0,2	0,0
Årets avskrivningar	-19,3	-0,5
Omklassificeringar	0,0	0,0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-22,9**	**-3,3**
Utgående restvärde enligt plan	**448,4**	**30,9**

Komponentavskrivning fastigheter, år

	Nyproducerad	Genomgående renoverad	Kontor 20
Markbearbetning	100	100	-
Stomme och grund	100	100	-
Stomkompletteringar / innerväggar	100	100	-
Värme och sanitet (VS)	25	15	15
Elledningar	60	60	60
Inre ytskikt	20	15	15
Ventilation	50	50	-
Fasad	60	60	-
Yttertak	60	40	-
Köksinredning och vitvaror	20	20	20
Genomsnittlig avskrivningstid	72	61	19
Aktiverad ränta	72	61	19

This file is sealed with a digital signature.
The seal is part of the document.
Document ID:
E8107A7E-B5B4-4C4A-9C3D-F4A4B0...

NOT 18: MASKINER OCH INVENTARIER

Redovisningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt utgifter direkt hänförbara 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.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer 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.

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod enligt nedan fördelning:

- Byggnadsinventarier: 10 år
- Inventarier, verktyg och installationer: 3-20 år
- Maskiner och andra tekniska anläggningar: 3-20 år
- Bilar och andra transportmedel: 5-10 år

Maskiner och inventarier

mkr	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
Ingående anskaffningsvärden	28,4	21,0	0,6	0,6
Inköp	64,7	7,6	0,1	0,0
Försäljning och utrangering	-3,7	-0,2	0,0	0,0
Genom förvärv av dotterbolag	173,1	0,0	0,0	0,0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**262,6**	**28,4**	**0,7**	**0,6**
Ingående avskrivningar	-10,0	-7,1	-0,3	-0,1
Försäljningar och utrangeringar	0,2	0,1	0,0	0,0
Genom förvärv av dotterbolag	-39,7	0,0	0,0	0,0
Årets avskrivningar	-23,6	-3,0	-0,2	-0,2
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-72,8**	**-10,0**	**-0,5**	**-0,3**
Utgående restvärde enligt plan	**189,8**	**18,5**	**0,2**	**0,3**

Leasade tillgångar

Se även Not 4 Leasingavtal. I posten Maskiner och inventarier ingår leasingobjekt som koncernen innehar enligt leasingavtal med följande belopp:

mkr	Koncernen 2021	Koncernen 2020
Anskaffningsvärde	17,6	5,7
Ackumulerade avskrivningar	-4,8	-1,5
Redovisat värde	**12,8**	**4,2**

Denna handling är undertecknad med ett digitalt signaturcertifikat. Undertecknarna har bekräftat sina namn och datum för undertecknandet. Dokumentet är undertecknat av samtliga undertecknare. E1B1B7D4588D4C04A2C9E2D1F4A4B91

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 19

NOT 19: ANDELAR I INTRESSEBOLAG OCH GEMENSAMT STYRDA BOLAG

Redovisningsprinciper

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. 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 bolag där koncernen har ett gemensamt bestämmande inflytande över styrningen i bolaget, 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).

Moderbolaget

Andelar i intressebolag och gemensamt styrda bolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden med avdrag för eventuella nedskrivningar.

Förvärv

K-Fastigheter har under 2021 gjort ett antal förvärv av intresseandelar i olika bolag, där andelen i Mjöbäcks Entreprenad AB utgjorde det mest väsentliga förvärvet. Köpeskilling för K-Fastigheters andel (25%) i Mjöbäcks Entreprenad AB uppgick till 187,5 mkr.

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Ingående redovisat värde	37,3	38,3	0,1	0,1
Förvärv	171,5	0,0	189,1	0,0
Aktieägartillskott	2,3	0,0	0,0	0,0
Andel i intressebolagens resultat efter skatt	10,9	2,7	0,0	0,0
Negativ skillnad till följd av gynnsam köpeskilling	12,5	0,0	0,0	0,0
Erhållen utdelning	0,0	-3,7	0,0	0,0
Utgående redovisat värde	**234,4**	**37,3**	**189,2**	**0,1**

Andelar i intressebolag och gemensamt styrda bolag

Koncernen	Org. nr.	Säte	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Redovisat värde i moderbolaget, mkr	Redovisat värde i koncernen, mkr
Novum Samhällsfastigheter AB	559177-8542	Helsingborg	50	50	250	0,0	36,4
Fosie mark skåne AB	559196-0173	Malmö	31	31	310	0,0	3,1
Homestate AB	559179-2253	Jönköping	33	33	166	0,0	0,5
Homesystem Sverige AB	559336-6106	Stockholm	30	30	150	0,7	0,5
Ramsdalen 3:1 Fastighets AB	559306-2531	Hässleholm	33	33	50	0,1	0,1
Käglinge Holding AB	559030-5305	Malmö	50	50	250	0,0	0,5
Tygelsjö Ängar Holding AB	559085-3445	Malmö	49	49	245	0,0	0,3
Mjöbäcks Entreprenad AB	556135-1254	Svenljunga	25	25	112 750	187,5	186,6
Körplanen 1 Fastighets AB	559333-4617	Hässleholm	25	25	125	0,7	0,6
Paco Padel Court AB	559294-2774	Hässleholm	25	25	6 250	0,0	0,0
PVS Mark och VA Holding AB	559259-4914	Hässleholm	50	50	250	0,0	5,8
						189,2	234,4

This file is sealed with a digital certificate.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E9107A7B5B4C4A2C94B2CFF4A4B01

NOT 20: ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR OCH VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Redovisningsprinciper

Långfristiga fordringar redovisas enligt de principer som beskrivs i Not 22 Finansiella risker och finanspolicyer avseende finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Långfristiga fordringar

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Andra långfristiga fordringar	8,0	7,7	0,0	0,0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	1,1	0,1	1,0	0,0
Utgående redovisat värde	**9,1**	**7,8**	**1,0**	**0,0**

NOT 21: UPPSKJUTEN SKATT

Redovisningsprinciper

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 vid 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 underskottsavdrag i koncernen har aktiverats som uppskjuten skattefordran. Det finns ingen tidsbegränsning för nyttjande av koncernens underskottsavdrag. Koncernen har valt att inte aktivera ej utnyttjade ränteavdrag som skattefordran, då bedömningen i nuläget är att dessa inte kan utnyttjas i framtiden.

Moderbolaget

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

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Redovisad i balansräkningen				
Uppskjuten skattefodran hänförlig till:				
Underskottsavdrag	21,7	20,7	0,0	10,2
Fastigheter	0,2	0,1	0,0	0,0
Derivat	-7,3	5,6	0,0	5,6
Övriga poster	2,5	0,7	0,0	0,0
Summa	**17,1**	**27,0**	**0,0**	**15,8**
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till:				
Fastigheter, färdigställda	349,2	306,0	0,0	0,0
Fastigheter, under byggnation	291,9	144,6	0,0	0,0
Övervärden från bolagsförvärv	143,0	0,0	0,0	0,0
Derivat	0,0	0,0	7,5	0,0
Obeskattade reserver	12,2	0,7	0,0	0,0
Summa	**796,4**	**451,2**	**7,5**	**0,0**

This file is protected with a digital signature.
The seller's guarantee for the authenticity of the document.
Document ID: SE0470555814-20220224-PFAR-1

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 22

NOT 22: FINANSIELLA RISKER OCH FINANSPOLICYER

Redovisningsprinciper

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, derivatinstrument, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter samt övriga kortfristiga och andra långfristiga fordringar. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, kortfristiga och långfristiga räntebärande skulder, förskott från kunder, fakturerad men ej upparbetad intäkt, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, derivatinstrument, skulder till intressebolag samt övriga kortfristiga och långfristiga 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 realiseras, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över den. 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.

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 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 och likvida medel och hänförs alla till kategorin upplupet anskaffningsvärde.

Likvida medel

Likvida medel i koncernens och moderbolagets balansräkning och kassaflödesanalys avser i sin helhet kassa och bank med omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader.

Finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt

This file is sealed with a digital signature.
The seal is part of the mathematical content of the document.
Document ID:
E9107CF5E8A4CA2554E20FA49B1

värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

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.

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 en 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.

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 objektivt, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder. Metoden för kundfordringar, avtalstillgångar 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 kreditförsämrad – stadie 3).

- 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 för att fordran är osäker har identifierats.

Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer som indikerar att betalningsinställelse föreligger. 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 ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto efter förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is linked to the document and all changes will be visible.
Document ID:
E1B97D7B8B4D4A2C9E4D2FF4A4B91

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Finanspolicy

K-Fastigheters finanspolicy stipulerar hur den finansiella verksamheten ska bedrivas där verksamheten regleras och följs upp utifrån tydligt definierade mål och risknivåer med avseende på valutarisk, ränterisk, finansieringsrisk, likviditetsrisk och kreditrisk.

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

Finanspolicyn ska revideras och fastställs årligen. Eventuella avsteg från finanspolicyns riktlinjer ska beslutas av styrelsen.

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.

Finansiella begränsningsmål

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 begränsningsmål:

- Skuldsättningsgraden 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 begränsningsmål 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 att låsa in för höga räntekostnader relativt marknaden under långa

mkr	2021	2020	Finansiella mål	Finansiell kovenant
A Räntebärande skuld vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	5 943,9	3 848,4		
B Summa eget kapital och skulder vid årets utgång enligt balansräkning, mkr	11 482,7	7 659,6		
A/B Skuldsättningsgrad vid årets utgång, %	**51,8%**	**50,2%**	**< 70%**	
A Eget kapital vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	4 233,7	3 209,8		
B Eget kapital och skulder vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	11 482,7	7 659,6		
A/B Soliditet vid årets utgång, %	**36,9%**	**41,9%**	**> 25%**	**> 25%**
A Resultat före värdeförändringar under året enligt resultaträkningen, mkr	126,6	57,9		
B Av- och nedskrivningar under året enligt resultaträkningen, mkr	-58,2	-8,5		
C Räntenetto under året enligt resultaträkningen, mkr	-75,6	-47,7		
(A-B-C)/-C Räntetäckningsgrad under året, ggr	**3,4**	**2,4**	**> 1,75 ggr**	**> 1,50 ggr**

Denna PDF-fil är skapad med säkerhetskopia av den interaktiva årsredovisningen. Den interaktiva årsredovisningen är upprättad i enlighet med ESEF-förordningen.

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 2021 uppgick den genomsnittliga räntebindningen till 4,4 år (3,8) och räntekänsligheten vid en procentenhets förändring av låneräntorna uppgick till 14,0 mkr (12,4). Andel rörlig ränta av den totala skuldportföljen uppgick till 29 procent (39). Genomsnittlig ränta uppgick vid årets slut till 1,85 procent (1,77) inklusive räntederivat och 1,40 procent (1,41) 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 2,8 år (2,6) och 17 procent (25) av lånen hade förfall inom tolv månader.

Vid utgången av 2021 hade koncernen låneavtal med kreditinstitut om sammanlagt 7 282,4 mkr (4 820,6), varav 882,5 mkr (90,0) utgjorde rörelse- och förvärvskrediter och 2 132,1 mkr (1 585,5) utgjorde byggkrediter. Resterande kreditavtal, 4 017,8 mkr (3 145,1), 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 slutförfaller krediter om totalt 790,2 mkr (781,1) under 2022, krediter som K-Fastigheter bedömer kunna omförhandla eller förlänga genom koncernens goda relationer med sina samarbetsbanker. Skuldsättningsgraden för koncernen uppgick till 51,8 procent (50,2).

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 2021 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 desamma per bokslutsdagen fram till respektive förfall, då de antagits slutamorterats.

Kredit- och ränteförfallostruktur 31 december 2021 (exklusive bygg-, check- och depåkrediter)

Löptid	Ränteförfall		Kreditförfall					Swapförfall
	Belopp, mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Räntederivat	Belopp, mkr	Ränta, %	Värde, mkr
0–1 år	1 650,3	1,40%	790,2	790,2	100,0	0,0	0,50%	-0,4
1–2 år	100,0	2,14%	658,7	658,7	100,0	0,0	0,69%	-0,8
2–3 år	300,0	1,78%	1 390,8	1 390,8	300,0	0,0	0,33%	0,6
3–4 år	200,0	2,09%	0,0	0,0	200,0	0,0	0,64%	-0,6
4–5 år	200,0	1,62%	1 904,1	1 904,1	200,0	0,0	0,17%	4,6
> 5 år	2 300,0	2,10%	6,4	6,4	2 300,0	100,0	0,65%	33,1
Totalt	**4 750,3**	**1,85%**	**4 750,3**	**4 750,3**	**3 200,0**	**100,0**		**36,4**

Framtida likviditetsförfall krediter

mkr	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
2021	790,2	61,6	21,5	873,3
2022	658,7	54,0	20,9	733,6
2023	1 390,8	37,8	19,9	1 448,5
2024	0,0	26,4	18,6	45,0
2025	1 904,1	2,9	17,5	1 924,6
> 2026	6,4	2,7	47,1	56,3
Totalt	**4 750,3**	**185,4**	**145,6**	**5 081,3**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is part of the document.
Dokument ID
E6187CF6E8F4C4A2A4C2F1A4B0

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 medel till 94,0 mkr (507,6). Tillkommer outnyttjad checkkredit om 343,4 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.

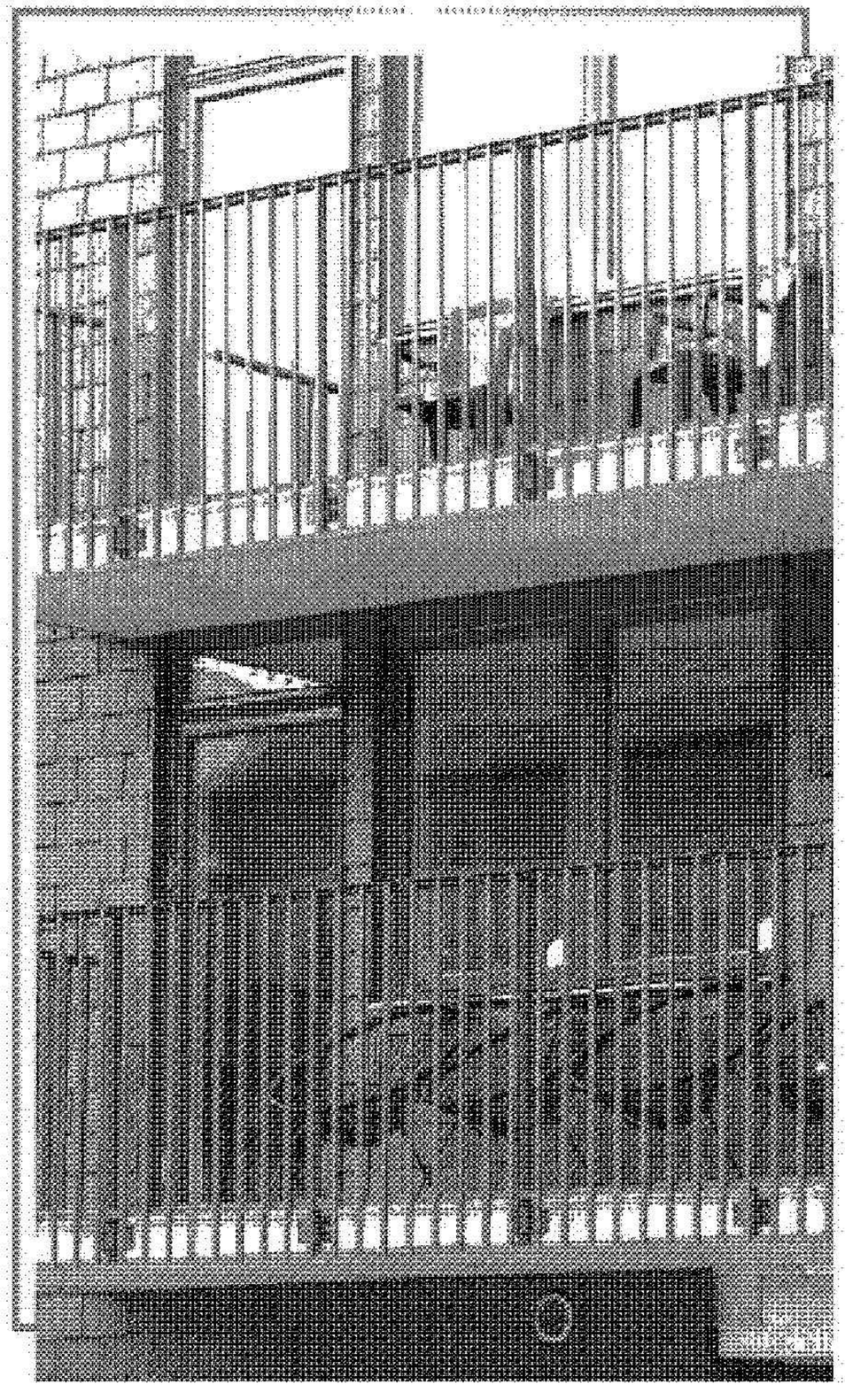
mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Förfaller inom 1 år	495,0	114,5	13,6	12,5
Förfaller efter 1 år	4,8	8,5	825,7	578,1
Totalt	499,7	123,0	839,3	590,7

Övrigt

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.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
E1B1B7D5BB4D4A2A9B2DFF4A1B91

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 22, FORTS

Kategorisering av finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2021

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	8,0	8,0	8,0
Derivatinstrument	37,0	0,0	37,0	37,0
Kundfordringar	0,0	105,3	105,3	105,3
Fordringar hos intresse- och gemensamt styrda bolag	0,0	3,1	3,1	3,1
Övriga kortfristiga fordringar	0,0	175,5	175,5	175,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,0	29,0	29,0	29,0
Likvida medel	0,0	94,0	94,0	94,0
Summa tillgångar	**37,0**	**414,9**	**451,9**	**451,9**
Långfristiga räntebärande skulder	0,0	4 996,4	4 996,4	4 996,4
Övriga långfristiga skulder	0,0	4,8	4,8	4,8
Kortfristiga räntebärande skulder	0,0	947,5	947,5	947,5
Förskott från kund	0,0	1,9	1,9	1,9
Leverantörsskulder	0,0	177,2	177,2	177,2
Övriga kortfristiga skulder	0,0	68,6	68,6	68,6
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	0,0	69,1	69,1	69,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0,0	178,2	178,2	178,2
Summa skulder	**0,0**	**6 443,6**	**6 443,6**	**6 443,6**

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 intresse- och gemensamt styrda bolag	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 tillgångar	**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**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is legally binding on the author.
Information about the signature and a validator is available at http://dokumentkontroll.se/

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 22, FORTS

Kategorisering av finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2021

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	2 058,1	2 058,1	2 058,1
Fordringar hos intressebolag	0,0	5,4	5,4	5,4
Derivatinstrument	36,4	0,0	36,4	36,4
Aktuell skattefordran	0,0	0,7	0,7	0,7
Övriga kortfristiga fordringar	0,0	58,7	58,7	58,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,0	2,0	2,0	2,0
Likvida medel	0,0	69,0	69,0	69,0
Summa tillgångar	**36,4**	**2 193,8**	**2 230,2**	**2 230,2**
Långfristiga räntebärande skulder	0,0	931,7	931,7	931,7
Övriga långfristiga skulder	0,0	2,4	2,4	2,4
Kortfristiga räntebärande skulder	0,0	17,9	17,9	17,9
Leverantörsskulder	0,0	1,4	1,4	1,4
Skulder till koncernbolag	0,0	823,3	823,3	823,3
Övriga kortfristiga skulder	0,0	7,2	7,2	7,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0,0	5,0	5,0	5,0
Summa skulder	**0,0**	**1 788,9**	**1 788,9**	**1 788,9**

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 tillgångar	**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**	**1 485,2**	**1 485,2**

Denna handling är skyddad med digital signatur
Dokumenten är undertecknade av följande personer
Dokument ID
S1B7D7SSBC4D4B2C9E2DF4A1B91

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOTER 23–25

NOT 23: VARULAGER

Redovisningsprinciper

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. Per 31 december 2021 värderades hela varulagret till anskaffningsvärde.

NOT 24: KUNDFORDRINGAR

Redovisningsprinciper

Kundfordringar redovisas enligt de principer som beskrivs i Not 22 Finansiella risker och finanspolicyer avseende finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde. 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 25 Nedskrivning förväntade kreditförluster.

2021 års resultat för koncernen har belastats med 2,3 mkr (1,9) avseende konstaterade kundförluster. Fordringarna är kortfristiga till sin natur varför redovisat belopp motsvarar verkligt värde.

mkr	Koncernen	
	2021	2020
Inom 90 dagar	100,8	1,1
91 – 120 dagar	0,7	0,4
121 dagar -	9,4	1,1
Osäkra kundfordringar <90 dagar	-4,3	-0,8
Osäkra kundfordringar >90 dagar	-1,2	0,0
Kundfordringar netto	**105,3**	**1,8**

NOT 25: NEDSKRIVNING FÖRVÄNTADE KREDITFÖRLUSTER

Redovisningsprinciper

Nedskrivning av tillgångar sker enligt de principer som beskrivs i Not 22 Finansiella risker och finanspolicyer.

Finansiella instrument som omfattas av förenklad metod

Den förenklade metoden används för kundfordringar och hyresfordringar. Kund- och hyresfordringar förfallna med 0-90 dagar klassificeras som stadie 2, medan kund- och hyresfordringar 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 sex senaste åren (2016-2021). 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 4,3 mkr (0,8) per 31 december 2021.

För kundfordringar i stadie 3 (förfallna överstigande 90 dagar) har individuell prövning gjorts för respektive fordran. Detta har resulterat i en total reserv om 1,2 mkr (0,0) per 31 december 2021.

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 1,1 mkr (2,5).

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).

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1D1B7CF5E84C4A2A2E4D3F1A4A6D1

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		1,1	1,5
Förändring		0,0	8,6
UB Kund- och hyresfordringar		**100,8**	**10,1**
IB Fordringar hos övriga bolag, intressebolag och gemensamt styrda bolag	170,0		
Förändring	-51,2		
UB Fordringar hos övriga bolag, intressebolag och gemensamt styrda bolag	**118,7**		
IB reserv förväntade kreditförluster	-2,5	-0,8	0,0
Förändring reserv förväntade kreditförluster	1,3	-3,5	-1,2
UB Reserv förväntade kreditförluster	**-1,1**	**-4,3**	**-1,2**
Redovisat nettovärde	**117,6**	**96,5**	**8,9**

NOT 26: ÖVRIGA FORDRINGAR

Redovisningsprinciper

Övriga fordringar redovisas enligt de principer som beskrivs i Not 22 Finansiella risker och finanspolicyer avseende finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Fordringar hos intressebolag och gemensamt styrda bolag

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Fordringar hos intressebolag och gemensamt styrda bolag	3,1	10,5	5,4	10,7
Summa	**3,1**	**10,5**	**5,4**	**10,7**

Övriga fordringar

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	29,0	0,0	0,0	0,0
Övriga fordringar	146,5	159,3	59,4	116,4
Summa	**176,5**	**159,3**	**59,4**	**116,4**

NOT 27: FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Redovisningsprinciper

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter redovisas enligt de principer som beskrivs i Not 22 Finansiella risker och finanspolicyer avseende finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Förutbetald leasing	0,0	0,2	0,0	0,0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29,0	5,0	2,0	0,9
Summa	**29,0**	**5,2**	**2,0**	**0,9**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Diarienr: 20
Beslutsdatum: 2021-03-25

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOTER 28–29

NOT 28: LIKVIDA MEDEL OCH KONCERNKONTO

Redovisningsprinciper

Likvida medel redovisas enligt de principer som beskrivs i Not 22 Finansiella risker och finanspolicyer avseende finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

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 banktillgodohavanden.

Koncernkonto

Merparten av koncernbolagen är anslutna till ett så kallat koncernkonto som K-Fast Holding AB har med bolagets bank, innebärande att koncernbolagens tillgodohavande hos banken redovisats som en fordran hos koncernbolag och utnyttjad kredit rubriceras som en skuld till koncernbolag. K-Fast Holding AB är juridiskt ansvarigt för koncernens transaktioner på koncernkontot gentemot banken.

mkr	Koncernen 2021	2020
Utnyttjad kredit hos K-Fast Holding AB	957,4	-500,6
Tillgänglig kredit hos K-Fast Holding AB	-888,7	582,3
Summa banksaldo i koncernen avseende koncernkontot	**68,6**	**81,7**
Tillgängligt belopp hos K-Fast Holding AB	300,0	90,0
Summa banksaldo i koncernen avseende koncernkontot, inkl. outnyttjad kredit	**368,6**	**171,7**

NOT 29: EGET KAPITAL

Aktiekapitalet i moderbolaget K-Fast Holding AB uppgår till 57,4 mkr (57,4) och fördelar sig på 215 331 168 aktier (33 888 528). Den 7 juni 2021 genomförde K-Fastigheter en aktiesplit 6:1.

Aktierna har ett kvotvärde på 0,27 kr per aktie (1,6). Aktierna är uppdelade på 22 500 000 av serie A där varje aktie har fem röster samt 192 831 168 av serie B där varje aktie har en röst. Totalt antal röster uppgick den 31 december 2021 till 305 331 168. 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.

Ingen utdelning har skett under 2021 eller 2020.

	Kvotvärde, kr		Antal aktier	
	2021 31 dec	2020 31 dec	2021 31 dec	2020 31 dec
Aktier	0,27	1,6	215 331 168	33 888 528

	Utestående antal aktier vid årets utgång*		Genomsnittligt antal utestående aktier*	
	2021 31 dec	2020 31 dec	2021 31 dec	2020 31 dec
Aktier	215 331 168	215 331 168	215 331 168	207 495 102

** Justerat för aktiesplit per 7 juni 2021.*

Aktiekapitalets utveckling

Datum	Händelse	Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Totalt antal utestående aktier	Kvotvärde per aktie, kr	Förändring aktiekapital, mkr	Totalt aktiekapital, mkr
2 november 2010	Bolaget bildades		500	500	100,0		0,1
19 augusti 2019	Fondemission och split	24 999 500	25 000 000	25 000 000	1,6	39,9	40,0
19 augusti 2019	Riktad nyemission	260 587	25 260 587	25 260 587	1,6	0,4	40,4
16 september 2019	Riktad nyemission	2 941	25 263 528	25 263 528	1,6	0,0	40,4
29 november 2019	Nyemission	8 625 000	33 888 528	33 888 528	1,6	13,8	54,2
26 augusti 2020	Nyemission	2 000 000	35 888 528	35 888 528	1,6	3,2	57,4
7 juni 2021	Uppdelning av aktier 6:1	179 442 640	215 331 168	215 331 168	0,27	0,0	57,4
31 december 2021			215 331 168	215 331 168	0,27		57,4

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
S1GWTMSSEUVDSRSZ3ESPFA4SG1

NOT 30: DERIVATINSTRUMENT

Redovisningsprinciper

Derivat redovisas enligt de principer som beskrivs i Not 22 Finansiella risker och finanspolicyer avseende finansiella skulder värderade till verkligt värde. För att hantera ränte- och valutarisk 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.

Omklassificering i moderbolaget 2021 avser koncernintern flyt av valutaderivat från K-Fast Holding AB till K-Fast Bygg Syd AB.

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Ingående värde	-27,2	-12,8	-27,0	-12,8
Omklassificering	0,0	0,0	-2,5	0,0
Realiserad värdeförändring derivat	-1,9	0,0	-0,8	0,0
Orealiserad värdeförändring derivat	66,0	-14,4	65,8	-14,4
Utgående värde	**37,0**	**-27,2**	**36,4**	**-27,0**
Räntederivat	36,4	-30,5	36,4	-30,3
Valutaderivat	0,5	3,3	0,0	3,3
Summa derivatinstrument	**37,0**	**-27,2**	**36,4**	**-27,0**
Fördelning räntederivatportfölj				
Mindre än 1 år	100,0	7,0	100,0	0,0
1-2 år	100,0	100,0	100,0	100,0
2-3 år	300,0	100,0	300,0	100,0
3-4 år	200,0	300,0	200,0	300,0
4-5 år	200,0	200,0	200,0	200,0
Mer än 5 år	2 300,0	1 200,0	2 300,0	1 200,0
Summa räntederivatportfölj	**3 200,0**	**1 907,0**	**3 200,0**	**1 900,0**

NOT 31: ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR SAMT LÅNG- OCH KORTFRISTIGA SKULDER

Redovisningsprinciper

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.

Övriga lång- och kortfristiga skulder

Övriga lång- och kortfristiga skulder redovisas enligt de principer som beskrivs i Not 22 Finansiella risker och finanspolicyer avseende finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga har en löptid kortare än 1 år.

Övriga avsättningar och långfristiga skulder

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Övriga avsättningar	8,9	0,0	-0,1	0,0
Övriga långfristiga skulder	4,8	8,5	2,5	6,4
Summa	**13,7**	**8,5**	**2,4**	**6,4**

Övriga kortfristiga skulder

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Förskott från kunder	1,9	1,7	0,0	0,0
Fakturerade men ej upparbetade intäkter	69,1	0,0	0,0	0,0
Övriga kortfristiga skulder	68,6	23,9	7,2	6,9
Summa	**139,6**	**25,6**	**7,2**	**6,9**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is part of the document.
You can verify the signature in accordance with the regulations of the issuing body.
Document ID:
E1D1B7D7B5B4C0A2A3A2F1A4B5D1

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOTER 32–34

NOT 32: UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Redovisningsprinciper

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter redovisas enligt de principer som beskrivs i Not 22 Finansiella risker och finanspolicyer avseende finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Upplupna personalrelaterade kostnader	8,8	7,3	3,2	2,2
Upplupna räntor	2,1	0,7	0,3	0,0
Förutbetalda hyresintäkter	25,4	18,8	0,0	0,0
Övriga poster	141,9	11,5	1,5	2,0
Summa	**178,2**	**38,2**	**5,0**	**4,2**

NOT 33: BOKSLUTSDISPOSITIONER

mkr	2021	2020
Förändring överavskrivningar	0,1	0,0
Erhållna koncernbidrag	130,3	57,6
Lämnade koncernbidrag	-42,5	-14,2
Summa	**87,9**	**43,4**

NOT 34: ANDELAR I KONCERNBOLAG

Redovisningsprinciper

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden med avdrag för ackumulerade nedskrivningar ökat eller minskat med förändring av kapitalandelen. Ett dotterbolags redovisade värde prövas minst årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov, eller oftare om det finns indikation på att det redovisade värdet eventuellt inte är återföringsbart. Nedskrivningar och återföringar av tidigare nedskrivningar redovisas i resultaträkningen.

mkr	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	883,2	626,4
- Förvärvade andelar	120,3	257,4
- Avyttrade andelar	0,0	-0,6
- Omklassificeringar	5,5	0,0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 009,0**	**883,2**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Read more at: https://www.ingka.com/digital-signature/

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 34, FORTS

Bolag	Org.nr	Säte	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Anskaffningsvärde, mkr
Fastigheten Hammar 9:197 AB	559242-0839	Kristianstad	100	100	1,3
Karlsson Fastigheter i Hässleholm AB	556827-7569	Hässleholm	100	100	1,0
K-Fast 21:an AB	559282-9898	Hässleholm	100	100	19,0
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 Danmark Holding A/S	41221194	Köpenhamn (DK)	100	100	6,1
K-Fast Elinegård AB	559094-9144	Hässleholm	100	100	18,8
K-Fast Flackata AB	559314-5740	Hässleholm	100	100	0,0
K-Fast Flora AB	556750-0979	Hässleholm	100	100	14,5
K-Fast Fogderöd AB	559347-7481	Hässleholm	100	100	0,0
K-Fast Fredriksdal AB	559076-5888	Hässleholm	100	100	17,7
K-Fast Fredriksskans AB	559219-4897	Hässleholm	100	100	4,7
K-Fast Getramsen AB	559317-1191	Hässleholm	100	100	3,4
K-Fast Getängen AB	556261-4644	Hässleholm	100	100	15,0
K-Fast Gävle Sätra AB	559103-8160	Hässleholm	100	100	0,1
K-Fast Göteborg 2 AB	559203-6262	Hässleholm	100	100	64,5
K-Fast Göteborg AB	559114-1568	Hässleholm	100	100	23,3
K-Fast Helsingborg AB	556915-0393	Hässleholm	100	100	14,7
K-Fast Hässjan AB	559023-2913	Hässleholm	100	100	7,1
K-Fast Högaffeln AB	559023-2921	Hässleholm	100	100	6,6
K-Fast Jupiter AB	559314-5773	Hässleholm	100	100	0,2
K-Fast Kilen AB	559305-2135	Hässleholm	51	51	0,0
K-Fast Kirseberg AB	559283-1399	Hässleholm	100	100	22,1
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 Limkokaren AB	556959-7643	Hässleholm	100	100	22,0
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 Motorn AB	559291-3023	Hässleholm	100	100	9,0
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	559077-1315	Hässleholm	100	100	0,1
K-Fast Pelikanen 27 AB	559150-8725	Hässleholm	100	100	0,7
K-Fast Rusthållaren 3-4 AB	556801-0010	Hässleholm	100	100	14,8
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 Sågklingan AB	559054-0539	Hässleholm	100	100	7,7
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	Malmö	100	100	8,9
K-Fast Trollet AB	559258-4642	Hässleholm	100	100	9,6
K-Fast Viken 2 AB	556806-0791	Hässleholm	100	100	53,2
K-Fast Viken AB	556995-8779	Hässleholm	100	100	12,4
K-Fast Viktoria 22 AB	559311-8515	Hässleholm	100	100	14,5
K-Fast Vildrosen AB	559136-9961	Hässleholm	100	100	24,5
K-Fast Vänersborg AB	559314-0121	Hässleholm	100	100	0,2
K-Fast Värdepapper AB	559096-4671	Hässleholm	100	100	0,1
K-Fast Yxan AB	559276-4483	Hässleholm	100	100	26,1
K-Fast Älmhult AB	556977-8664	Hässleholm	100	100	14,9
K-Fast Örnen 33 AB	559096-7195	Hässleholm	100	100	29,8
K-Fast Örnen 34 AB	559096-7245	Hässleholm	100	100	49,8
Maglegårdens Fastigheter AB	556772-6384	Hässleholm	100	100	4,4
Nyponfastigheten AB	556876-2909	Hässleholm	100	100	25,3
Pålitua AB	556846-9703	Hässleholm	100	100	0,1
T4 Fastighets AB	556824-2969	Hässleholm	100	100	4,9
					1 009,0

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Scanned ID:
5010FA0B0B4CA6A3A4C3A2F4A4B1

NOT 35: FORDRINGAR OCH SKULDER TILL KONCERNBOLAG

Redovisningsprinciper

Fordringar och skulder till koncernbolag redovisas enligt de principer som beskrivs i Not 22 Finansiella risker och finanspolicyer avseende finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Moderbolaget hade per 31 december 2021 en utgående fordran på dotterbolag om 2 058,1 mkr (1 516,5), varav 1 208,5 mkr (649,0) avseende kortfristiga fordringar. Moderbolaget hade per 31 december 2021 lånat ut 849,6 mkr (867,5) 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 2021 till 823,3 mkr (571,7), varav 823,3 mkr (571.7) avser kortfristiga skulder. Moderbolagets skulder till koncernbolag avser koncernbolagens tillgodohavanden mot moderbolaget i koncernkontot.

NOT 36: STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Redovisningsprinciper

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.

Moderbolaget – 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.

Ställda säkerheter

mkr	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
För egna avsättningar och skulder				
Avseende skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	5 482,3	4 621,1	0,0	0,0
Företagsinteckningar	100,0	0,0	0,0	0,0
Till förmån för koncernbolag				
Andra ställda säkerheter	978,2	568,6	935,7	179,1
Summa ställda säkerheter	**6 560,4**	**5 189,7**	**935,7**	**179,1**

Eventualförpliktelser

mkr	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
Borgen till förmån för koncernbolag	0,0	0,0	4 569,1	2 910,8
Andra eventualförpliktelser	549,2	56,5	541,7	5,7
Summa eventualförpliktelser	**549,2**	**56,5**	**5 200,8**	**2 916,5**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is linked to the document.
Document ID:
S1013745554A0D8C3E3E2F4A1B01

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 37

NOT 37: KASSAFLÖDESANALYS

Redovisningsprinciper

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

Likvida medel

Koncernens likvida medel utgörs av kassa- och bankmedel. Likvida medel redovisas enligt de principer som beskrivs i Not 22 Finansiella risker och finanspolicyer avseende finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Likvida medel

mkr	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:				
Kassa och bank	94,0	507,6	69,0	482,0
Summa enligt balansräkningen	94,0	507,6	69,0	482,0
Summa enligt kassaflödesanalysen	94,0	507,6	69,0	482,0
Erhållna och betalda räntor				
Erhållna räntor	0,8	0,3	27,5	23,8
Betald ränta	-75,6	-48,0	-27,2	-24,2
Summa	**-74,8**	**-47,7**	**0,3**	**-0,4**
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
Avskrivningar	53,3	4,0	0,2	0,2
Förändring avsättningar	-7,0	-2,6	0,0	0,0
Övrigt	-0,5	0,2	5,3	0,0
Summa	**45,7**	**1,6**	**5,5**	**0,2**
Förändring finansiella skulder				
Ingående finansiell skuld	**3 884,1**	**2 672,6**	**901,0**	**910,7**
Upptagna lån	1 909,6	1 233,3	100,0	0,0
Amorteringar	-133,2	-48,7	-21,9	-24,8
Förändring derivat	-66,0	14,4	-65,8	14,5
Förvärv/Avyttring rörelse	313,9	-0,5	0,0	0,0
Förändring finansiell leasing	1,0	13,0	0,0	0,0
Valutaeffekt	2,4	0,0	3,2	0,0
Utgående finansiell skuld	**5 911,7**	**3 884,1**	**915,6**	**901,0**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E10497A5582A4D4B2C9E3FF41A91

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 38

NOT 38: 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	2021	2020
Styrelsens ordförande Erik Selin	0,0	0,0
Styrelseledamot Ulf Johansson	0,2	0,2
Styrelseledamot Christian Karlsson	0,2	0,2
Styrelseledamot Sara Mindus	0,2	0,2
Styrelseledamot Jesper Mårtensson	0,2	0,2
Verkställande direktör	1,4	1,4
Vice verkställande direktör	1,5	1,4
Övriga ledande befattningshavare*	10,4	4,0
Totalt	**14,1**	**7,6**

* (2021: 11 personer; 2020: 6 personer)

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
SIGNATURE_PLACEHOLDER

Löpande avtal 2021

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 2021: 3,6 mkr (3,5).

Avtal mellan Jacob Karlsson AB och K-Fast Bygg Holding AB avseende administrativa tjänster. Total försäljning 2021: 0,4 mkr (0,2).

Entreprenadavtal tecknade mellan PVS Mark & VA Holding AB och K-Fast Bygg Syd AB avseende markentreprenad vid ett flertal pågående byggnationer. Total försäljning 2021: 26,9 mkr (0,0).

Transaktioner 2021

Under året förvärvade K-Fast Holding AB samtliga aktier i Swedish Logistic Property Förvärv 2 AB (namnändrat till K-Fast Kirseberg AB) från SLP Förvaltning 5 AB, i vilket Erik Selin och Jacob Karlsson hade ett indirekt ägande. Köpeskillingen uppgick till 38,5 mkr.

Därutöver har det under 2021 inte förekommit några transaktioner med närstående utöver ovan redovisade löpande avtal.

Sammanställning av närståendetransaktioner utöver ersättning till nyckelpersoner i ledande ställning

Koncernen, mkr	*2021*		*31 december 2021*		
Närståenderelation	**Försäljning till närstående**	**Inköp från närstående**	**Fordran på närstående**	**Skuld till närstående**	**Eventualförpliktelser för närstående**
Intressebolag	0,0	0,0	3,2	0,0	10,3
Gemensamt styrda bolag	0,0	26,9	0,0	0,5	0,0
Andra närstående	0,4	3,7	0,2	0,0	0,0
Summa	**0,4**	**30,7**	**3,4**	**0,5**	**10,3**

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	0,5	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**

Moderbolaget, mkr	*2021*		*31 december 2021*		
Närståenderelation	**Försäljning till närstående**	**Inköp från närstående**	**Fordran på närstående**	**Skuld till närstående**	**Eventualförpliktelser för närstående**
Intressebolag	0,0	0,0	5,4	0,0	10,3
Gemensamt styrda bolag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Andra närstående	0,0	3,7	0,0	0,0	0,0
Summa	**0,0**	**3,7**	**5,4**	**0,0**	**10,3**

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**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is created by the author.
Any alterations to the document
are detectable and invalidate the signature.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOTER 39–41

NOT 39: RÖRELSEFÖRVÄRV

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 under 2021 och efter årets utgång genomförda rörelseförvärv. I övrigt hänvisas till Not 1 Redovisningsprinciper.

Förvärv 2021

Under 2021 har Finja Prefab AB och Finja Prefabfastigheter Sverige AB, numera K-Prefab AB respektive K-Prefab Fastigheter AB, förvärvats och klassificerats som rörelseförvärv. Det innebär att förvärvade tillgångar, skulder och eventualförpliktelser värderas till verkligt värde på förvärvsdagen.

Goodwill avser i huvudsak förväntade positiva resultateffekter i form av lägre kostnader för prefabricerade betongelement och stomentreprenad i samband med K-Fastigheters uppförande av koncepthus samt effektivare produktionsplanering och produktutveckling i K-Prefab. Goodwillen förväntas inte vara skattemässigt avdragsgill.

Förvärvade nettotillgångar vid förvärvstidpunkten:	
Rörelsefastigheter	370,0
Övriga tillgångar	340,2
Likvida medel	0,8
Uppskjuten skatt	-67,7
Räntebärande skulder	-5,7
Övriga skulder	-224,8
Identifierade nettotillgångar	**412,9**
Immateriella anläggningstillgångar	55,1
Goodwill	440,6
Total köpeskilling	**908,5**

Köpeskilling består av:	
Kontanter	433,5
Förvärvslån	225,0
Säljarrevers	250,0
Total köpeskilling	**908,5**

Förvärvets påverkan på koncernens kassaflöde:	
Kontant del av köpeskilling	658,5
Kassa (förvärvad)	-0,8
Transaktionskostnader	-0,4
Nettokassaflöde	**657,3**

NOT 40: HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång utöver de som redogörs för i Förvaltningsberättelsen.

NOT 41: 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 2021. Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

kr	
Överkursfond	1 372 919 498
Balanserat fritt eget kapital	109 490 323
Årets resultat	93 453 282
Summa	**1 575 863 103**
Disponeras så att i ny räkning överföre	**1 575 863 103**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is part of the document.
Document ID:
E1B7D7C8E8A4C4A2A9A2F4A9B1

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 12 maj 2022.

Hässleholm den 31 mars 2022

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 31 mars 2022

Ernst & Young AB

Stefan Svensson
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
5b0187b3a8e4fc8e23e923f4f4f9b1

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 2021 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 38–52. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 54–110 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 2021 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 2021 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 38–52. 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.

Värdering förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter redovisade i Rapport över finansiell ställning uppgick den 31 december 2021 till 9 603,7 mkr. Värderingarna görs genom diskontering av framtida kassaflöden med beaktande av ortsprisanalys. Fastigheterna värderas externt per bokslutsdagen. 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 16.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision av verkligt värde för koncernens förvaltningsfastigheter har vi bland annat utvärderat och granskat processen för fastighetsvärderingen, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod. Vi har med stöd av våra interna fastighetsvärderingsspecialister granskat ett urval av de externa fastighetsvärderingarna och bedömt rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader. Vi har gjort jämförelser mot känd marknads information. Vi har granskat indata avseende hyresnivåer och driftskostnader och beräkningar i de externa värderingarna på fastighetsnivå för ett urval av förvaltningsfastigheterna. Vi har utvärderat de externa värderarnas kompetens och objektivitet.

Vi har granskat lämnade tilläggsupplysningar i årsredovisningen.

Goodwill

Beskrivning av området

Det redovisade värdet för goodwill uppgår i koncernen per den 31 december 2021 till 410,6 mkr. Av not 39 i årsredovisningen framgår fördelning goodwill.

Nedskrivningsprövning för goodwill har upprättats av koncernen per 31 december 2021. Som framgår av not 15 i årsredovisningen innehåller en nedskrivningsprövning av koncernens goodwill väsentliga antagande och bedömningar, särskilt vad gäller faktorer såsom framtida kassaflöden, diskonteringsränta och tillväxttakt.

De väsentliga antagandena och bedömningarna inkluderar framtida utfall, marknads- och finansiell påverkan. Små förändringar i enskilda antaganden kan leda till väsentliga skillnader i återvinningsvärdet på tillgångarna.

Baserat på ovan bedömningar avseende nedskrivningsprövning av goodwill anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Hur detta område beaktades i revisionen

Våra revisionsåtgärder inkluderar bland annat följande granskningsåtgärder:

- *Granskat rimlighet i bedömning och antaganden för framtida kassaflöden genom att utvärdera tillförlitlighet i koncernens kassaflödesprognoser utifrån vår kännedom.*
- *Med stöd av våra värderingsspecialister har vi bedömt applicerad metod och utvärderat de väsentliga antaganden som ingår i nedskrivningsprövningen. Dessa inkluderar särskilt diskonteringsränta och tillväxttakt.*
- *Granskat den matematiska korrektheten i nedskrivningsprövningen inklusive överensstämmelse med relevant indata.*
- *Utfört känslighetsanalys för väsentliga antaganden, såsom evig tillväxttakt och framtida kassaflöden.*
- *Granskat lämnade tilläggsupplysningar i årsredovisningen.*

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is stored in the document.
Document ID:
E0187A5E5EA4C4DB9C3E2E1A6B1

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 revisions åtgärder 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.

Rörelseförvärv

Beskrivning av området

Koncernen förvärvade K-Prefab AB under 2021 för en total köpeskilling om 908,5 mkr, vilket framgår av not 39 i årsredovisningen.

Redovisning av ovan transaktioner inkluderar en serie av komplexa bedömningar som kräver att koncernen måste:

- *Fastställa det verkliga värdet på förvärvade tillgångar och skulder, samt*
- *Allokera köpeskilling till goodwill och separat identifierbara immateriella anläggningstillgångar.*

Ovan har bedömts som ett särskilt betydelsefullt område på grund av storlek på förvärv och de bedömningar och antagande som påverkar redovisning av denna transaktion.

Hur detta område beaktades i revisionen

Våra revisionsåtgärder inkluderar nedan:

- *Granska köpeavtal.*
- *Granska koncernens redovisning av transaktionen vilket innefattar:*
- *Granska identifierade verkliga värden på förvärvade tillgångar och skulder.*
- *Granska ledningens identifiering av förvärvade immateriella tillgångar.*
- *Granska de väsentliga antaganden som påverkar allokering av köpeskilling till goodwill.*

Vi har granskat lämnade tilläggsupplysningar i årsredovisningen avseende rörelseförvärvet i not 39.

Redovisning av intäkter och resultat i entreprenadprojekt

Beskrivning av området

2021 års totala intäkter i koncernens entreprenadverksamhet uppgår till 976,1 mkr. Se not 3 i årsredovisningen.

I allt väsentligt härrör intäkterna från entreprenadprojekt och redovisas över tid, d.v.s. med tillämpning av successiv vinstavräkning. Det innebär att redovisade intäkter och kostnader i entreprenadprojekt baseras på antaganden och bedömningar om framtida utfall dokumenterade i projektens slutlägesprognoser. Prognoserna innehåller bedömningar av kostnader för t.ex. arbetskraft, material och underentreprenörer.

Givet det stora inslaget av uppskattningar och bedömningar utgör detta ett för revisionen särskilt betydelsefullt område.

Hur detta område beaktades i revisionen

Vi har gjort en genomgång av processen för intäkter och vinstavräkning i entreprenadprojekt. Vi har även utvärderat processer, rutiner och metodik för projektredovisning. Vi har utfört analytisk granskning av redovisade intäkter och marginaler och utvärderat ledningens rutiner för uppföljning av projektens finansiella resultat och även diskuterat de senare med ledningen.

På stickprovsbasis har vi granskat intäkter och de redovisade projektkostnader som ligger till grund för bestämmande av upparbetningsgrad. Vi har även testat den matematiska riktigheten i beräkningen av den successiva vinstavräkningen.

Vi har diskuterat med företagsledningen de principer, metoder och antaganden på vilka bedömningar baseras. För utvalda projekt har vi utfört fördjupade granskningsåtgärder innefattande exempelvis läsning av avtalsutdrag, genomgång av slutlägesprognoser och diskussioner med projektledare och controllers kring bedömningar, antaganden och uppskattningar.

Vi har granskat lämnade tilläggsupplysningar i årsredovisningen avseende redovisning av intäkter och resultat i entreprenadprojekt.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–53 respektive 116–146. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information. Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E0A5D5CE-EE1C-4C2E-8E2D-F4A1B9C7D3A6

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommunicerats 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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is part of the document.
Document ID:
E0197D7B5B4C4A2C9A2CFF4A9D1

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Revisorns granskning av förvaltning och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust

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 2021 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 Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för K-Fast Holding AB (publ) för år 2021.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet. Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten #5e2a4cff24eed4ba11d7c1008b1bf50fd06cf386654e715ff256b7ee30020659 upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 *Revisorns granskning av Esef-rapporten*.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E5019705B5B4C4A2234E2CF4A6D1

Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till K-Fast Holding AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 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 Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 *Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närliggande tjänster* och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen en teknisk validering av Esef-rapporten, dvs. om filen som innehåller Esef-rapporten uppfyller den tekniska specifikation som anges i kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/815 och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida Esef-rapporten har märkts med iXBRL som möjliggör en rättvisande och fullständig maskinläsbar version av koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar samt kassaflödesanalysen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 38–52 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. Upplysningar 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 17 maj 2021 och har varit bolagets revisor sedan 4 januari 2017.

Malmö den 31 mars 2022

Ernst & Young AB

Stefan Svensson
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1C87CA5E8E4C0A2C2E4CF4A1E91

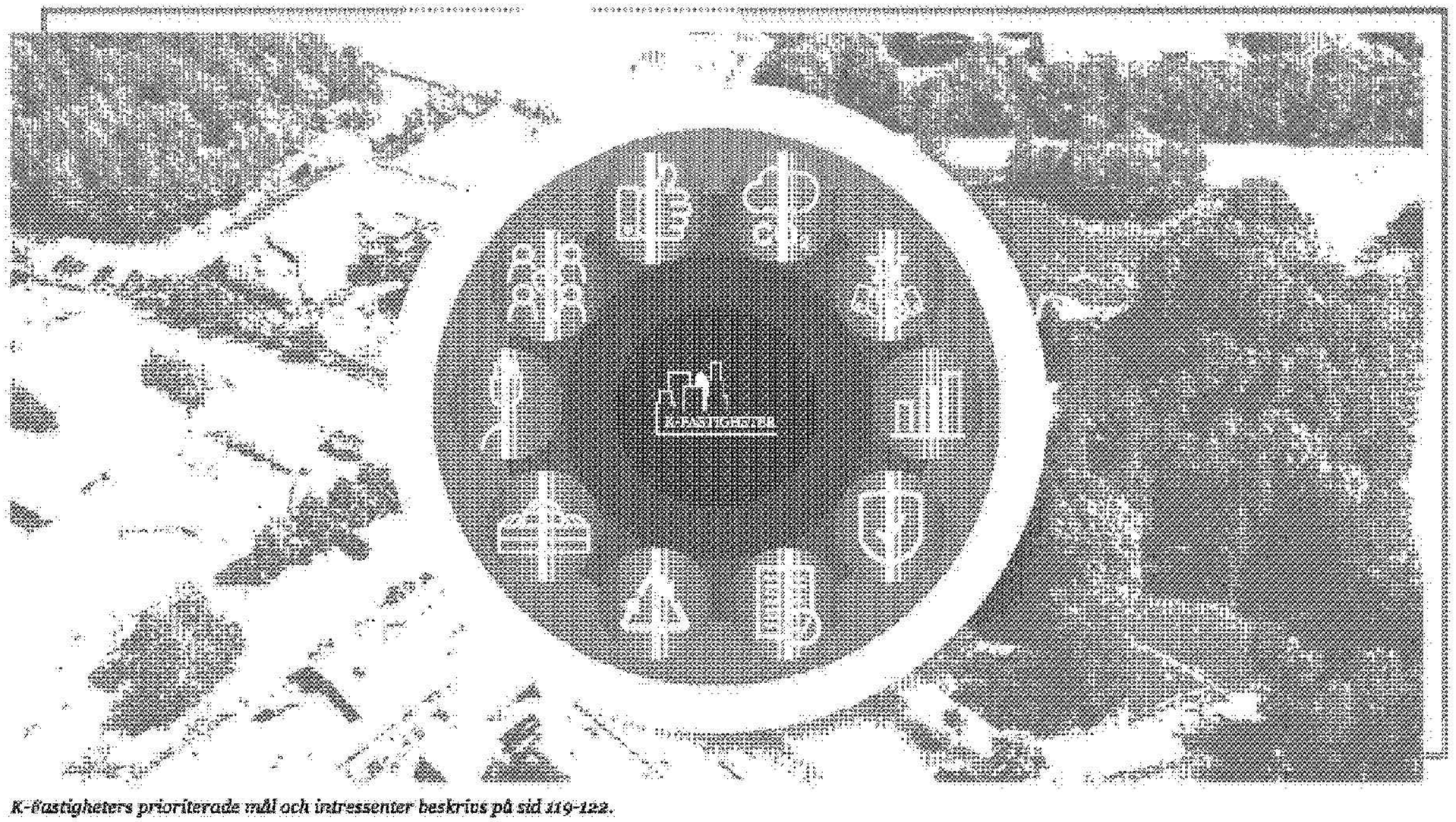
HÅLLBARHET OCH VÄRDESKAPANDE

Detta är K-Fastigheters hållbarhetsredovisning, vilken bör läsas tillsammans med koncernens affärsmodell på sid 12 samt beskrivning av risker, hur dessa analyseras och hanteras, på sid 128.

För information om ansvar och avgränsningar avseende hållbarhetsredovisningen hänvisas till bolagets webbplats, k-fastigheter.com. K-Fastigheters hållbarhetsredovisning följer det finansiella räkenskapsåret och publiceras årligen. Denna hållbarhetsredovisning har inte granskats av tredje part.

K-FASTIGHETERS UTGÅNGSPUNKT

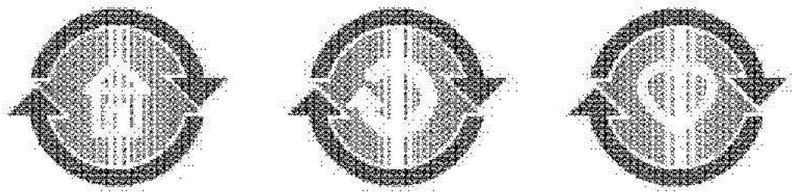
K-Fastigheters långsiktiga perspektiv är grundläggande för koncernens hållbarhetsarbete. Det övergripande målet är att skapa bra boende för många människor. I K-Fastigheters hus ska hyresgästerna kunna skapa sig trygga och säkra hem, må bra och utvecklas. Det handlar om att K-Fastigheters byggnader och bostadsområden, med arbetsplatser, trafiklösningar och natur, ska bilda bra och inkluderande boendemiljöer.



K-fastigheters prioriterade mål och intressenter beskrivs på sid 119-122.

This file is saved with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Scanned @
E1C0A2B8B4C0A3C4E4C3F4A991

Hållbarhet har varit ett prioriterat område för K-Fastigheter sedan bolaget startade 2010. Att verka hållbart med stort ansvarstagande är en integrerad del i bolagets affärsmodell och långsiktiga strategi. Hållbarhetsarbetet är indelat i tre fokusområden i förhållande till koncernens intressentgrupper:



Hem för många | *Hållbart miljötänk över en livscykel* | *Långsiktiga relationer*

K-Fastigheter har undertecknat Global Compact, Förenta Nationernas (FN) 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, Internationella arbetsorganisationens (ILO) grundläggande konventioner om de mänskliga rättigheterna i arbetslivet, Rio-deklarationen samt FN:s konvention mot korruption.

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. Uppförandekoden finns tillgänglig i två separata koder, en för koncernens medarbetare och en för koncernens leverantörer och samarbetsparter.

EU:S TAXONOMIFÖRORDNING

K-Fast Holding AB (publ) omfattas av EU-direktivet om icke-finansiell rapportering och ska upplysa om i hur stor utsträckning verksamheten klassas som hållbar enligt taxonomin. Syftet med taxonomin är att klassificera vilka investeringar som är miljömässigt hållbara och taxonomin är ett viktigt verktyg för att nå EU:s klimatmål. Den obligatoriska redovisningen för 2021 är att tillhandahålla uppgifter om hur stor andel av koncernens omsättning, driftsutgifter samt kapitalutgifter, som omfattas ("eligible") alternativt inte omfattas ("non-eligible") av EU-taxonomin.

Ekonomiska aktiviteter

K-Fastigheter projektutvecklar, bygger och förvaltar hyresfastigheter för egen förvaltning, samt projekterar, producerar och monterar betongstommar för egen och extern byggnation. Verksamheten är fokuserad på södra Sverige, västra Götaland, Mälardalen och Köpenhamnsregionen.

Huvuddelen av det eget ägda fastighetsbeståndet faller inom ramen för taxonomin och delas in i följande kategorier:

- 7.1 Uppförande av nya byggnader; avser förvaltningsfastigheter under byggnation eller vilka färdigställts under 2021.
- 7.2 Renovering av befintliga byggnader; avser förvaltningsfastigheter under ombyggnation där en väsentlig andel av fastigheten påverkas av projektet.
- 7.7 Förvärv och ägande av byggnader; avser merparten av koncernens fastigheter. Samtliga förvaltningsfastigheter med ett löpande kassaflöde inkluderas

Projektering, produktion och montering för extern försäljning, det vill säga när byggnation inte aktiveras för egen räkning, faller i dagsläget inte innanför ramen för taxonomin enligt koncernens bedömning.

	Total, mkr	Andel ekonomiska aktiviteter som omfattas av taxonomin, %	Andel ekonomiska aktiviteter som inte omfattas av taxonomin, %
Omsättning	1 252,7	21%	79%
Driftsutgifter	974,8	3%	97%
Kapitalutgifter	2 565,8	65%	35%

Redovisningsprinciper

Omsättning

Omsättning, 265,9 mkr (21 procent), inkluderar samtliga intäkter som kopplas till de förvaltningsfastigheter som ingår i ekonomiska aktiviteter enligt ovan. Intäkterna avser hyresintäkter inklusive sedvanliga tillägg. Dessa intäkter framgår av not 3 Intäkter och total omsättning motsvarar intäkter från totalresultat för koncernen. Andelen omsättning som inte omfattas av taxonomin utgörs primärt av K-Prefabs intäkter från extern försäljning.

Driftsutgifter

Driftsutgifter, 31,0 mkr (3 procent), inkluderar kostnader för fastighetsskötsel, löpande reparationer och underhåll som krävs för att upprätthålla fastigheternas grundstandard och funktionalitet. Andelen som inte omfattas av taxonomin utgörs primärt av K-Prefabs kostnader för extern försäljning samt fastighetsadministration och driftskostnader avseende el, värme, vatten och avfall för koncernen förvaltningsfastigheter.

Kapitalutgifter

Kapitalutgifter, 1 659,1 mkr (65 procent), inkluderar förvärv samt aktiverade investeringskostnader som kopplas till de förvaltningsfastigheter som ingår i ekonomiska aktiviteter enligt ovan. Dessa utgifter framgår av not 16 Förvaltningsfastigheter och utgörs av raderna Förvärv och Investeringar i Förvaltningsfastigheter och Pågående nyanläggning. Andelen

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E9197D7B5BF4C4A2C94E2CFF4A4B01

investeringar som inte omfattas av taxonomin avser primärt förvärvet av och investeringar i K-Prefab, förvärvet av andelen i Mjöbäcks Entreprenad AB samt investeringar i inventarier. Totala kapitalutgifter framgår av investeringsverksamheten i koncernens kassaflöde.

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/CFO, cheferna för affärsområde Bygg respektive Förvaltning samt IR- och kommunikationsansvarig. Denna samverkansmodell är en viktigt förutsättning för att K-Fastigheter ska nå avsett resultat.

Från och med den 1 januari 2021 ingår den förvärvade verksamheten i Finja Prefab AB, numera K-Prefab, i K-Fastigheter. K-Fastigheters styrelse och ledning har därför kompletterat koncernens plan för verksamhetens hållbarhetsengagemang. Utgångspunkten för koncernens ramverk 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 om måluppföljning och K-Fastigheters bidrag till FN:s Agenda för 2030 på sid 121-122.

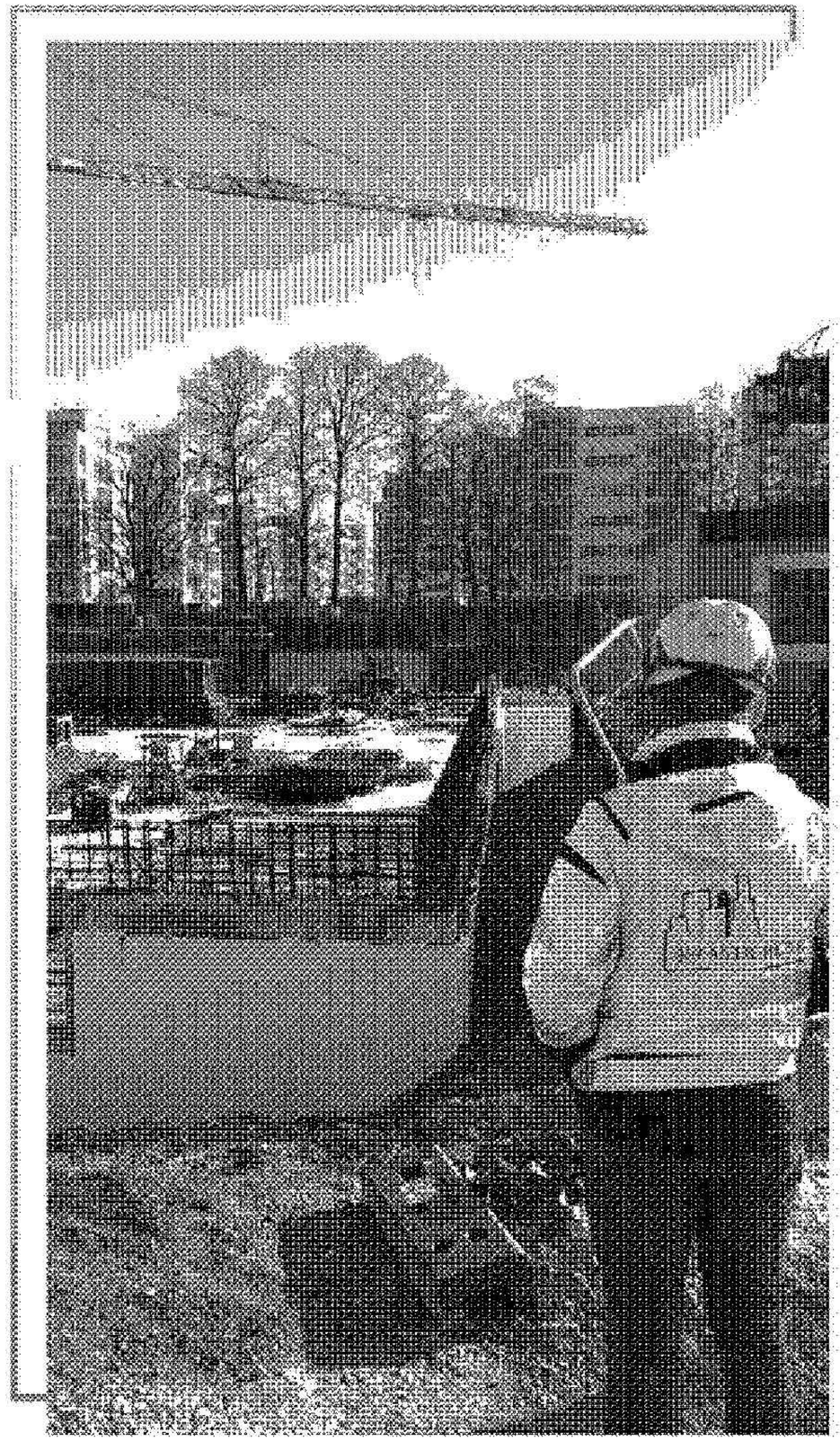
För K-Fastigheters helägda dotterbolag gäller samma hållbarhetsstyrning och mål som för K-Fast Holding AB. För intressebolags hållbarhetsarbete, se respektive bolags webbplats.

VÄSENTLIGHETSANALYS

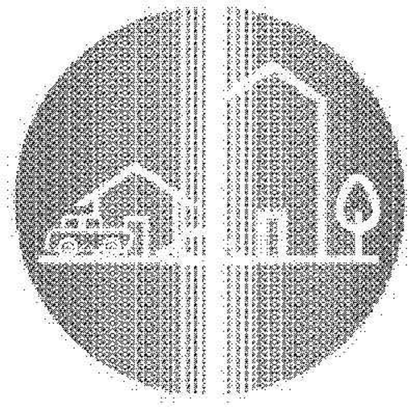
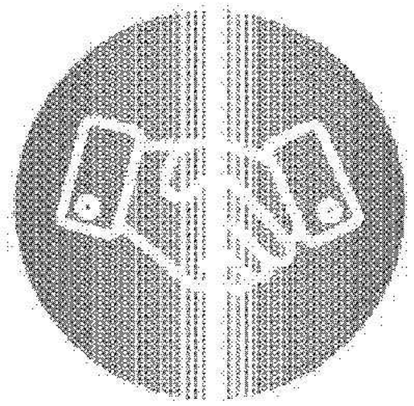
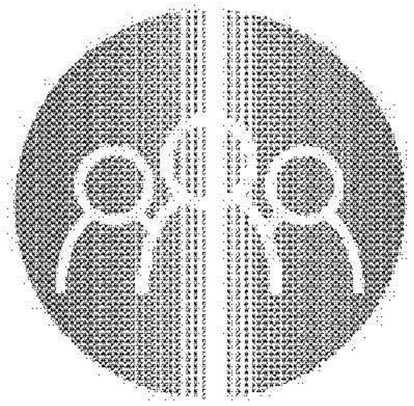
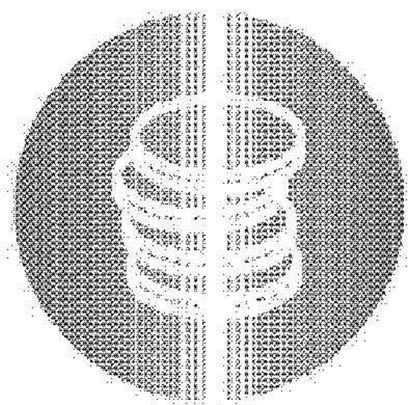
Koncernen uppdaterar årligen sin bedömning av de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna ur intressentperspektivet. Efter etableringen av det nya affärsområdet Prefab har relevanta delar av väsentlighetsanalysen gjorts för att inkludera verksamheten som i huvudsak består av produktion och transporter. Styrelsen gör bedömningen att K-Fastigheters hållbarhetsarbete utvecklas tillfredsställande och att redovisningen av målsättningar och utförda åtgärder fortsatt ska fördjupas, främst i frågor kopplade till den nya taxonomiförordningen som trädde i kraft den 1 januari 2022.

INTRESSENTDIALOG

K-Fastigheters främsta intressenter utgörs av medarbetare och samarbetsparter, hyresgäster, kunder 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 intressenter som ägare, långivare, samarbetsparter och medarbetare.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1C4B7D5E5E4FCB5F22A6E2F4A1A9D1

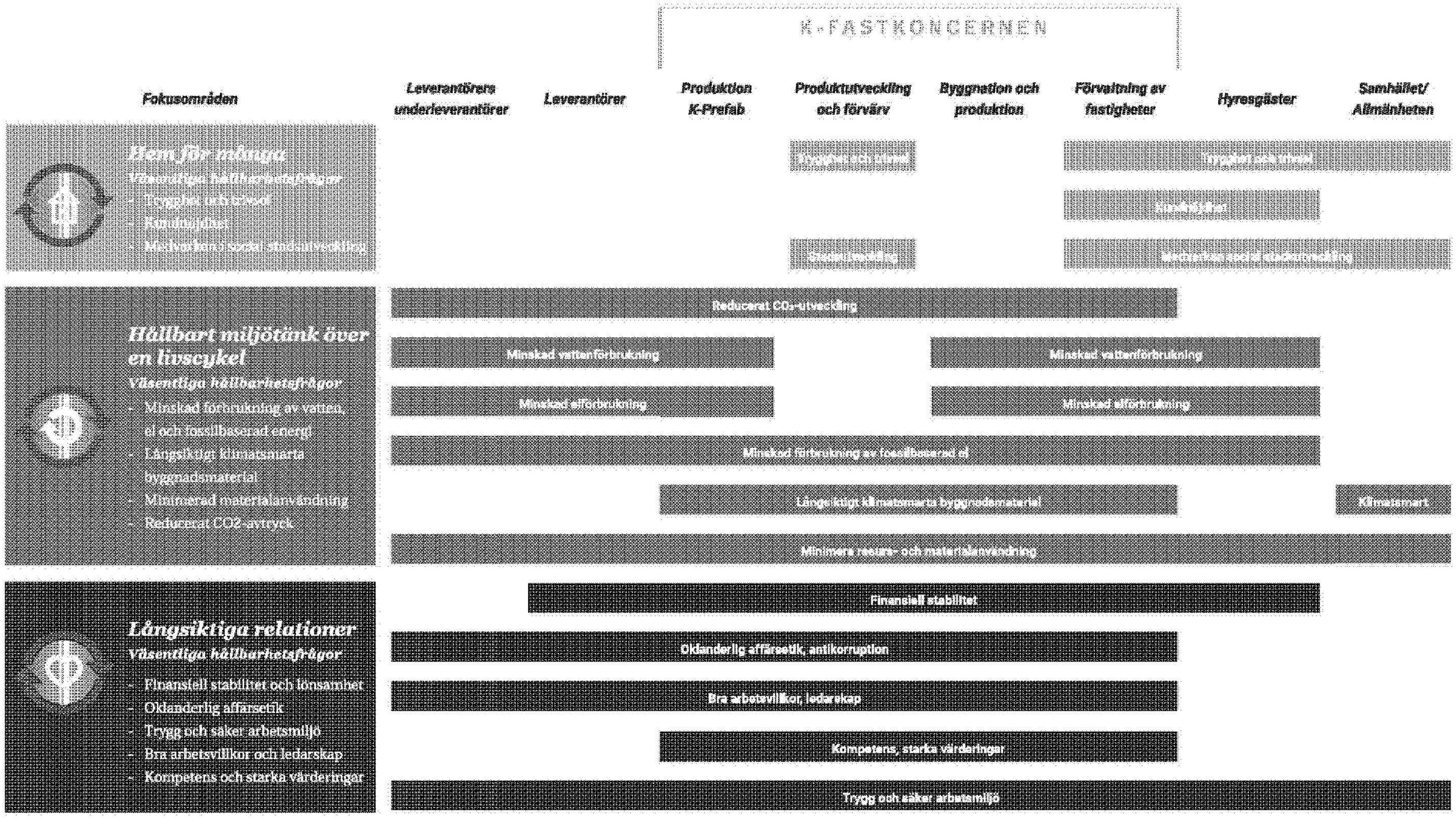
INTRESSENTGRUPP	DIALOGKANALER	VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR
 ***Samhället***	- Intressentundersökningar och djupintervjuer - Lokala samarbeten, löpande dialog för långsiktigt engagemang - Samarbeten med myndigheter och organisationer	- Energiproduktion och -konsumtion, vattenförbrukning och klimatanpassning - Engagemang i lokalsamhället - Efterlevnad av lagar och regler - Hälsa och säkerhet - Transparens - Trivsel och trygghet i bostadsområden
 ***Medarbetare, leverantörer och samarbetsparter***	- Arbetsplatsmöten - Internutbildningar - Kommunikation via koncernens intranät - Koncernens webbplatser - Löpande dialog - Uppförandekod - Årliga utvecklingssamtal	- Etik och antikorruption - K-Fastigheter som arbetsgivare och arbetsplats - Kompetens, mångfald och jämställdhet - Produktprestanda samt livscykelprojekter - Trivsel, hälsa och säkerhet
 ***Hyresgäster och kunder***	- Intressentundersökningar och djupintervjuer - Kundundersökning, inklusive årlig enkät - Lägenhetsöverlåtelser - Löpande dialog i flera kanaler, inklusive personliga möten, webbplatser och sociala medier	- Energi och utsläpp - Hållbart och tryggt boende - Kundnöjdhet - Löpande kommunikation - Medverkan i social utveckling - Utveckling av produkter som gör kunder mer konkurrenskraftiga
 ***Kapitalmarknaden***	- Bolagsstämma - Finansiella rapporter - Intressentundersökningar och djupintervjuer - Investerar- och analytikermöten - Koncernens webbplatser - Pressmeddelanden	- Ekonomiskt resultat - Energi och utsläpp - Etik och antikorruption - Hållbarhet och engagemang för långsiktigt byggande och förvaltning - K-Fastigheter som arbetsplats - Transparens

Under 2022 kommer K-Fastigheter att arbeta vidare och utveckla metodiken för både väsentlighetsanalys och intressentdialog.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E3C0F0A7B8E4AC6B5F2C4D9E1A7B3C6D

INLEDNING | VD HAR ORDET | VERKSAMHET | OMVÄRLD OCH MARKNAD | HÅLLBARHETSARBETE | FINANSIELL RAPPORTERING | HÅLLBARHETSRAPPORTERING | STYRNING | HÅLLBARHET OCH VÄRDESKAPANDE | RISKER & RISKHANTERING | ANSVARSFULL AFFÄRSMODELL | ANSVARSFULL AFFÄRSMODELL | ANSVARSFULL AFFÄRSMODELL

K-FASTIGHETERS HÅLLBARHETSARBETE I VÄRDEKEDJAN



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1C1B7DA5B2A4DB2A2D6B2D3FF41A8D1

MÅL ATT UPPNÅ SENAST VID UTGÅNGEN AV 2023

Fokusområde	Kategori	FN-mål	Delmål	Utfall 2021	Plan fram till och med 2023
Hem för många	Nöjda kunder		- Minst 80% av K-Fastigheters tillfrågade hyresgäster ska vara nöjda eller mycket nöjda med sin lägenhet, hus och K-Fastigheter.	- Andelen nöjda och mycket nöjda hyresgäster som har flyttat in i lägenheter producerade under 2021 uppgick till 87%.	- K-Fastigheter mäter kundnöjdhet inom nyproduktion och befintlig förvaltning (Serviceindex). Resultatet av undersökningarna ska delas systematiskt med fler avdelningar för att öka kunskapen om hur efterfrågan på bostäder och bostadsområden utvecklas. Utformning av utemiljöer ska prioriteras tidigt i projektutvecklingen.
			- Minst 80% av anmälda fel ska hanteras inom 24 timmar.	- Ca 60% av inrapporterade fel hanterades av K-Fastigheters personal inom 24 timmar.	- K-Fastigheter mäter och följer upp hanteringen av felanmälan på veckobasis med egen personal och externt upphandlad drift.
			- Omsättning av hyresgäster ska vara lägre än 15%.	- Under 2021 flyttade 28% av K-Fastigheters hyresgäster inom eller från bolagets lägenheter.	- Resultatet av hyresgästundersökningar ska analyseras och systematiskt arbetas in i samtliga affärsområden för att uppnå högsta möjliga effekt för långsiktiga kundrelationer.
	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.	- Andel av hyresgäster som är nöjda eller mycket nöjda med sitt bostadsområde uppgick till 83%. Andelen som är nöjda med K-Fastigheters bidrag till sitt eget miljöarbete uppgick till 86%.	- K-Fastigheter mäter, följer upp och implementerar åtgärder som bidrar till ökad attraktivitet i bostadsområdet genom ett starkt hållbarhetsfokus från projektering till färdigt bostadsområde.
Hållbart miljötänk över en livscykel	Effektiv energi- och vattenförbrukning		- Mer än 95% av fastigheternas elförbrukning ska produceras från fossilfria energikällor.	- Fossilfria energikällor svarade för ca 90% av K-Fastigheters elförbrukning till fastigheter och produktionsanläggningar.	- Samtliga elavtal för fastighetsel ska läggas om till fossilfri produktion. K-Prefab har en plan för att lägga om inköp till minst två produktionsanläggningar före utgången av 2023.
			- Elförbrukningen i K-Fastigheters kontor och produktionsanläggningar ska produceras i egna solcellsanläggningar/med fossilfri energi.	- Elförbrukningen i K Fastigheters kontor i Hässleholm, Helsingborg och Kristianstad produceras till 100% från solceller/fossilfri energi.	- Bibehålla upphandling av fossilfri el och utreda förutsättningar för montering av solceller på våra anläggningar.
			- Alla nybyggda Lamell- och Punkthus ska få sin fastighetsel producerad via solceller.	- Från och med tredje kvartalet 2021 projekteras solceller på alla produktionsstartade Lamell- och Punkthus.	- Fortsätta med montering enligt plan.
			- Vattenförbrukningen i det totala fastighetsbeståndet ska minska till snittet för koncernens egenutvecklade koncepthus.	- Under 2021 uppmättes en snittförbrukning i egenproducerade byggnader i nivå med tidigare år.	- Digitaliserad mätteknik avses införas i hela K-Fastigheters bestånd. Detta möjliggör momentan uppföljning av vattenförbrukning och därmed tidig indikation för enheter där förbrukningen är högre än normalt.
	Långsiktigt klimatsmarta byggnadsmaterial		- De tio största leverantörerna av byggnadsmaterial ska vara hållbarhetsbedömda enligt K-Fastigheters uppdaterade uppförandekod.	- Uppförandekoden har uppdaterats och finns i två separata koder, en för koncernens medarbetare och en för dess leverantörer. Intern utbildning sker löpande och genomgång med samarbetsparter har påbörjats.	- Implementering av tydliga rutiner för utbildning för såväl medarbetare som samarbetsparter.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
S01MTAzOS0xNjc0MjE4NjQ1

Fokusområde	Kategori	FN-mål	Delmål	Utfall 2021	Plan fram till och med 2023
Hållbart miljötänk över en livscykel	Minimerad materialanvändning		- Jämfört med 2020 ska kostnaderna för avfall i förhållande till produktionen i K-Fastigheters produktionsanläggningar och byggarbetsplatser minska med 10%.	- Kostnaderna för deponiavfall per producerad lägenheter ökade under 2021, främst till följd av höjda avgifter och större antal byggarbetsplatser. K-Prefabs avfallsmottagare beräknar hur stor miljövinst som det material K-Prefab lämnar för återvinning genererar i jämförelse med motsvarande nyproduktion. Under 2021 uppgick miljövinsten till drygt 1800 ton CO2.	- Koncernen har etablerat tydligare planer och rutiner för att minska kostnader för avfall och materialanvändning.
	Reducera CO_2-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 och fastigheter samt sälja eventuell överskottsenergi. - Verksamheten inom koncernens affärsområde Prefab ska senast 2023 minska sitt CO2-avtryck till hälften jämfört med 2019, bland annat genom att investera i fossilfria uppvärmnings- och produktionsanläggningar.	- Genomförda eller påbörjade klimatpositiva betongstommar under 2021: Aboristen i Uppsala, Brännaren i Malmö och Kvarteret Facklan i Motala. - K-Prefabs arbete med att minska klimatpåverkan avseende armering, bindemedel och avfall har medfört att bolagets uppdaterade miljövarudeklarationer (EPD) visar ett minskat CO2-avtryck med i genomsnitt 26%. Bolagets stommar har därmed en lägre klimatpåverkan än marknadens genomsnitt. - Tre fabriker är idag helt fria från fossila bränslen för uppvärmning. Sju fabriker använder biodiesel för att driva truckar och fordon.	- Under 2022 kommer Prefab att uppdatera sina miljövarudeklarationer (EPD) och göra en ny beräkning av minskningen i CO2-avtryck. Koncernens alla enheter ska bidra genom att minska emissioner av växthusgaser. Utöver planerna inom Prefab kan det handla om att på koncernens fastigheter plantera träd med hög kapacitet att binda CO2.
Långsiktiga relationer	Finansiell stabilitet		- Soliditet på koncernnivå ska uppgå till minst 25 procent. - Räntetäckningsgraden ska vara minst 1,75 ggr. - Skuldsättningsgrad får uppgå till maximalt 70 procent relativt koncernens samtliga tillgångar och skulder.	- Per 31 december 2021 uppgick soliditeten till 36,9 procent, räntetäckningsgraden till 3,4 gånger samt skuldsättningsgraden till 51,8 procent.	- Målet är att tillväxten i substansvärde och förvaltningsresultat ska skapas med fortsatt stabil och god finansiell ställning och med ett balanserat risktagande.
	Trygg och säker arbetsmiljö		- Alla medarbetare och anlitad personal ska ha för arbetsuppgifterna relevant utbildning och erfarenhet.	- Alla nyanställda utbildas i sina specifika arbetsuppgifter samt i koncernens olika regelverk, säkerhetsarbete och uppförandekod.	- Koncernens samtliga arbetsplatser har ett tydligt regelverk för att säkra en trygg arbetsplats och genomför löpande utbildningar och övningar med målet att repetera och introducera nyanställda i regelverk och säkerhetsåtgärder. Denna utbildning innefattar även koncernens uppförandekod, vilken ska signeras och efterlevas av alla medarbetare, leverantörer och samarbetsparter. - Medarbetarundersökningar kommer att genomföras löpande med korta intervaller för att kunna upptäcka svagheter i god tid och lägga en plan för hur koncernen ska arbeta med de eventuella brister som som framkommer.
			- Noll rapporterade incidenter av arbetsplatsolyckor och skador.	- Under 2021 anmäldes fem olyckor samt tio tillbud, varav flera relaterade till Covid-19.	
			- Nolltolerans mot olyckor. - Nolltolerans mot tillbud. - Nolltolerans mot diskriminering.	- Under 2021 har koncernen fortsatt arbetet med att förebyggande skydds- och säkerhetsarbete samt tydliggörande av styrande värderingar i den uppdaterade uppförandekoden. - Under 2021 har inga fall av diskriminering rapporterats.	
			- Minst 80% av medarbetarna ska vara nöjda eller mycket nöjda med K-Fastigheter som arbetsgivare. - Alla medarbetare och anlitad personal ska ha utbildning i uppförandekoden.	- Under 2021 har fokus varit på att integrera förvärvad verksamhet och medarbetarundersökning har inte genomförts. - Utbildningar i gällande regelverk och uppförandekod sker löpande.	
	Oklanderlig affärsetik		- Noll rapporterade incidenter av korruption inom K-Fastigheter.	- Under 2021 har inga fall av korruption rapporterats och inte heller några fall av överträdelser av lagar och regler.	- Kontrollaktiviteterna i samband med förvärv eller andra affärstransaktioner utvecklas löpande för att spegla gällande lagar och högsta affärsetik.

K-Fastigheters ansvar för hållbarhetsarbetet omfattar den egna verksamheten. Koncernen eftersträvar dessutom att bidra till en positiv utveckling i ett större perspektiv, bland annat genom att ställa krav på leverantörer och utveckla hållbara bostadsområden. Målen uppdateras vid behov.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1D1B7A5E4A7CB6C2345E3E1F41A6D1

EFFEKTIVITET MINSKAR KLIMATAVTRYCKET

BYGGNADENS LIVSCYKEL

När K-Fastigheter bygger strävar vi efter hållbara material och omgivningar och ett cirkulärt arbets- och 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 i 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

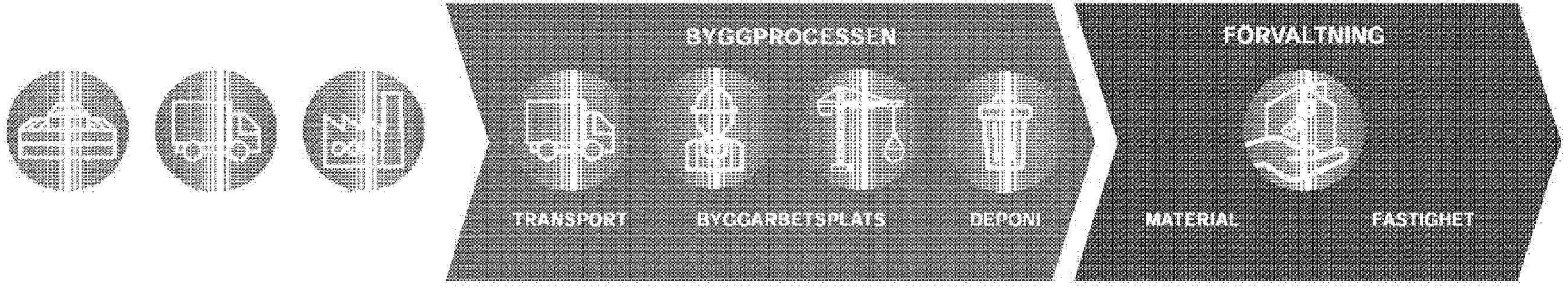
Bygg- och fastighetsbranschens miljöpåverkan står för en betydande del av samhällets totala miljöpåverkan. Enligt Boverket svarar branschen för mellan 10 och 30 procent av miljöpåverkan i Sverige inom de områden som följs upp med Boverkets miljöindikatorer. Dessutom bidrar branschen till utsläpp i andra 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.

K-Prefab strävar efter att öka sin egen produktion av fossilfri energi, bland annat genom fler solcellsanläggningar. Verksamheten är ansluten till Byggföretagens Färdplan 2045, en branschgemensam plan för att åstadkomma en klimatneutral och konkurrenskraftig bygg- och anläggningssektor som stödjer Sveriges mål om netto nollutsläpp av växthusgaser år 2045. K-Prefab följer den oberoende standarden för klimatneutralitet, ISO 14021, vilket innebär att vi kompenserar CO2e till 100 procent.

MILJÖKLASSIFICERING

K-Fastigheters egenbyggda fastigheter uppförs med ambition att klara motsvarande krav som ställs i det svenska certifieringssystemet Miljöbyggnad, avseende energi, inomhusmiljö och material.

Verksamheten inom K-Prefab är certifierade enligt ISO 14001 och arbetar kontinuerligt med att minimera negativa miljöeffekter, vilket bland annat inkluderar att undvika material och metoder som kan utgöra en miljörisk när bättre alternativ finns samt att minska/effektivisera transporter. Tre fabriker är idag helt fria från fossila bränslen för uppvärmning. Sju fabriker använder biodiesel för att driva truckar och fordon.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is part of the document.
Document ID:
E3107A5BB4D4A2C9E2CFF4A6B1

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 och 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. Arbete pågår 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 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.

K-Prefab har som mål att successivt använda enbart krossballast i betongen. Detta innebär att naturgruset kan sparas till de ändamål där krossballasten inte kan användas. Totalt utgörs drygt 65 procent av nuvarande ballast vid koncernens anläggningar av bergkross och andelen kommer att öka under kommande år.

Sedan 2020 uppfyller K-Fastigheter kraven på att sortera ut vissa avfallsslag och förvara dem avskilda 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.

Minskade utsläpp

Indirekt bidrar K-Fastigheters verksamhet till utsläpp av växthusgaser, främst genom leverantörsledet i samband med inköp av cement för betongtillverkning och transporter av material till egna och kunders byggarbetsplatser.

K-Fastigheters prefabverksamhet arbetar kontinuerligt med att optimera typ och mängd av bindemedel i sina betongprodukter och därmed minska utsläppen av CO2. Under 2021 har koncernen gjort tydliga framsteg i detta arbete exempelvis genom att ersätta en viss andel cement med slagg.

Utsläppsdata för 2021 omfattar Scope 1, data från egna fordon, baserad på schablonberäkning av faktiskt förbrukning. För helåret 2021 motsvarade denna förbrukning 287,0 ton CO2e (314,7). Sedan 2019 är all fastighetsel inköpt från fossilfri produktion.

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 2021 inte registrerat någon överträdelse mot miljölagstiftning och relaterade regler.

Biologisk mångfald

Naturen och resurser som livnär människor påverkas i takt med att ekosystem och artrikedom hotas. För att bland annat skydda artrikedomen strävar K-Fastigheter i sin projektering och nybyggnation att inkludera grönytor och andra funktioner som gynnar växt- och djurkulturer.

VÄRLDEN ÅR 2050

För att öka transparensen i arbetet med att stödja övergången till en ekonomi med låga koldioxidutsläpp fortsätter K-Fastigheter också med att kontinuerligt utveckla koncernens rapportering av utsläpp av växthusgaser. Klimatfrågan blir därmed en del i riskhanteringsprocessen i enlighet med rekommendationerna från Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). Möjliga effekter av klimatförändringar på fastighetskostnader och värdeutveckling ska identifieras.

Aktiviteter

K-Fastigheter arbetar med olika klimatscenarier, vilket inkluderar att inventera och planera för befintliga fastigheter som kan komma att hamna i riskzon, exempelvis där risken för översvämningar bedöms som hög.

Inför rapportering i linje med TCFD:s rekommendationer har K-Fastigheter hittills identifierat följande viktiga risker och planerade aktiviteter för att hantera dessa:

Risk	Aktivitet
Ökade energikostnader	→ *Högre energieffektivitet och ökad egen produktion av förnybar energi, exempelvis solceller*
Ökade krav på rapportering av utsläpp	→ *Mer information i finansiella rapporter och på koncernens webbplats*
Fysiska effekter på fastigheter, som översvämningar, höjning av havsnivåer, värmeböljor och annat extremt väder	→ *Ökad informationsinhämtning och stärkt samarbete med kommuner och experter*
Ökade kostnader för att byta ut fossila bränslen i fordon	→ *Digitala verktyg för samordning och planering ger mer effektiva transporter*
Ökad återvinning	→ *Fortsatt utveckling av pågående projekt, exempelvis inblandning av betong som ersätter cement*
Myndighetsbeslut, exempelvis ökade skatter och ökade krav på omställning	→ *Ökad informationsinhämtning och stärkt samarbete med kommuner och experter*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is part of the document.
Document ID:
51b1d7b0c5e8b4b2e2e6e3ff4fb51

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 stenbänkskivor 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 tredje kvartalet 2021 projekteras solceller på alla nybyggda Lamell- och Punkthus. K-Fastigheters produktionsanläggning i Hässleholm är självförsörjande på energi från förnybara källor och koncernen utvärderar möjligheterna att installera solceller på samtliga egenägda anläggningar.

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.

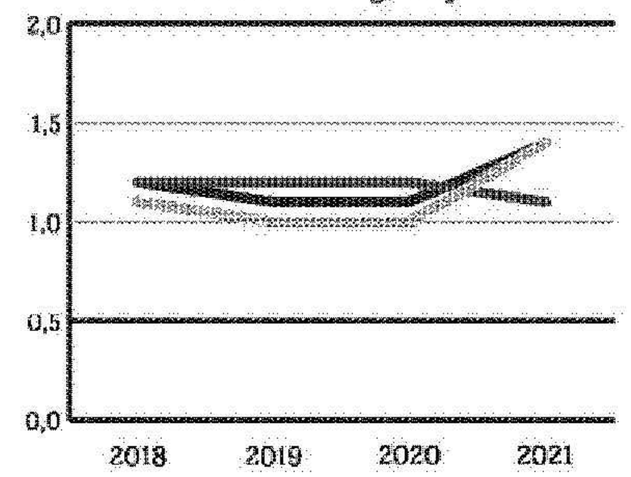
K-Fastigheters egenproducerade fastigheter har i genomsnitt 35 procent lägre energiförbrukning än bolagets förvärvade fastigheter.

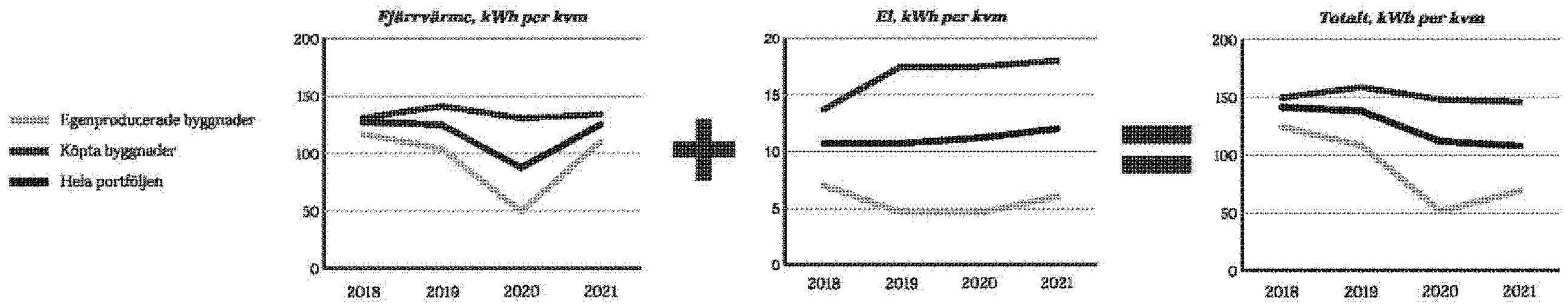
Vid upphandling av el väljer bolaget i största möjliga mån de leverantörer som erbjuder el från förnybara källor, främst vind- och vattenkraft.

VATTENFÖRBRUKNING

I K-Fastigheters egenproducerade hus är vattenförbrukningen generellt 20 procent lägre än i de fastigheter koncernen har förvärvat.

Vattenförbrukning, m³ per kvm





This file is created with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
S1047D4C5BE4D4B2236B3F4A4B01

LÅNGSIKTIGA RELATIONER

FINANSIELL STABILITET

K-Fastigheter arbetar på ett strukturerat sätt med finansiering, främst genom konventionella banklån. Koncernens ekonomiska redovisning återfinns i Förvaltningsberättelsen, sid 54-60.

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 vidareutbildning 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

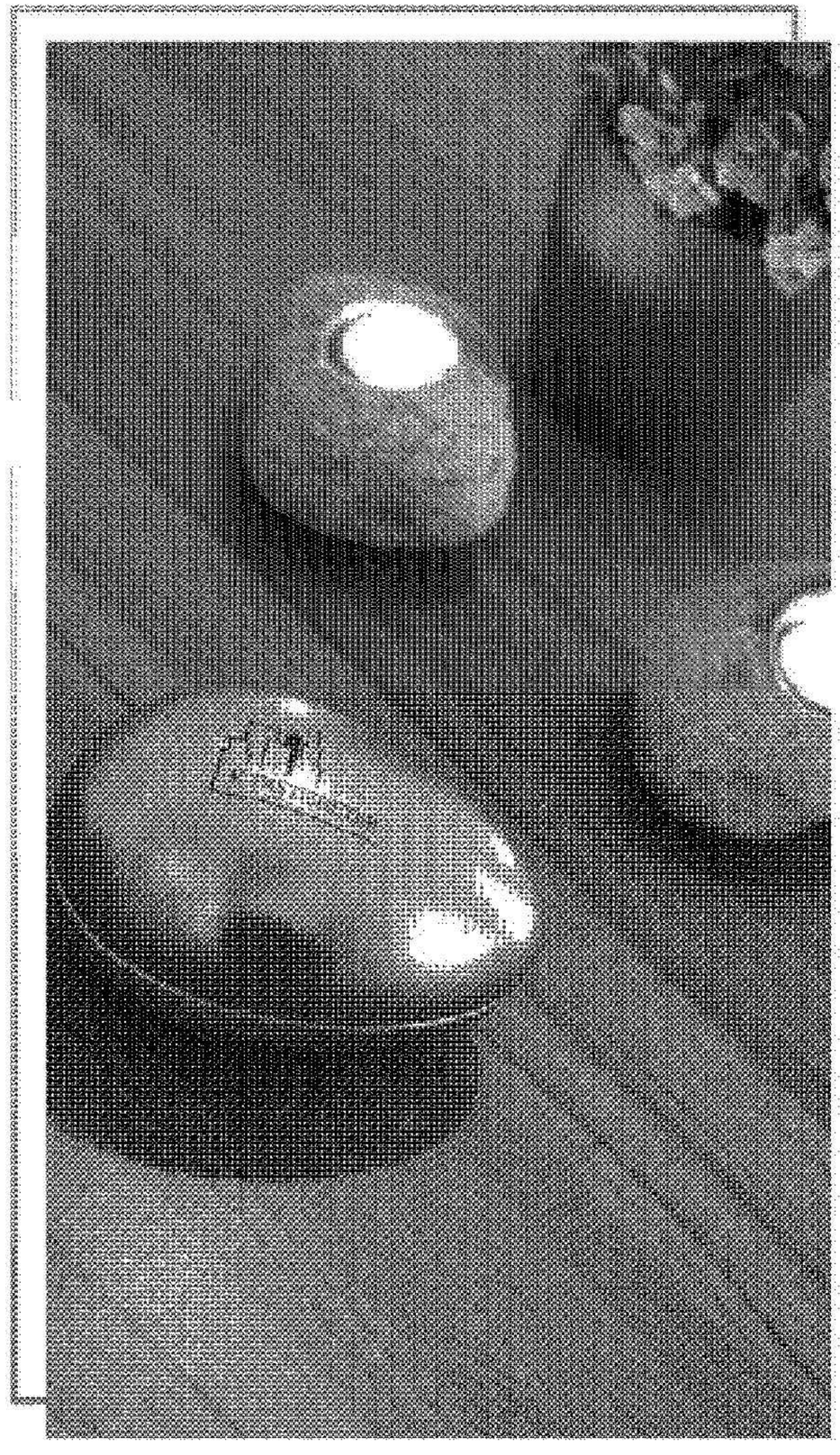
En viktig del i K-Fastigheters hållbarhetsarbete är att värna om att medarbetare och andra representanter såväl i interna som externa relationer agerar på ett sätt som är förenligt med K-Fastigheters grundläggande värderingar. K-Fastigheter har därför implementerat ett flertal styrdokument, såsom en uppförandekod som behandlar aspekter som hållbarhet, korruption och affärsetik, vilket inkluderar anti-korruption, samt en visselblåsarpolicy.

Våra medarbetare har en viktig roll i att slå larm om de misstänker något som strider mot lagar, andra krav eller K-Fastigheters etiska riktlinjer. Det ger oss en möjlighet att förebygga och korrigera om något har gått fel. Våra medarbetare (inklusive underleverantörer och samarbetsparter) kan på ett integritetssäkert sätt rapportera potentiella avvikelser genom en från bolaget fristående visselblåsarkanal.

K-Fastigheters verksamhetssystem/intranät ska förenkla den interna kommunikation och viss administration samt öka engagemanget för koncernövergripande områden som hållbarhetsfrågor.

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 olikheter utan ser personen och dennes resultat som betydelsefullt. K-Fastigheter har antagit en HR-policy med mångfaldspolicy och handlingsplan för att uppnå lika rättigheter och möjligheter bland medarbetarna.



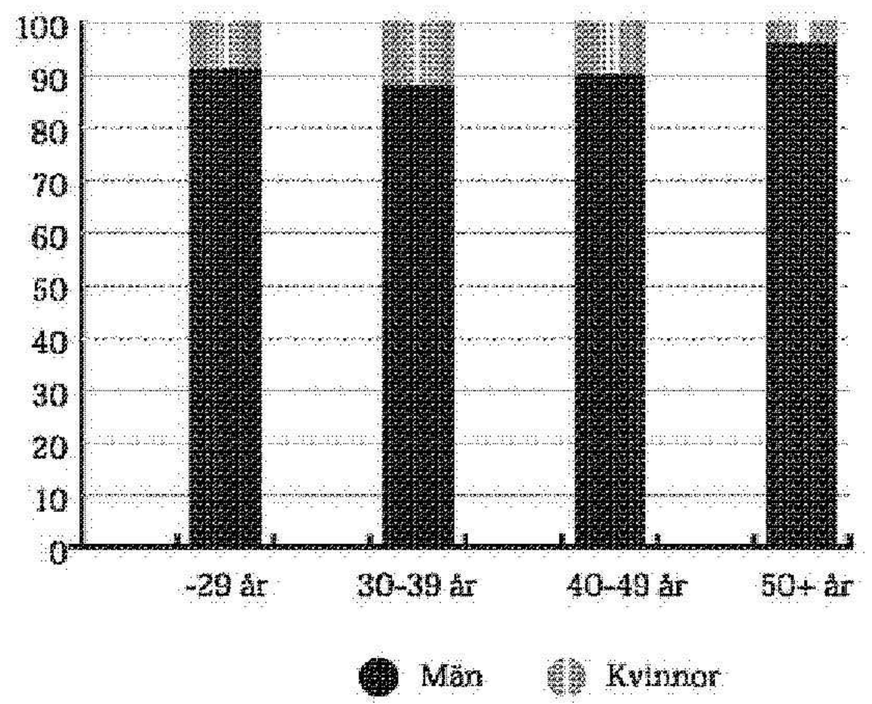
Detta dokument är undertecknat med en digital signatur enligt Svensk e-legitimation. Mer information om hur du kontrollerar signaturen finns på www.signera.se
Dokument-ID
E1B1B7D4558E4D4A8220E2FF4A1B5B1

MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

K-Fastigheter respekterar och följer ett antal konventioner avseende mänskliga rättigheter vilket innebär att barnarbete, obetald övertid, tvångsarbete samt andra kränkningar av människors frihet ska motarbetas. Risker kan uppkomma framför allt vid anlitandet av underentreprenörer. K-Fastigheter utvärderar därför dessa noggrant och säkerställer att de följer K-Fastigheters uppförandekod.

Per 31 december hade K-Fastigheter 691 medarbetare, varav 60 kvinnor (21) och 631 män (55). 616 medarbetare är kollektivanslutna (28).

Könsfördelning per åldersgrupp, procent, per 31 december 2021



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 och 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. Vi prioriterar samarbeten där koncernens medarbetare deltar i form av engagemang i en organisation/förening och som redovisar utfall samt nytta av vår sponsring eller vårt stöd. 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.

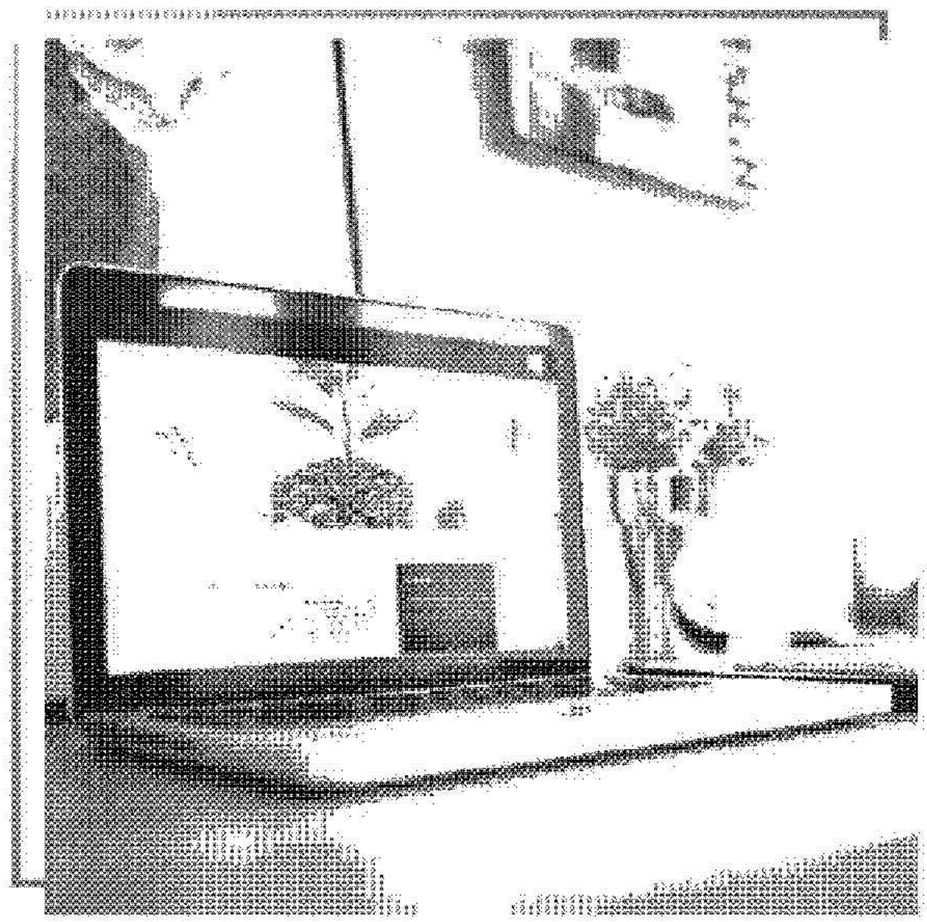
Mer information om HFA: www.ovhelsingborg.myclub.se.

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 HerHouse: www.herhouse.se.



Läs mer om våra engagemang: k-fastigheter.se/engagemang/

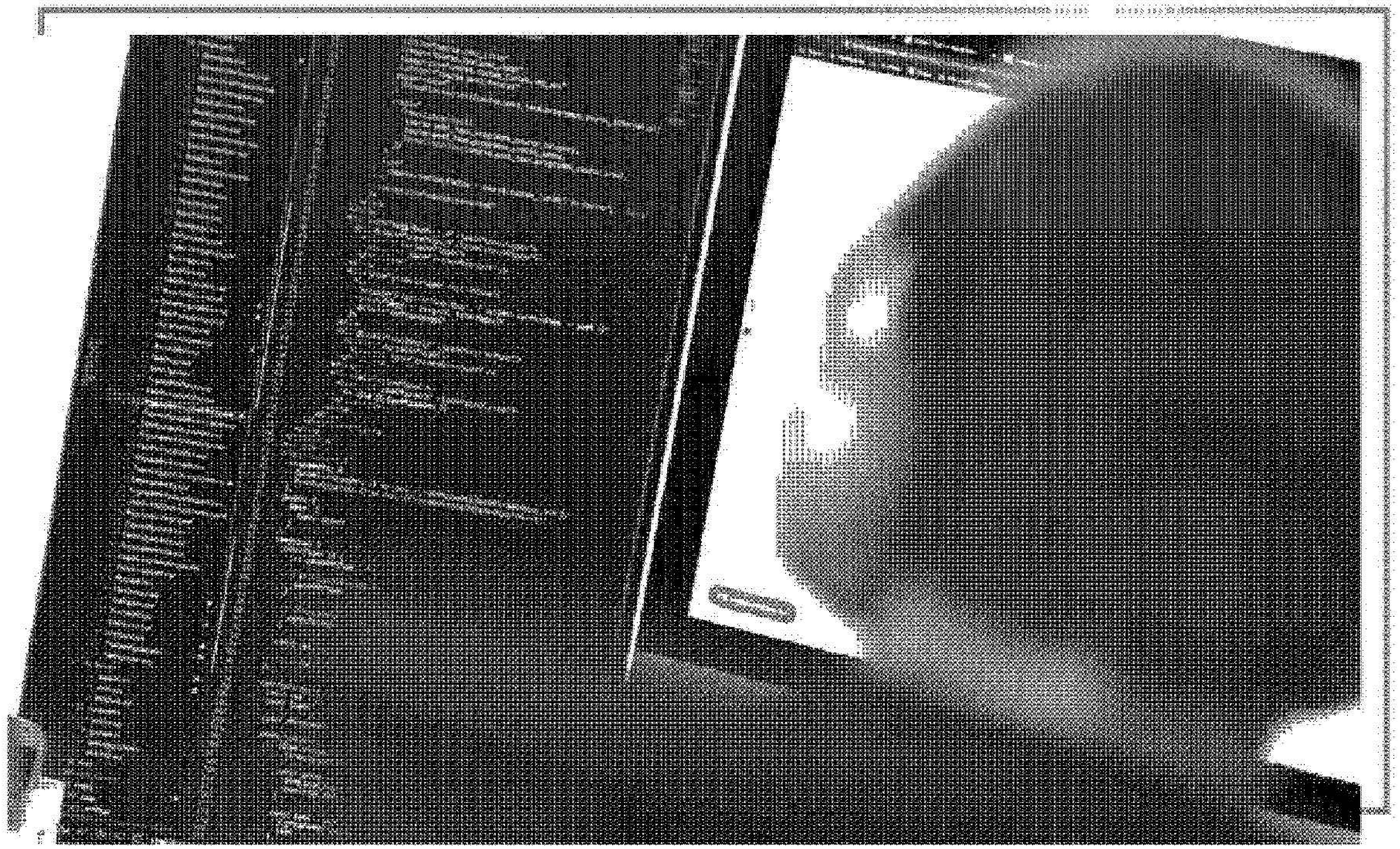
This file is saved with a digital signature. Any alteration of the document is detectable. Dokumentet är digitalsignerat. Varje ändring av dokumentet är detekterbar.

KONTINUERLIG RISKBEDÖMNING

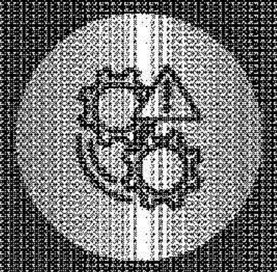
K-Fastigheters verksamhet kan påverkas, direkt eller indirekt, av ett antal risker och omvärldsfaktorer, vilka, enskilt eller i kombination, kan ha negativ inverkan på koncernens nuvarande och framtida resultatutveckling och finansiella ställning.

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 samt en webb-baserad kontrollapplikation, vilken är utvecklad för att skapa ett regelverk, att informera och kommunicera med koncernens medansvariga och för att kunna följa att regelverket efterlevs, i syfte att reducera, exportera eller i möjligaste mån eliminera potentiella risker i verksamheten.



This file is saved with a digital signature.
The signature guarantees that the document
is the original version.
Document ID:
E1D97A0B5B4C0A2A9622F4A4B91

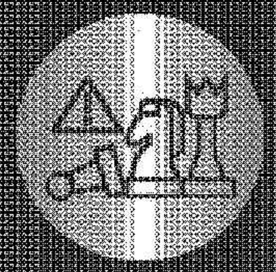


OPERATIONELLA RISKER

Omfattar bland annat operationella risker i koncernens projektutvecklings-, bygg-, prefab 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 hyresgästers önskemål och 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 parallella pågående projekt för att minska risken i enskilda projekt.
- primärt arbeta med koncernens egenutvecklade koncepthus, vilket minskar risken för konstruktionsfel och risk för fördyrningar 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.



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:

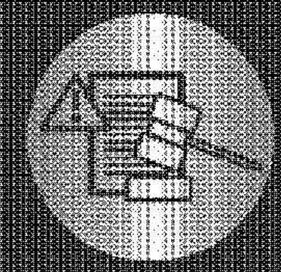
- föra en aktiv dialog inom ledningsgruppen samt mellan ledningsgrupp och styrelse.
- kontinuerligt komplettera, bredda och utveckla kompetensen hos medansvariga.
- föra en aktiv och transparent dialog med koncernens intressenter, vilka inkluderar bland andra kunder, ägare, media, leverantörer, banker, revisor och myndigheter, för att upprätthålla en god relation och för att förstå olika trender och strömningar i omvärlden.
- 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 koncepthus och uppgradering av befintligt bestånd för att fortsatt attrahera kunder och för att bredda kundbasen.
- aktivt bredda koncernens leverantörsbas för att minimera risken mot enskilda leverantörer eller insatsvaror.

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 finanspolicyn, 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

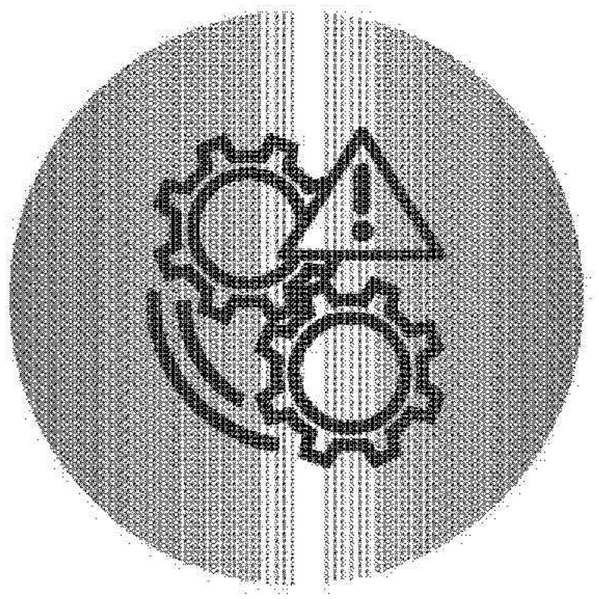
Omfattar bland annat koncernens efterlevnad av etiska och legala regler och krav på bokföring och rapportering.

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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E0187A5B5E4B2E2268E3F41B51

NÅGRA SPECIFIKA RISKER



Operationell risker

Tillgång till insatsvaror

Avser risken om en viss råvara inte finns att tillgå som krävs för att K-Fastigheters produktion ska fungera. Exempelvis att vid varje tillfälle ha tillgång till cement, armeringsjärn eller andra insatsvaror för optimalt kapacitetsutnyttjande av K-Fastigheters produktion och förvaltning. Detta tydliggjordes inte minst under 2021, då Mark- och miljödomstolen avvisade Cementa AB:s ansökan om nytt brytningstillstånd på Gotland, vilket potentiellt hotade tillgången på cement för den svenska byggindustrin.

K-Fastigheter har väl etablerade relationer med flera leverantörer för att säkra leveranser av insatsvaror och material vid kortare leverans- eller produktionshinder. I händelse av mer omfattande störningar kan K-Fastigheter anlita kompletterande leverantörer även om detta skulle medföra något högre kostnadsnivåer på kort sikt.

Vidare är inköp en central funktion i K-Fastigheter och koncernen har etablerat en inköpsorganisation samt upprättat ramverk för urval och granskning av leverantörer för att stärka kontroll och planering samt tillse att koncernens uppförandekod efterlevs, med fokus på mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden, miljöaspekter och antikorruption.

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 bygglovsprocesser, förutsättningar på byggarbetsplatser samt tillgång till material och personal.

K-Fastigheter arbetar aktivt med ovan nämnda risker genom att hantera flera parallella projekt samtidigt (per 31 december 2021: 28 projekt under byggnation och 34 pågående projekt i projektutvecklingsfas på 26 orter), långsiktigt och ömsesidigt samarbete med myndigheter och leverantörer samt 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 lägre resultat för koncernen.

K-Fastigheter arbetar aktivt med denna risk genom att projektutveckla, bygga och aktivt äga och förvalta attraktiva och yteffektiva bostadslägenheter som attraherar en bred kundbas i marknader med ekonomisk och demografisk tillväxt. Med befintlig efterfrågan på nyproducerade bostäder baserad på befintlig betalningsförmåga i de marknader koncernen verkar finns goda möjligheter att även framöver utveckla fastighetsportföljen genom nybyggnation och upprätthålla de för befintliga fastigheter ingångna hyresnivåerna.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is part of the document.
Document ID:
E0107D7E8E4C4A2C4E2F4A6D1

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. Per 31 december 2021 bestod de totala intäkterna till ca 85 procent av hyresintäkter från bostäder. De kommersiella hyresintäkterna var fördelade på ca 160 kontrakt där den största hyresgästen utgjorde ca två procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna och de tio största kommersiella hyresgästerna utgjorde ca sex procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna.

Drifts- och underhållskostnader

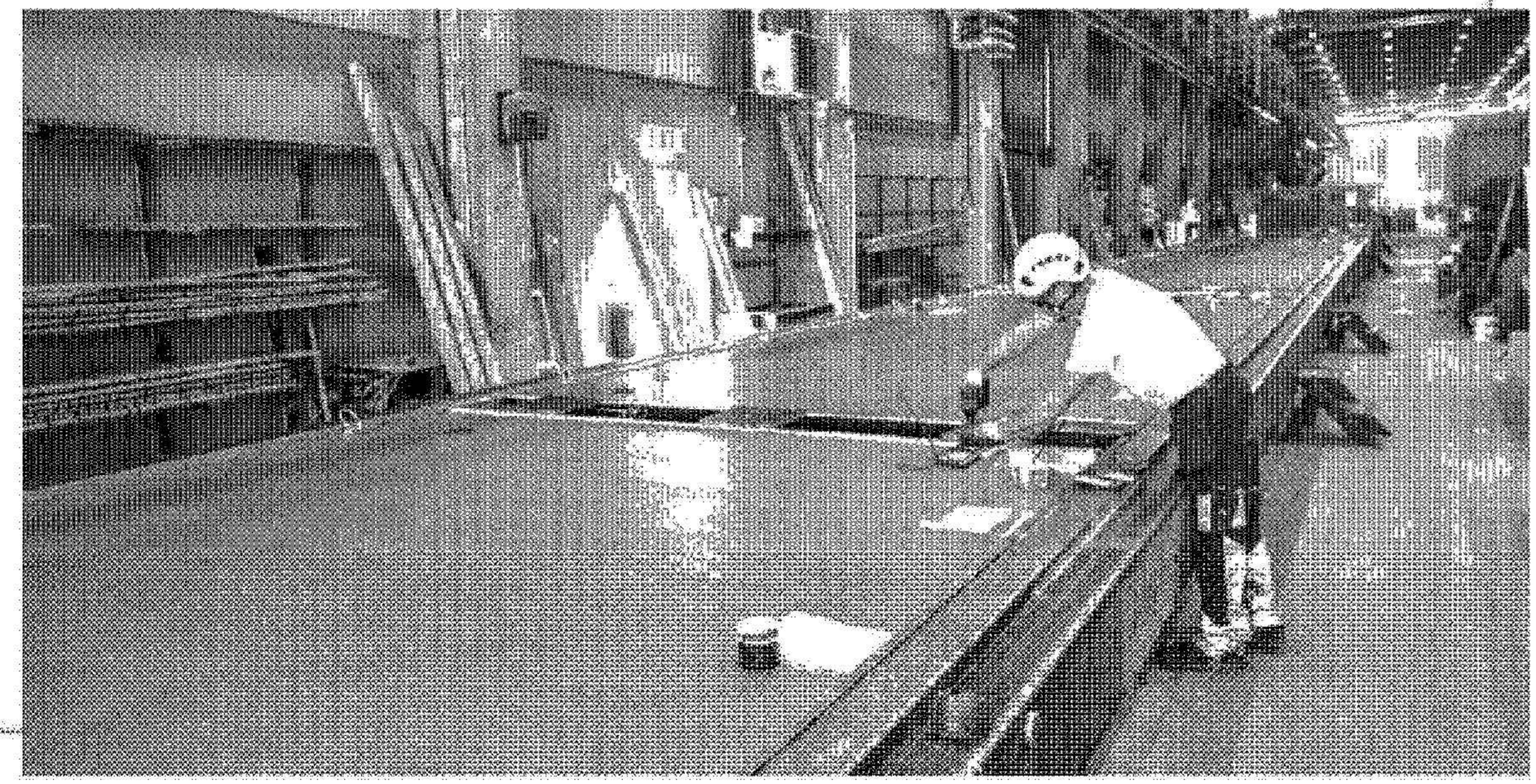
Kostnader som är taxebundna, såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme, utgör de huvudsakliga driftskostnaderna. Av K-Fastigheters fastighetsbestånd är 81 procent byggt efter år 2010 och resterande fastigheter är väl underhållna eller kommer framöver genomgå renovering enligt K-Fast 2.0-programmet, vilket borgar för fortsatt låga drifts- och underhållskostnader.

Cyberrisker

Cyberrisker utgörs bland annat av risker att utsättas för IT-attacker, driftstörningar och informationsläckage. Riskerna hanteras dels genom att använda modern mjuk- och hårdvara med tillförlitlig redundans, vilket löpande hanteras av K-Fastigheters IT-chef och kontrakterade professionella IT-leverantör, dels i det systematiska arbetet med sårbarhetstester, kontinuitets- och incidentplaner samt utbildning av koncernens personal för att öka säkerhetsmedvetandet i organisationen.

Covid-19-pandemin

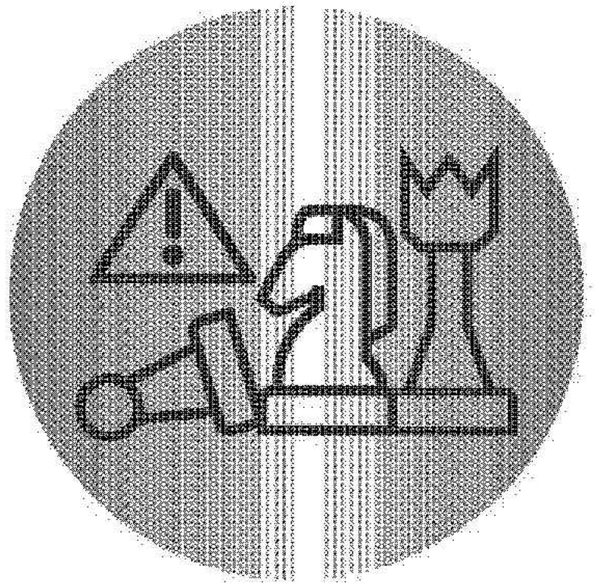
Det finns risk att K-Fastigheters verksamhet, resultat och finansiella ställning påverkas av den pågående Covid-19-pandemin till exempel genom effekt på pågående byggnation och planarbete



till följd av ökad sjukfrånvaro hos både egen personal och/eller hos underleverantörer och partners, 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 verksamhet, 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 värderingsexperter och samarbetsbanker för att styrka gjorda ställningstaganden och för att kunna agera proaktivt under rådande omständigheter.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee that the file is genuine.
Scanned by
E-ARKIVERINGSFÖRETAGET AB



Strategiska 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 långsiktighet.

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. Denna risk har accentuerats ytterligare under det senaste året på grund av förvärvet av K-Prefab, integrering av företagskultur och på grund av den rådande Covid-19-pandemin, vilken periodvis inneburit att koncernens medarbetare haft svårare att träffas fysiskt för formella och informella möten på sina arbetsplatser.

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 koncernen aktivt med personalförsörjning både på kort och lång sikt, samt med utveckling av 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. Konkurrensen har under senare år varit påtaglig 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 att bolagets aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Vidare har koncernen goda ekonomiska och organisatoriska möjligheter att hantera både större och mindre färdigutvecklade byggrätter, vilket minskar riskerna ytterligare.

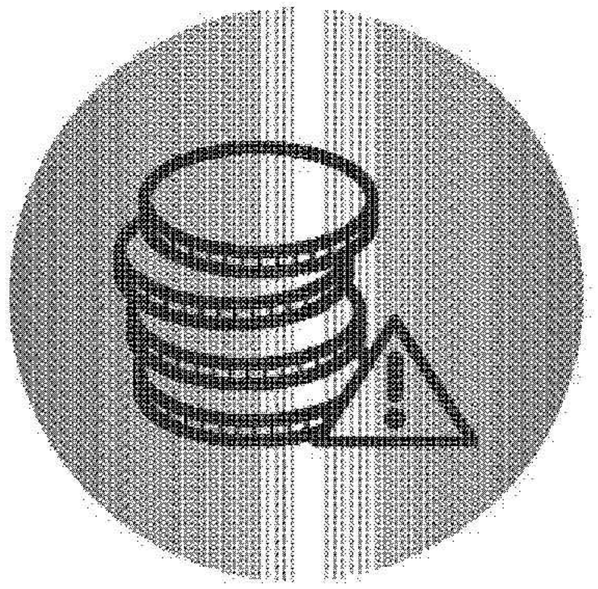
Under 2021 har K-Fastigheter ökat sitt innehav av byggrätter från ca 3 880 lägenheter vid årets ingång till ca 5 900 lägenheter vid årets utgång.

Klimat- och miljö

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. Utredningar av vilka klimatanpassningar som kan bli aktuella vid nyproduktion görs i planprocessen och styrs i detaljplaner.

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. K-Fastigheter arbetar med olika scenarier för klimatrisker, vilket inkluderar handlingsplaner som kan behövas i de fall befintliga fastigheter bedöms finnas i riskzon, exempelvis i områden med risk för översvämningar.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is part of the document.
Document ID:
E0107D7E8E4C4A2C9E2F1A4B3D5C6E7F



Finansiella risker

Fastigheternas marknadsvärde

K-Fastigheter redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde och värdeförändringar för fastigheter inkluderas i resultaträkningen. 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 2021 var skuldportföljens andel rörlig ränta 29 procent och genomsnittlig räntebindning uppgick till 4,4 år. Vid ökningen av marknadsräntan med en procentenhet och antagande om oförändrad låne- och derivatportfölj skulle räntekostnaden öka med 14,0 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 2021 hade K-Fastigheter engagemang i åtta nordiska banker och den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 2,8 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 2021 uppgick K-Fastigheters tillgängliga likvida medel till ca 437,4 mkr, inklusive outnyttjade kreditlimiter.

Kredit

Kreditrisk uppstår i K-Fastigheters verksamhet primärt i form av koncernens hyresgästers, kunders och leverantörers betalningsförmåga. Avseende hyresgäster och kunder prövas dessas kreditvärdighet efter fastställda kriterier i samband med nytecknande av hyres- och kundavtal. Väsentliga leverantörer kreditbedöms när nytt samarbete etableras. För väsentliga kommersiella hyresgäster, kunder 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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is part of the document.
Denmark
E0107D7E5E4CF3C23409C31F4A5D1

Regelefterlevnadsrisker

Politiska och legala risker

Avser risker i efterlevnad och att identifiera förändring av lagar, förordningar och direktiv, vilka påverkar K-Fastigheters möjligheter att anpassa verksamheten enligt lagar och andra regleringar samt myndighetsbeslut avseende exempelvis skatt, subventioner och stöd, plan- och byggåtgärder, miljö, säkerhet, tillåtna byggmaterial och byggnormer, uthyrning och den reglerade hyressättningen för hyresrätter.

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

KÄNSLIGHETSANALYS

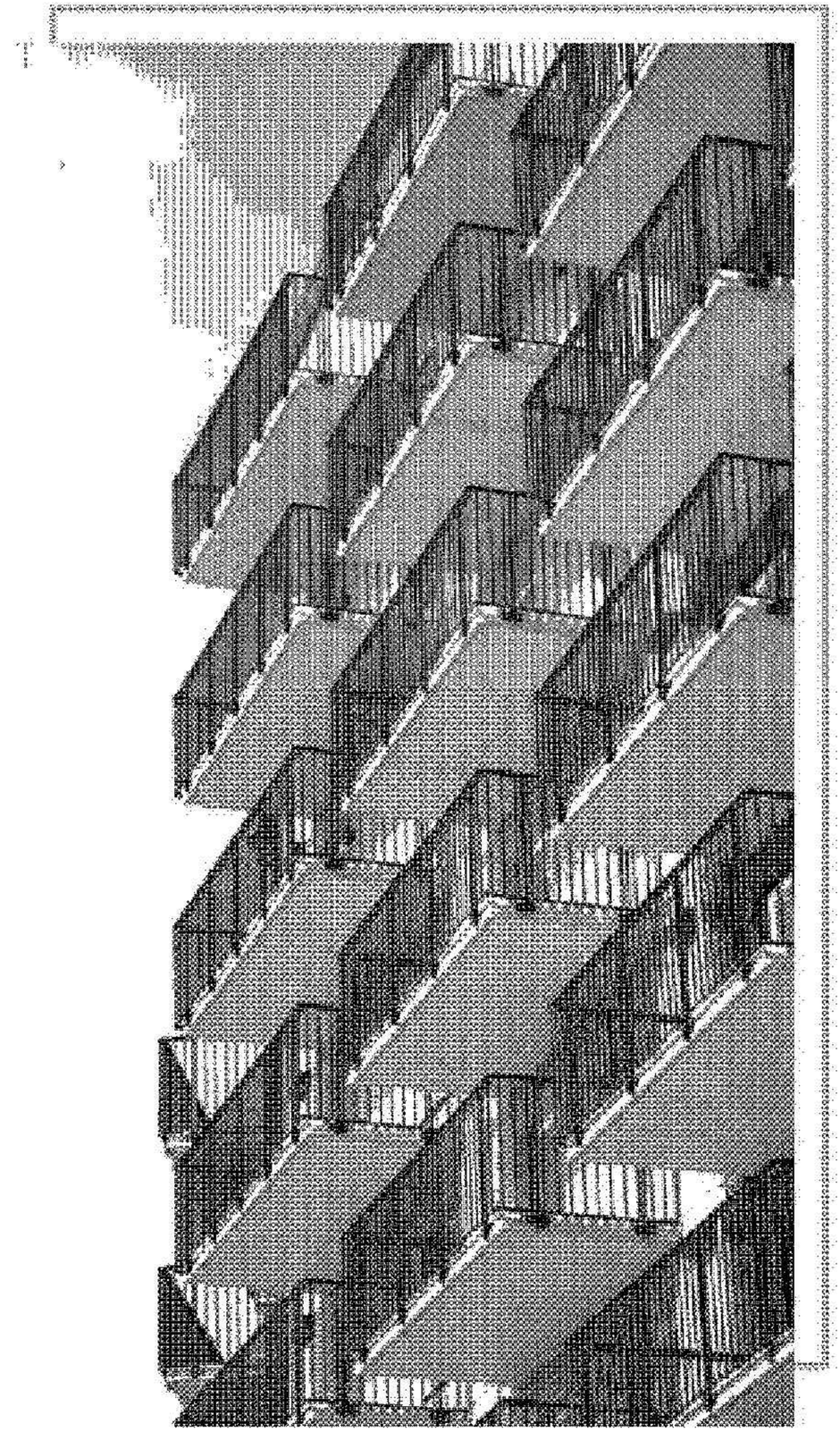
K-Fastigheters resultat påverkas av ett antal faktorer. I tabellen nedan framgår en teoretisk effekt på kassaflöde och verkligt värde med utgångspunkt i K-Fastigheters aktuella intjäningsförmåga per 31 december 2021 givet en förändring utifrån fyra parametrar. Varje variabel i tabellen har behandlats var för sig och under förutsättning att övriga variabler förblir oförändrade. Känslighetsanalysen bör läsas tillsammans med informationen om aktuell intjäningsförmåga på sid 27.

K-Fastigheter redovisar koncernens 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 2021 och dess effekter på skuldsättningsgrad vid samma tidpunkt.

	Kassaflöde, mkr	Verkligt värde, mkr
Direktavkastningskrav +/- 0,1%	-	179,0
Hyresvärde +/- 1 %	3,0	78,2
Drift- och underhållskostnader +/- 1 %	0,5	13,1
Långsiktig vakansgrad +/- 1 %	3,0	78,2

Värdeförändring färdigställda förvaltningsfastigheter, mkr

mkr	-10%	10%
Fastighetsvärde	-764,5	764,6
Skuldsättningsgrad	56%	49%



This file is saved with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
S1907D7B5B1C0A2A9622FF4A4B91

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 utestående aktier vid årets utgång samt Genomsnittligt antal utestående aktier under året har justerats för aktiesplit 6:1 den 7 juni 2021.

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 aktiesplit i juni 2021.

Jämfört med årsredovisningen 2020 har definitionen för nyckeltalet Räntetäckningsgrad ändrats till att omfatta hela koncernen och inte som tidigare endast förvaltningsverksamheten. Vidare har nyckeltalet Belåningsgrad bytts ut till Skuldsättningsgrad omfattande koncernens samtliga tillgångar och skulder. Dessa förändringar är gjorda då koncernens resultatutveckling samt tillgångar och skulder under 2021 väsentligt förändrats bland annat genom förvärvet av Finja Prefab AB (numera K-Fast Prefab AB).

Fastighetsrelaterade	2021 jan–dec	2020 jan–dec	2019 jan–dec	2018 jan–dec
Hyresvärde, mkr	328,0	265,1	196,6	133,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,0%	91,2%	96,9%	98,8%
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,7%	92,0%	96,8%	64,4%
Överskottsgrad, %	66,2%	67,2%	68,4%	104 843
Uthyrningsbar yta, kvm	213 952	169 545	130 486	1 220
Antal lägenheter i förvaltning	2 723	2 237	1 711	230
Antal byggstartade lägenheter	996	912	518	
Antal lägenheter i pågående byggnation	1 820	1 311	700	541
Antal lägenheter under projektutveckling	5 869	3 880	1 340	688

Finansiella				
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	2,4	3,7	4,2
exkl. börsnoteringskostnader	*3,4*	2,4	*2,8*	3,5
Soliditet, %	36,9%	41,9%	41,7%	29,3%
Skuldsättningsgrad	51,8%	50,2%	49,2%	59,6%
Kapitalbindningstid, år	2,8	2,6	3,2	3,2
Räntebindningstid, år	4,4	3,8	3,3	2,7
Genomsnittlig ränta, %	1,85%	1,77%	1,90%	1,71%
Nettoinvesteringar, mkr	1 608,1	1 888,6	1 061,1	835,7
Förvaltningsresultat, mkr	101,4	75,3	52,9	41,1
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr	4 976,1	3 661,2	2 540,2	1 213,4

Aktierelaterade				
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,47	0,36	17,00	1,64
tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	*29,8%*	*6,3%*	*36,1%*	*23,8%*
Årets resultat efter skatt per aktie, kr	4,85	2,29	14,91	9,79
Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr	23,11	17,00	0,36	48,54
tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, %	*35,9%*	*36,1%*	*6,3%*	*29,5%*
Eget kapital per aktie, kr	19,66	14,91	2,29	39,25
Antal utestående aktier vid årets utgång, miljoner*	215,3	215,3	215,3	25 000
Genomsnittligt antal utestående aktier under året, miljoner*	215,3	207,5	207,5	25 000

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is part of the document.
Dokumentet är försett med en digital signatur.
Sigillet är en del av dokumentet.

AVSTÄMNINGSTABELL OCH DEFINITIONER

K-Fastigheter använder alternativa nyckeltal som ett komplement att bland annat ge investerare möjlighet att bedöma koncernens utveckling och förutsättning att leva upp till finansiella åtaganden. Nedanstående nyckeltal uppdateras varje kvartal och rapporterna publiceras på www.k-fastigheter.com. Jämfört med årsredovisningen 2020 har definitionen för Räntetäckningsgrad ändrats till att omfatta hela koncernen och inte som tidigare endast förvaltningsverksamheten. Vidare har nyckeltalet Belåningsgrad bytts ut till Skuldsättningsgrad omfattande koncernens samtliga tillgångar och skulder. Dessa förändringar är gjorda då koncernens resultatutveckling samt tillgångar och skulder under 2021 väsentligt förändrats bland annat genom förvärvet av Finja Prefab AB (numera K-Fast Prefab AB).

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Hyresvärde, mkr	2021	2020	2019	2018	Definition	Motivering
A Kontraktsvärde på årsbasis vid årets utgång, mkr	318,2	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 intäktspotential.
B Vakansvärde på årsbasis vid årets utgång, mkr	9,8	23,4	6,1	0,9		
A+B Hyresvärde vid årets utgång, mkr	**328,0**	**265,1**	**196,6**	**133,4**		

Ekonomisk uthyrningsgrad, %						
A Kontraktsvärde på årsbasis vid årets utgång, mkr	318,2	241,7	190,5	132,5	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid årets utgång i förhållande till hyresvärde.	Åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden av K-Fastigheters fastigheter.
B Vakansvärde på årsbasis vid årets utgång, mkr	9,8	23,4	6,1	0,9		
A/(A+B) Ekonomisk uthyrningsgrad vid årets utgång, %	**97,0%**	**91,2%**	**96,9%**	**99,3%**		

Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %						
A Årets hyresintäkter, mkr	265,9	203,9	156,8	96,6	Hyresintäkter under året i förhållande till hyresvärde.	Åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden av K-Fastigheters fastigheter.
B Årets hyresvärde, mkr	286,7	221,7	161,9	97,8		
A/B Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad under året, %	**92,7%**	**92,0%**	**96,8%**	**98,8%**		

Överskottsgrad, %						
A Bruttoresultat fastighetsförvaltning under året enligt resultaträkningen, mkr	176,1	137,0	107,3	62,2	Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.	Åskådliggör förvaltningsverksamhetens lönsamhet.
B Hyresintäkter under året enligt resultaträkningen, mkr	265,9	203,9	156,8	96,6		
A/B Överskottsgrad under året, %	**66,2%**	**67,2%**	**68,4%**	**64,4%**		

Uthyrningsbar area vid årets utgång, kvm	213 952	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	2 723	2 237	1 711	1 220	Totalt antal lägenheter i förvaltning vid årets utgång.	
Antal byggstartade lägenheter under året	996	912	518	230	Totalt antal lägenheter byggstartade under året.	
Antal lägenheter i pågående byggnation vid årets utgång	1 820	1 311	700	541	Totalt antal lägenheter i pågående byggnation vid årets utgång.	
Antal lägenheter under projektutveckling vid årets utgång	5 869	3 880	1 340	688	Totalt antal lägenheter i pågående projektering vid årets utgång.	

This file is sealed with a digital signature.
See the last page of the document for more details.
Document ID:
E1C1A7D5E5E5E4D5E5E5E4D5E5E5E4D5

Finansiella nyckeltal

Räntetäckningsgrad, ggr	2021	2020	2019	2018	Definition	Motivering
A Resultat före värdeförändringar under året enligt resultaträkningen, mkr	126,6	57,9	79,3	-52,7	Resultat före värdeförändring 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 under året enligt resultaträkningen, mkr	-58,2	-8,5	-15,2	-1,3		
C Räntenetto under året enligt resultaträkningen, mkr	-75,6	-47,7	-35,3	-16,8		
(A-B-C)/-C Räntetäckningsgrad under året, ggr	**3,4**	**2,4**	**3,7**	**4,2**		

Soliditet, %						
A Eget kapital vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	4 233,7	3 209,8	2 238,5	981,2	Eget kapital i procent av balansomslutningen vid årets utgång.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
B Summa eget kapital och skulder vid årets slut enligt balansräkningen, mkr	11 482,7	7 659,6	5 373,7	3 347,1		
A/B Soliditet vid årets utgång, %	**36,9%**	**41,9%**	**41,7%**	**29,3%**		

Skuldsättningsgrad, %						
A Räntebärande skuld vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr*	5 943,9	3 848,4	2 644,3	1 994,8	Räntebärande skuld i procent av balansomslutningen vid årets utgång.	Skuldsättningsgrad används för att belysa K-Fastigheters finansiella risk.
B Summa eget kapital och skulder vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	11 482,7	7 659,6	5 373,7	3 347,1		
A/B Skuldsättningsgrad vid årets utgång, %	**51,8%**	**50,2%**	**49,2%**	**59,6%**		

Genomsnittlig ränta, %						
A Räntekostnad uppräknad till årstakt vid årets utgång, mkr	87,8	55,7	44,3	27,5	Beräknad årsränta för räntebärande skuld i procent av räntebärande skuld vid årets utgång exkluderat check- och byggnadskrediter.	Genomsnittlig ränta används för att belysa ränterisken för K-Fastigheters räntebärande skulder.
B Räntebärande skuld vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	4 750,3	3 145,1	2 331,9	1 606,6		
A/B Genomsnittlig ränta vid årets utgång, %	**1,85%**	**1,77%**	**1,90%**	**1,71%**		

Nettoinvesteringar, mkr						
A Förvärv under året, mkr	292,6	1 034,5	557,7	406,7	Summan av K-Fastigheters nettoinvesteringar i förvaltnings- och pågående nyanläggning under året.	Nyckeltal för att belysa K-Fastigheters möjlighet att nå operativa mål.
B Nybyggnation under året, mkr	1 326,3	824,1	499,7	436,8		
C Till- och ombyggnation under året, mkr	40,2	31,0	5,9	5,1		
D Försäljningar under året, mkr	-51,0	-1,0	-2,3	-12,9		
A+B+C+D Nettoinvesteringar under året, mkr	**1 608,1**	**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.*

This is a signed PDF and it is digitally signed.
The signatures for this document are detailed in the audit trail.
Document ID:
S1B1A7D5-5E5C-4D42-8E0A-4A1B5D7F2C9E

Finansiella nyckeltal, forts.

Förvaltningsresultat, mkr	2021	2020	2019	2018	Definition	Motivering
A Bruttoresultat fastighetsförvaltning under året enligt resultaträkningen, mkr	176,1	137,0	107,3	52,2	Bruttoresultat fastighetsförvaltning med avdrag för central administration och av- och nedskrivningar hänförliga till affärsområde Förvaltning respektive finansnetto.	Åskådliggör förvaltningsverksamhetens lönsamhet.
B Central administration hänförlig till fastighetsförvaltning under året enligt resultaträkningen, mkr	-10,2	-11,2	-14,0	-3,9		
C Av- och nedskrivningar hänförliga till fastighetsförvaltning under året enligt resultaträkningen, mkr	-3,3	-2,8	-5,1	-0,4		
D Räntenetto under året enligt resultaträkningen, mkr	-61,2	-47,7	-35,3	-16,8		
A+B+C+D Förvaltningsresultat under året, mkr	**101,4**	**75,3**	**52,9**	**41,1**		

Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr						
A Eget kapital vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	4 233,7	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	-87,0	27,2	12,8	6,2		
C Uppskjuten skatteskuld vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	796,4	451,2	310,3	228,2		
D Uppskjuten skattefordran vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	17,1	27,0	21,4	2,2		
A+B+C-D Långsiktigt substansvärde vid årets utgång (NAV), mkr	**4 976,1**	**3 661,2**	**2 540,2**	**1 213,4**		

Kapitalbindningstid vid årets utgång, år	**2,8**	**2,6**	**3,2**	**3,2**	Kapitalbindningstid på skulder till kreditinstitut relaterat till förvaltnings- och rörelsefastigheter vid årets utgång.	Nyckeltalet används för att belysa (re)finansieringsrisken för K-Fastigheters räntebärande skulder.
Räntebindningstid vid årets utgång, år	**4,4**	**3,8**	**3,3**	**2,7**	Räntebindningstid på skulder till kreditinstitut relaterat till förvaltnings- och rörelsefastigheter vid årets utgång.	Nyckeltalet används för att belysa ränterisken för K-Fastigheters räntebärande skulder.

Denna fil är skyddad med en digital signatur.
Det saknas giltiga certifikat för dina användningar.
Dokument-ID: S1B7D7B5E4D0A2C9F3E1A6B8

Aktierelaterade nyckeltal

Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr	2021	2020	2019	2018	Definition	Motivering
A Långsiktigt substansvärde (NAV) vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	4 976,1	3 661,2	2 540,2	1 213,4	Långsiktigt substansvärde (NAV) i förhållande till antal utestående aktier vid årets utgång.	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, miljoner	215,3	215,3	33 889	25 000		
A/B Långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie vid årets utgång, kr	**23,11**	**17,00**	**74,96**	**48,54**		

Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, %						
A Långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie vid årets utgång enligt balansräkningen, kr	23,11	17,00	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	17,00	12,49	48,54	37,49		
A/B-1 Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie under året, %	**35,9%**	**36,1%**	**54,4%**	**29,5%**		

Eget kapital per aktie, kr						
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	4 233,7	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 utgång.	Används för att belysa K-Fastigheters egna kapital per aktie på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
B Antal utestående aktier vid årets utgång, miljoner	215,3	215,3	33 889	25 000		
A/B Eget kapital per aktie vid årets utgång, kr	**19,66**	**14,91**	**66,05**	**39,25**		

Förvaltningsresultat per aktie, kr						
A Förvaltningsresultat under året enligt resultaträkningen, mkr	101,4	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, miljoner	215,3	207,5	25 830	25 000		
A/B Förvaltningsresultat per aktie under året, kr	**0,47**	**0,36**	**2,05**	**1,64**		

Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %						
A Förvaltningsresultat under året per aktie, kr	0,47	0,36	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	0,36	0,34	1,64	1,33		
A/B-1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie under året, %	**29,8%**	**6,3%**	**24,6%**	**23,8%**		

Årets resultat efter skatt per aktie, kr						
A Resultat efter skatt under året enligt resultaträkningen, mkr	1 044,4	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, miljoner	215,3	207,5	25 830	25 000		
A/B Årets resultat efter skatt per aktie, kr	**4,85**	**2,29**	**14,14**	**9,79**		

Antal utestående aktier vid årets utgång, miljoner*	**215,3**	**215,3**	**33 889**	**25 000**
Genomsnittligt antal utestående aktier under året, miljoner*	**215,3**	**207,5**	**25 830**	**25 000**

** Antal utestående aktier vid årets utgång samt genomsnittligt antal utestående aktier under året har justerats för aktiesplit 6:1 den 7 juni 2021.*

Denna handling är undertecknad med Penneo.
Dokumentnyckel: E1B7D-VSSBC-HCRAX-2QWSP-FYWAS

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.

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.

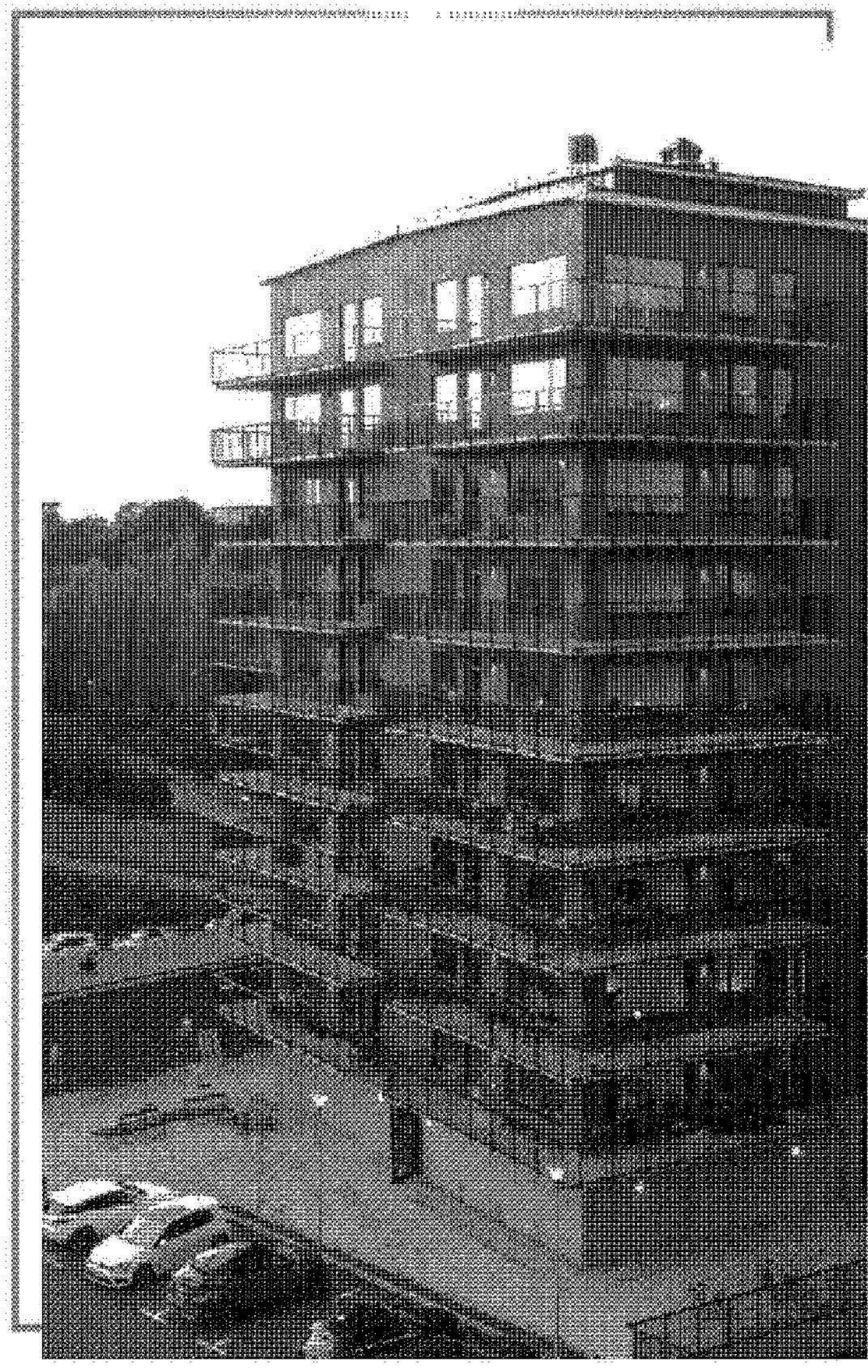
Hyresvärde
Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.

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.

Utvecklingsfastighet
Avser K-Fastigheters innehav av mark- och byggrätter för framtida boendeutveckling samt aktiverade projektutvecklingsfastigheter.

Överskottsgrad
Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.



This file is sealed with a digital signature
The seal is part of the document
Document ID
E10497DA5582A4D4B2A2C4B23D1F41A501

KFAST B-AKTIEN PÅ NASDAQ STOCKHOLM

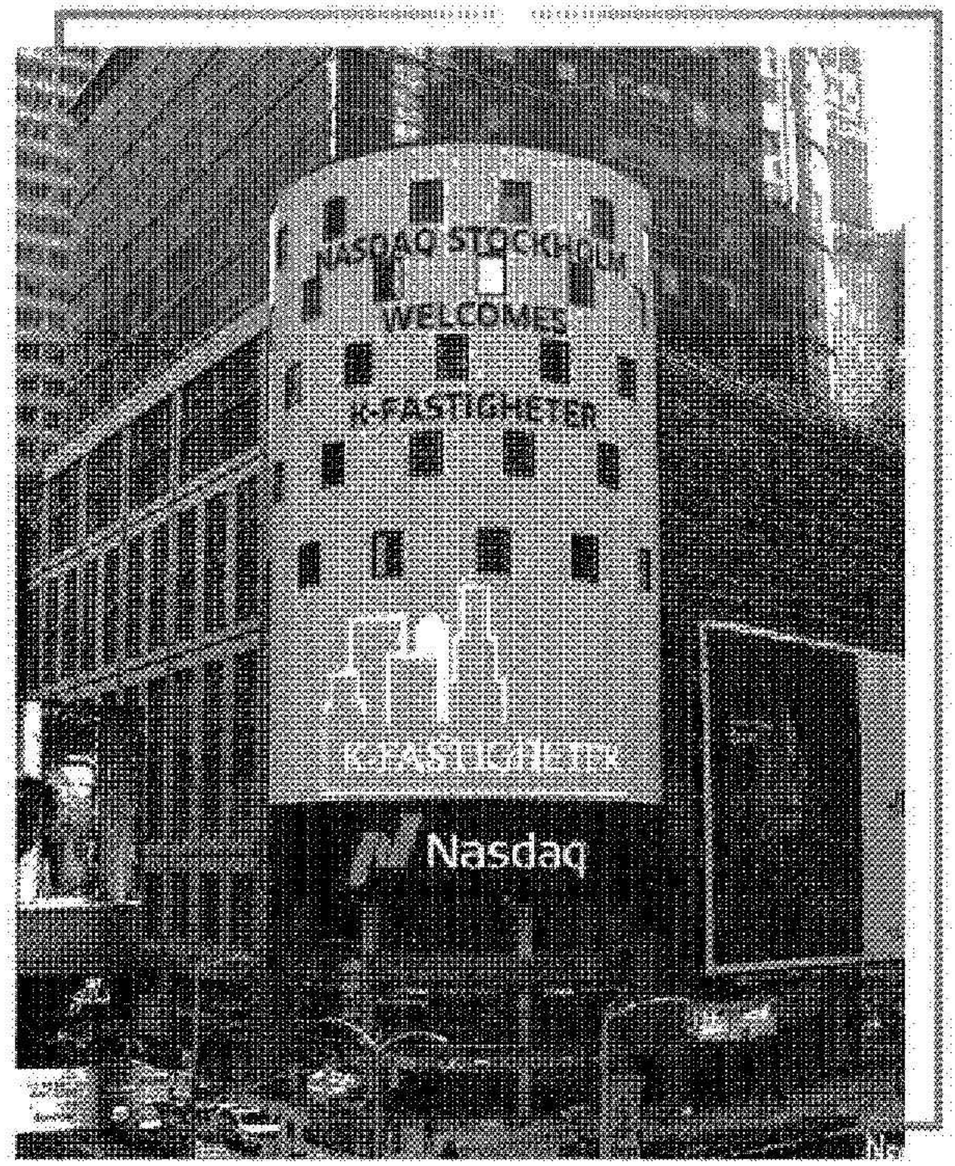
K-Fast Holding AB:s B-aktie (kortnamn: KFAST B) är noterad på Nasdaq Stockholm, inom sektorn Real Estate, sedan den 29 november 2019. Från och med 3 januari 2022 ingår aktien i Nasdaq Stockholms Large cap-lista. K-Fastigheters börsvärde uppgick den 31 december 2021 till ca 16,8 miljarder kronor (8,6). Antal aktieägare vid årets utgång var ca 5 800 (3 600).

Den 7 juni 2021 genomförde K-Fastigheter en aktiesplit 6:1. Totalt antal aktier i K-Fast Holding uppgick den 31 december 2021 till 215 331 168 st, fördelade på 22 500 000 A-aktier respektive 192 831 168 B-aktier. Totalt antal röster uppgick den 31 december 2020 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.

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 31 december 2021	87,00 kr
Totalt marknadsvärde 31 december 2021*	18 733,8 mkr

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



This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
51c497b0a5e8fdb8e2d8a2f41e91

AKTIER I K-FASTIGHETER

Kursutveckling och handel

Under perioden 1 januari–31 december 2021 omsattes på Nasdaq Stockholm ca 17,4 miljoner KFAST B-aktier. Dagsomsättningen för K-Fastigheter på Nasdaq Stockholm uppgick i genomsnitt till ca 68 600 aktier och genomsnittspriset uppgick till 64,02 kr. Högst betalkurs under perioden 1 januari–31 december 2021 var 96,30 kr den 19 november och lägst betalkurs var 38,57 kr den 18 februari. Aktiekursen den 31 december 2021 uppgick till 87,00 kr (senast betalt). Börsvärdet, dvs värdet på bolagets aktier av serie B, uppgick den 31 december 2021 till ca 16 776,3 mkr. Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget, baserat på senast betalt pris för B-aktien 31 december 2021, uppgick till ca 18 733,8 mkr.

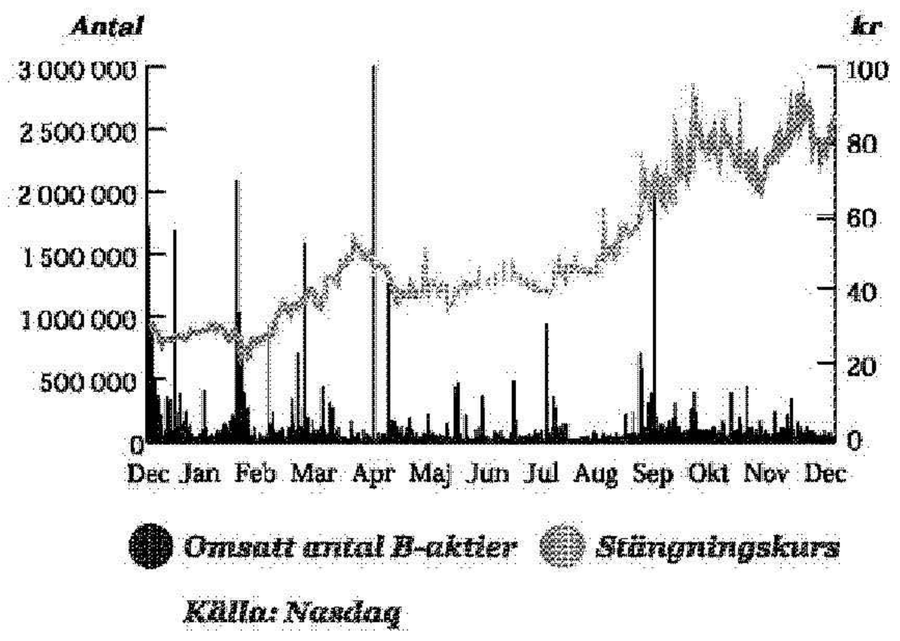
Aktiedata	2021 jan–dec	2020 jan–dec
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,47	0,36
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	29,8%	6,3%
Årets resultat efter skatt per aktie, kr	4,85	2,29
Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr	23,11	17,00
Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr	35,9%	36,1%
Eget kapital per aktie, kr	19,66	14,91
Antal utestående aktier vid årets utgång, miljoner	215,3	215,3
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	215,3	207,5

Aktieägare

Huvuddelen av det totala aktiekapitalet per 31 december 2021 ägdes av huvudägarna Jakob Karlsson respektive Erik Selin via bolag. Bland övriga ägare finns svenska institutioner, fonder och privata investerare.

Per 31 december 2021 hade K-Fast Holding AB ca 5 800 aktieägare (3 600). De tio största aktieägarna svarade för 92,1 procent av rösterna (93,3) och 88,8 procent av aktiekapitalet (90,6). Ledamöter i K-Fast Holding AB:s styrelse och koncernledning ägde totalt 22 500 000 A-aktier (22 500 000) respektive 131 403 822 B-aktier (131 274 582), motsvarande totalt 243 903 822 röster i bolaget (266 274 582). Respektive befattningshavares aktieinnehav återfinns på sidorna 51 och 52. Bolaget innehar inga egna aktier.

Aktiekurs 2019-2021



Källa: Nasdaq

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

De tio största aktieägarna (röstsorterat) per 31 december 2021

Namn	Antal A-aktier*	Antal B-aktier*	Totalt antal aktier	Andel av aktiekapital	Andel av röster
Jacob Karlsson AB	11 250 000	63 750 000	75 000 000	34,8%	39,3%
Erik Selin Fastigheter Aktiebolag	11 250 000	63 750 000	75 000 000	34,8%	39,3%
Capital Group	0	12 910 144	12 910 144	6,0%	4,2%
Länsförsäkringar fonder	0	10 298 935	10 298 935	4,8%	3,4%
Fjärde AP-fonden	0	5 380 525	5 380 525	2,5%	1,8%
SEB fonder	0	4 164 677	4 164 677	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	1 665 685	1 665 685	0,8%	0,5%
Sara Mindus	0	1 650 000	1 650 000	0,8%	0,5%
10 största aktieägare	**22 500**	**168 721 566**	**191 221 566**	**88,8%**	**92,1%**
Övriga aktieägare	0	24 109 602	24 109 602	11,2%	7,9%
Totalt	**22 500**	**192 831 168**	**215 331 168**	**100,0%**	**100,0%**
Varav styrelse och koncernledning	**22 500**	131 403 822	153 903 822	71,5%	79,9%

** A-aktier berättigar till fem röster per aktie och B-aktier berättigar till en röst per aktie.*
*** Genom Mjöbäcks Entreprenad Holding AB och VästkustStugan AB.*
Aktieägarstruktur per 31 december 2021, baserad på uppgifter från Euroclear Sweden samt K-Fastigheter.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is part of the document.
Document ID:
E1C1B7D4C5B2A4D4B2A2C4B2D3F4A1B0C1

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.

Bemyndigande om återköp

Årsstämman 2021 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 2021 hade detta bemyndigande inte använts.

Bemyndigande om nyemission

Årsstämman 2021 bemyndigade styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen och med eller utan företrädesrätt för aktieägarna, besluta om nyemission om maximalt 24 miljoner nya aktier av serie B. Vid utgången av 2021 hade detta bemyndigande inte använts.

Aktiemarknadsinformation och insiderregler

K-Fastigheter har 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.

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

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

Personer med insynsställning

De personer som ingår i styrelsen, koncernledningen och den koncernredovisningsansvarige samt 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.

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 med prefabricerade betongstommar samt 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*

This file is created with a digital signature
The authenticity of the document can be confirmed
by using Adobe Reader
E1D1A2B3C4D5E6F7A8B9C0D1E2F3A4B5C6D7E8F9A0B1C2D3E4F5A6B7C8D9E0F1

Aktiekapital och kapitalstruktur

K-Fast Holding AB genomförde den 7 juni 2021 en aktiesplit, vilket innebar att varje befintlig aktie delades upp i sex aktier av samma aktieslag. Den 26 augusti 2020 genomfördes en nyemission om 2 000 000 B-aktier.

K-Fast Holding AB:s aktiekapital den 31 december 2021 uppgick till 57 421 644,80 kr (57 421 644,80). Det totala antalet aktier var 215 331 168 (35 888 528). Kvotvärdet per aktie är 0,27 kr (1,6).

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.

Analytiker som regelbundet följer K-Fastigheter

Firma	Namn
Carnegie	Fredric Cyon och Erik Granström
Danske Bank	-
Nordea	Katja Melnikova och Staffan Bülow

IR-kontakt

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

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	260 687	0	260 687	**25 260 687**	3 750 000	21 510 687	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	29 013 538	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
7 juni 2021	Uppdelning av aktier, 6:1	0	179 442 640	18 750 000	160 692 640	**215 331 168**	22 500 000	192 831 168	0,27	57 421 644,80

Ägarlistan uppdateras varje kvartal och återfinns på:
www.k-fastigheter.com/for-investerare/aktien
Insynspersoners och närståendes transaktioner rapporteras till
Finansinspektionen: marknadssok.fi.se/publiceringsklient

This file is saved with a digital signature.
The seal is valid for five months.
Document ID
5107d7ddc8fc4ca2e9d1f4f4f4f4f4f4

INFORMATION TILL AKTIEÄGARNA

ÅRSSTÄMMA 2022

12 maj 2022

KALENDARIUM 2022

5 maj 2022	Delårsrapport januari–mars
28 juli 2022	Delårsrapport januari–juni
10 november 2022	Delårsrapport januari–september

Årsstämma 2022

Årsstämman i K-Fast Holding AB äger rum den 12 maj 2022. 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 mediekanaler. K-Prefabs verksamhet och erbjudande finns beskrivna på www.kprefab.se.

Följ koncernen via sociala medier

Koncernens sociala mediekanaler 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/kprefab/

På LinkedIn finns finansiella nyheter, korta nyheter om vår utveckling samt lediga tjänster.

Facebook
www.facebook.com/kfastigheter/

På K-Fastigheters 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/
www.instagram.com/kprefab/

På våra instagramkonton publicerar vi bilder och text om aktuella händelser, korta funderingar, lediga tjänster och var det finns möjligheter att flytta in och skapa ett hem.

Kallelser, protokoll och kommunikéer från bolagsstämmor finns på www.k-fastigheter.com.

K-Fast Holding AB är ett publikt bolag.
Organisationsnummer: 556827-0390.
LEI-nummer: 549300YTOUXKWE537P59.
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.

Den 7 juni 2021 genomförde K-Fastigheter en aktiesplit 6:1. Totalt antal aktier i K-Fast Holding AB uppgick den 31 december 2021 till 215 331 168 st, fördelade på 22 500 000 A-aktier respektive 192 831 168 B-aktier. Totalt antal röster uppgick den 31 december 2021 till 305 331 168. Samtliga nyckeltal och aktierelaterade uppgifter i denna rapport har justerats för antalet aktier efter aktiesplit.

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.

This file is sealed with a digital signature
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document
Document ID:
E0107CF5E84C4A2C9E2F4A4B01