20240619083674

Årsredovisning

K-Fast Kullavägen AB

Org.nr 556995-9587

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i K-Fast Kullavägen AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 10 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Hässleholm den 10 maj 2024

Jacob Karlsson

20240619085675

Årsredovisning

K-Fast Kullavägen AB

Org.nr 556995-9587

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

20240619086775

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen för K-Fast Kullavägen 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).

20240619085677

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Hässleholms kommun. Bolagets verksamhet är att förvalta aktier och fastigheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Ägarförhållanden

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

Flerårsöversikt (Tkr)	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-143	-69	-22	-24
Balansomslutning	1 737	1 737	1 737	1 775
Soliditet (%)	15	19	15	16

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	50 000	218 255	63 836	**332 091**
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		63 836	-63 836	**0**
Årets resultat			-77 556	**-77 556**
Belopp vid årets utgång	**50 000**	**282 091**	**-77 556**	**254 535**

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 200 000 (200 000).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	282 091
årets förlust	-77 556
	204 535
disponeras så att	
i ny räkning överföres	204 535
	204 535

20240619083678

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		0	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-65 943	-31 685
Rörelseresultat		**-65 943**	**-31 685**
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-77 556	-37 278
Resultat efter finansiella poster		**-143 499**	**-68 963**
Bokslutsdispositioner	3	65 943	150 000
Resultat före skatt		**-77 556**	**81 037**
Skatt på årets resultat	4	0	-17 201
Årets resultat		**-77 556**	**63 836**

20240619085679

Balansräkning	**Not**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5	1 736 600	1 736 600

20240619008680

Balansräkning	**Not**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		282 091	218 255
Årets resultat		-77 556	63 836
		204 535	**282 091**
Summa eget kapital		**254 535**	**332 091**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		1 464 864	1 383 973
Aktuella skatteskulder		17 201	20 536
Summa kortfristiga skulder		**1 482 065**	**1 404 509**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 736 600**	**1 736 600**

20240619085811

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.

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.

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

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.

20240619085682

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.

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.

Koncernbidrag
Erhållna och 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.

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.

20240619083683

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	-77 500	-37 240
Övriga räntekostnader	-56	-38
	-77 556	**-37 278**

Not 3 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Mottagna koncernbidrag	65 943	150 000
	65 943	**150 000**

Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	-17 201
Totalt redovisad skatt	**0**	**-17 201**

Avstämning av effektiv skatt

		2023		2022
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		-77 556		81 037
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	15 977	20,60	-16 694
Ej avdragsgilla kostnader		-12		-7
Koncernkvittning negativt räntenetto		-15 965		-7 671
Nyttjande av ingående sparat negativt räntenetto		0		7 171
Redovisad effektiv skatt	**0,00**	**0**	**21,23**	**-17 201**

20240619085684

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 736 600	1 736 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 736 600**	**1 736 600**
Utgående redovisat värde	**1 736 600**	**1 736 600**

Not 6 Uppgifter om moderföretag

Bolaget ingår i en koncern där det överordnade moderföretaget K-Fast Holding AB, organisationsnummer 556827-0390 med säte i Hässleholm upprättar koncernredovisning.

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Hässleholm den 6 maj 2024

Jacob Karlsson
Ordförande

Åsa Fredin

K-FAST HOLDING AB

2023

K-FASTIGHETER

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

Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6625FD9F

EXPANSIVA, NYFIKNA OCH FRAMÅT

K-Fastigheter är ett ungt och expansivt bolag som startades år 2010 med vision att äga och förvalta marknadens mest attraktiva hyreslägenheter. Vid årsskiftet 2023/2024 hade koncernen 550 anställda.

Genom vårt konceptuella byggande och det faktum att vi kontrollerar hela kedjan från projektutveckling, prefabverksamhet, byggnation och slutligen förvaltning har vi möjlighet att arbeta med ständiga förbättringar. Att hela tiden söka efter möjligheter att bli bättre och hitta smarta och kostnadseffektiva lösningar är en del av vår kultur.

Varje medarbetare i vår koncern har möjlighet att med entreprenöriellt tänkande bidra i detta arbete och det finns möjligheter att utvecklas inom olika roller över tid. För våra karriär- och utvecklingsmöjligheter har vi uppmärksammats och utsetts till Karriärsföretag för 2024*.

Vi bygger våra bostäder för att vara trivsamma hem åt våra hyresgäster och vi bygger för att själva äga. Genom detta förhållningssätt vill vi bidra till att utveckla samhället och de orter där vi är verksamma. Som en del av K-Fastigheter-familjen är du en del av denna utveckling. Vi tänker långsiktigt och stort och söker vid olika tidpunkter medarbetare som kan vara med på vår resa. En resa från en idé om att förändra byggandet och bostadssektorn till att bli störst i Norden inom konceptuellt byggande för egen förvaltning.

* Läs mer om K-Fastigheter som Karriärföretag: www. karriarforetagen.se/foretag/k-fastigheter/

"Vi tänker långsiktigt och stort och söker vid olika tidpunkter medarbetare som kan vara med på vår resa."

K-Fastigheter finns i flera sociala medier

Följ oss för att lära känna oss och vår verksamhet. Sök efter "K-Fastigheter" och "K-Prefab". Besök även karriärsidorna för att se vilka roller för nya medarbetare vi söker.

2024061908687

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6625FD9F

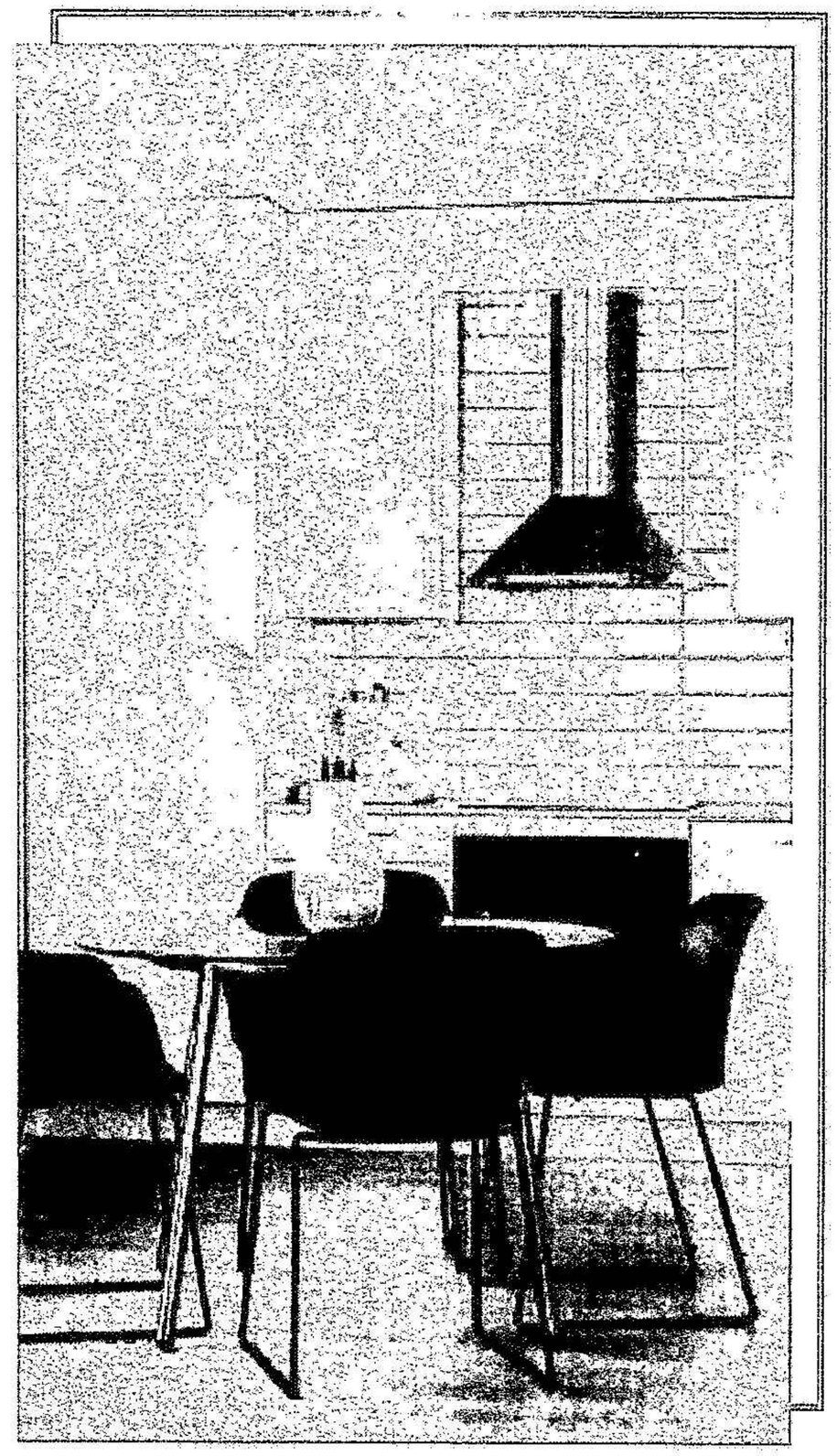
20240619086888

K-FASTIGHETER I KORTHET

K-Fastigheters vision 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 trivsamt hem eller effektiva lokaler. Våra bostäder ska kännetecknas av hög standard, hemkänsla och trygghet. K-Fastigheter bygger för eget långsiktigt ägande av hyresrätter. Vår målsättning är att mer än 80 procent av våra hyresintäkter ska vara bostadsrelaterade. Vi växer och tillför löpande marknaden nya hyresrätter. Vi är verksamma från Gävle i norr till Köpenhamnsområdet i söder.

K-Fastigheter är emellertid mer än ett fastighetsbolag. Genom en integrerad process bygger vi vår verksamhet i de fyra affärsområdena projektutveckling, prefab, bygg och förvaltning. Vår prefabverksamhet drivs i dotterbolaget K-Prefab som också säljer på den externa marknaden. För att öka kostnadseffektiviteten och korta byggtiderna har vi valt att arbeta med tre egenutvecklade koncepthus för bostäder som uppförs för egen förvaltning. Dessa är Låghus, Punkthus och Lamellhus. Ett fjärde koncepthus, K-Kommersiellt, för kommersiella lokaler, är under utveckling. Vid årsskiftet 2023/2024 hade koncernens fastighetsbestånd ett bokfört värde om 14,9 miljarder kronor med ett årligt hyresvärde uppgående till 661 miljoner kronor.

Med bas i Hässleholm samt produktionsanläggningar och lokala kontor på strategiskt utvalda orter har koncernen idag omkring 550 medarbetare. K-Fast Holding AB:s B-aktie är sedan november 2019 noterad på Nasdaq Stockholm, kortnamn KFAST B. Största ägare är Erik Selin Fastigheter Aktiebolag, Jacob Karlsson AB och Capital Group.



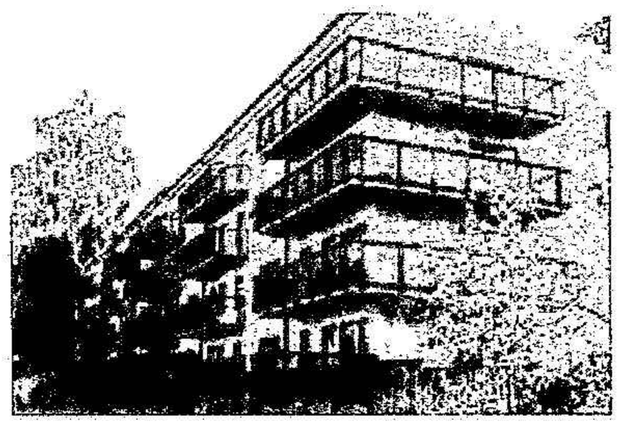
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

20240619086B9

VÄSENTLIGA HÄNDELSER 2023

Rekord i antal nya lägenheter under 2023

Under 2023 har K-Fastigheters portfölj av hyreslägenheter ökat med hela 31 procent. Vid utgången av 2023 hade vi 4 876 lägenheter i förvaltning att jämföra med 3 708 vid utgången av 2022. Hela 806 av de 1 176 lägenheter affärsområde bygg uppförde, färdigställdes under de tre sista månaderna 2023. Sammantaget stod bostäder och därtill relaterad uthyrning som parkeringar för 92 procent av de kontrakterade hyrorna vid årsskiftet. Hyresvärdet ökade med 35 procent under året till 661,0 mkr. Av fastighetsbeståndet är 66 procent uppfört efter 2020 och totalt 88 procent efter 2010.



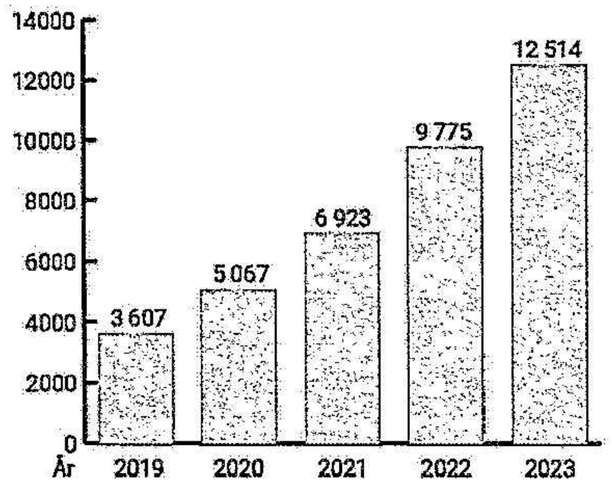
Första lägenheterna färdigställda tillsammans med Kilenkrysset AB

K-Fastigheters samarbete med Kilenkrysset AB som omfattar byggnation och förvaltning av K-Fastigheters koncept Hus i Nyköping, Strängnäs och Örebro i bolaget K-Fast Kilen AB har fortsatt under året. Under 2023 har de första lägenheterna färdigställts och per årsskiftet omfattade det färdigställda beståndet 63 lägenheter. Därutöver var ytterligare 681 lägenheter under byggnation och projektutveckling vid årets slut. K-Fast Kilen ägs till 51% av K-Fastigheter och till 49% av Kilenkrysset AB.

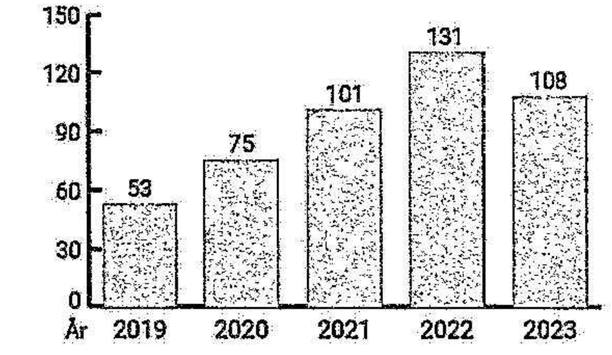
Affärsmodellen visar styrka i svårare tider

Trots sjunkande fastighetsvärden för såväl färdigställda förvaltningsfastigheter som i projektutveckling och byggnation har vi skapat byggnation som har betydande värden. Orealiserade värden från successiv vinstavräkning i projektutveckling och byggnation uppgick under 2023 till 330,6 mkr vilket hjälper till att möta sjunkande fastighetsvärden och visar på styrkan i K-Fastigheters unika affärsmodell.

Bokfört fastighetsvärde färdigställda förvaltningsfastigheter



Förvaltningsresultat, mkr, 2019–2023



Nyemission stärkte balansräkningen

I september beslutade styrelsen om en riktad nyemission i syfte att stärka bolagets balansräkning för att möjliggöra förvärv av byggrätter och för att kunna starta nybyggnationer av koncernens koncepthus. Totalt emitterades 24 000 000 aktier av serie B vilket tillförde bolaget 323 mkr efter transaktionskostnader.

Dotterbolaget K-Prefab fick ny VD

Stefan Paulsson utsågs i januari 2023 till ny VD för dotterbolaget K-Prefab. Detta efter att sedan april 2022 varit tillförordnad VD. Stefan har varit anställd i det som nu är K-Prefab sedan 2006 och har arbetat som konstruktör, konstruktionschef, regionchef, vice VD och operativ chef. Som chef för affärsområde Prefab ingår Stefan Paulsson i koncernledningen.

Nyckeltal i urval	2023	2022
Finansiella		
Räntetäckningsgrad	1,7	2,2
Soliditet, %	30,3%	33,9%
Skuldsättningsgrad, %	60,2%	55,4%
Förvaltningsresultat, mkr	108,3	130,7
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr	5 803,5	5 768,3
Aktierelaterade		
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,49	0,61
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	-19,3%	28,9%
Långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, kr	24,25	26,79
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, %	-9,5%	15,9%

Antal lägenheter i förvaltning

4 876 ST 2023
3 708 ST 2022

Antal lägenheter i byggnation

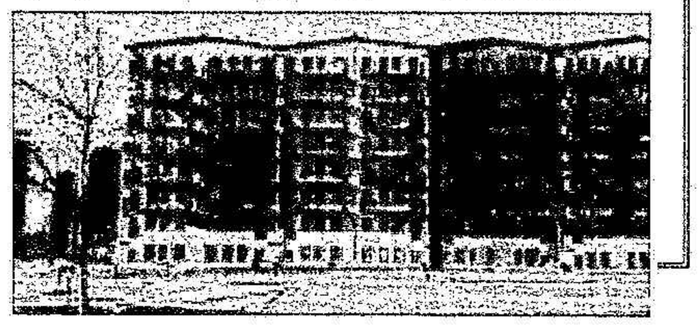
1 549 ST 2023
2 171 ST 2022

Mer i egen regi

Under 2023 inrättades en ny intern organisation för att hantera uthyrningen i koncernens nyproduktioner. Tidigare anlitades extern mäklartjänst för detta ändamål. Stegvis har också mer av de fastighetsrelaterade tjänster som hanterats av externa samarbetspartners flyttats över i egen regi. Detta ökar effektiviteten och skapar större värde för våra hyresgäster.

Nya byggrätter förvärvade och inträde i Lund

Under 2023 förvärvade K-Fastigheter nya byggrätter i Eskilstuna, Ale, Lund samt två projekt i Göteborg. Totalt projekteras för cirka 575 hyreslägenheter i dessa projekt som befinner sig i olika stadier. Förvärvet i Lund är K-Fastigheters första i staden medan vi redan har fastigheter och/eller byggrätter på de andra orterna.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C50F6525FD9F

INNEHÅLL

Inledning 2–4

Innehållsförteckning 5

VD-ord 6–8

Verksamhet 9

Omvärld och marknad 31–37

Bolagsstyrning 38–53

Finansiella rapporter 54

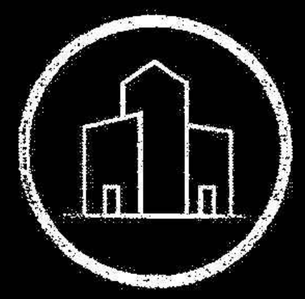
Revisionsberättelse 114–121

Hållbarhetsredovisning 121–138

Risker och riskhantering ..... 139–14[illegible]

Avstämning och definitioner 151–156

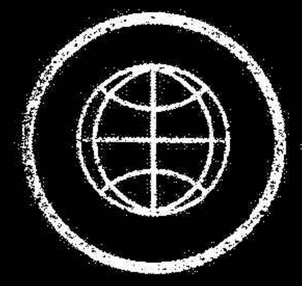
Aktien och ägare 158–162



Våra fastigheter
sidor 24–26

Våra medarbetare
sidor 18–19

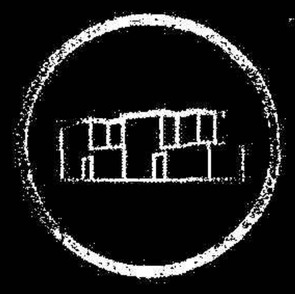
Våra siffror
sidor 5–17



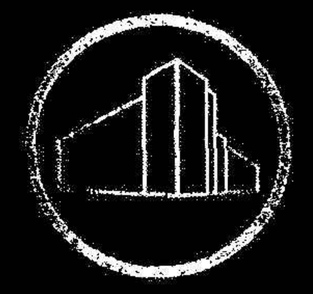
Vår omvärld och marknad
sidor 34–38

K-FASTIGHETER

Vår aktie
sidor 158–162



Våra koncepthus
sida 20



Våra koncepthus
sida 21

Våra koncepthus
sida 22

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

Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

VD-ORD

2023 hade tuffa marknadsförutsättningar samtidigt som vi visade att vår affärsmodell klarar av att leverera även under dessa förutsättningar. Med högt färdigställande fick vi möjlighet att välkomna många nya hyresgäster hem vilket är mycket roligt.

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

Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

20240619086692

VI MÖTER FRAMTIDEN UTIFRÅN EN STYRKEPOSITION

Vi kan lägga ett händelserikt 2023 år till handlingarna. Ett år som inneburit hårt arbete i ett ansträngt marknadsklimat men där jag också kan konstatera att vi slog rekord med hela 806 färdigställda lägenheter bara under årets tre sista månader.

Under året ökade vi vårt lägenhetsbestånd med 1 168 lägenheter, hela 31 procent, till 4 876 stycken vilket innebar att fick vi möjlighet att välkomna många nya hyresgäster hem. Detta är bland det roligaste som finns som verksam i fastighetsbranschen. Sammanlagt hyresvärde uppgick vid årets slut till 661 mkr, en ökning med 35 procent. Sett till marknadsvärde är hela 66 procent av vårt fastighetsinnehav per den 31 december 2023 uppfört efter 2020. Ett bra utgångsläge för framtiden.

Under året försämrades tyvärr vår vakansgrad. Detta bland annat till följd av hög vakansgrad i ett fåtal, och eftersläpning från andra, nyproduktionsprojekt på vissa orter. Samtidigt kan konstateras att vi har en positiv utveckling inom vår succesionsuthyrning. Att stänga vakanserna är en prioriterad uppgift men kommer att ta viss tid att helt arbeta igen. När vårt färdigställande under 2024 blir mindre ansamlat än under 2023 ges uthyrningsverksamheten bättre förutsättningar att arbeta utifrån.

Precis som det kommer att ta en viss tid att helt arbeta igen och stänga våra vakanser kommer hyreshöjningar för att kompensera för kostnadsökningar inte att ske över en natt. Jag ser framför mig att kompensation kommer att ske men att det behöver tas igen över tid. Förbättrad vakansgrad tillsammans med kompensation för ökade kostnader i form av högre hyror kommer tillsammans att bidra till ett förbättrat förvaltningsresultat. Vår förvaltningsorganisation växte under året. För att kunna hantera de många lägenheter som färdigställdes under fjärde kvartalet anställde vi personal ▶▶▶

Jacob Karlsson, VD för K-Fast Holding AB.

"Det finns fortsatt ett stort underliggande behov av nya bostäder i Sverige och min tro på hyresrätten är orubblig."

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

20240619086693

innan vi hade motsvarande intäkter. Under 2024 kommer vi ha en organisation som motsvarar det antal lägenheter vi har i förvaltning, vilket också kommer synas i förvaltningsresultatet.

Vi kan se en stabilisering i ränteutvecklingen. Därtill kan sänkningar av styrräntan skönjas. Det är en positiv utveckling för att ge bygg- och fastighetssektorn någon sorts ny normalnivå att förhålla sig till. K-Fastigheter fortsätter att arbeta med ett dussintal olika banker och helt utan obligationsfinansiering. Av våra räntebärande skulder rörande förvärvsfinansiering och färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter var 91 procent vid årets utgång räntesäkrade med en snittränta om 3,22 procent. Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 3,5 år.

Vid utgången av året löpte våra fastställda finansiella och operationella mål ut. Jag kan konstatera att vi kunnat nå de flesta fastställda målen sett över en konjunkturcykel. Substansvärdet ökade med 378 procent sedan referensåret 2018 och per aktie har vi haft en årlig tillväxt om 25 procent. Förvaltningsresultatet har växt med 163 procent och per aktie var den årliga tillväxten 12 procent, vilket var lägre än vår målsättning om en årlig tillväxt på 20 procent. Vi har samtliga år legat bättre än våra lägsta målnivåer för soliditet och skuldsättningsgrad medan räntetäckningsgraden på 1,7 för helåret 2023 låg något lägre än vår målnivå om 1,75. Räntetäckningsgraden, som fortsatt överstiger de nivåer som stipuleras i våra låneavtal, kommer successivt förbättras framöver i takt med förbättrat förvaltningsresultat.

Gällande operationella mål så har vi tydligt överträffat målsättningen att 80 procent av hyresintäkterna ska komma från bostäder. Målsättningen om 1 300 årliga byggstarter vid utgången av 2023 reviderades ned till det tidigare målet om 1 000 i samband med delårsrapporten för första kvartalet 2023. För 2023 nåddes inte målet om 1 000 byggstarter bland annat på grund av utdragna tillståndsprocesser och tuffare finansieringsförutsättningar. Totalt byggstartades 450 lägenheter under 2023. Målet om 5 000 lägenheter i förvaltning uppnåddes i praktiken i början på februari 2024 då vi hade 4 999 lägenheter i förvaltning. Det är en fantastisk utveckling där jag inte nog kan tacka alla nuvarande och före detta medansvariga i koncernen som varit med och bidragit till att göra detta möjligt. Nya mål kommer att presenteras i samband med vår delårsrapport för första kvartalet 2024.

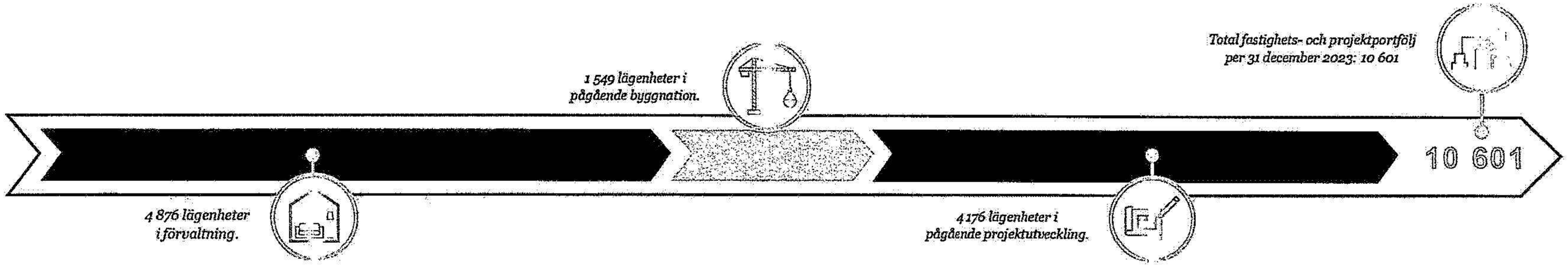
Under 2023 stärkte vi vår balansräkning genom en nyemission om 331 mkr och avyttring av en kontorsfastighet i Helsingborg. Vi kommer under 2024 fortsätta arbetet med att på olika sätt stärka vår balansräkning för att kunna byggstarta nya projekt och utnyttja de möjligheter till förvärv av byggrätter som uppstår på marknaden.

Vi har redan under årets första månader genomfört avyttringar och gjort en riktad nyemission. För vår del är det ett strategiskt val att prioritera nybyggnation av våra egna koncepthus framför förvaltning av kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter som inte är byggda enligt våra egna koncept.

Det finns fortsatt ett stort underliggande behov av nya bostäder i Sverige och min tro på hyresrätten är orubblig. K-Fastigheter kan genom vår effektiva process med kontroll över kedjan från "grus till hus" fortsatt byggstarta nya projekt även under rådande förutsättningar som uppfyller våra direktavkastningskrav. K-Fastigheters affärsmodell har bevisat sig stå stark även i ett mer krävande marknadsläge och vi går in i bättre marknadsförutsättningar utifrån en styrkeposition.

Vi eftersträvar att vara en attraktiv arbetsgivare där varje medansvarig har chans att påverka och utvecklas inom koncernen. Jag är därför mycket stolt över att vi blivit utsedda till Karriärföretag för 2024. Det är ett kvitto på att vi är på rätt väg och hjälper oss att kunna rekrytera de bästa och mest motiverade medansvariga för att vara med på vår utvecklingsresa. En resa där vi erbjuder våra hyresgäster trivsamma och trygga hem i form av hyresrätter med hög standard. ■

- Jacob Karlsson, april 2024



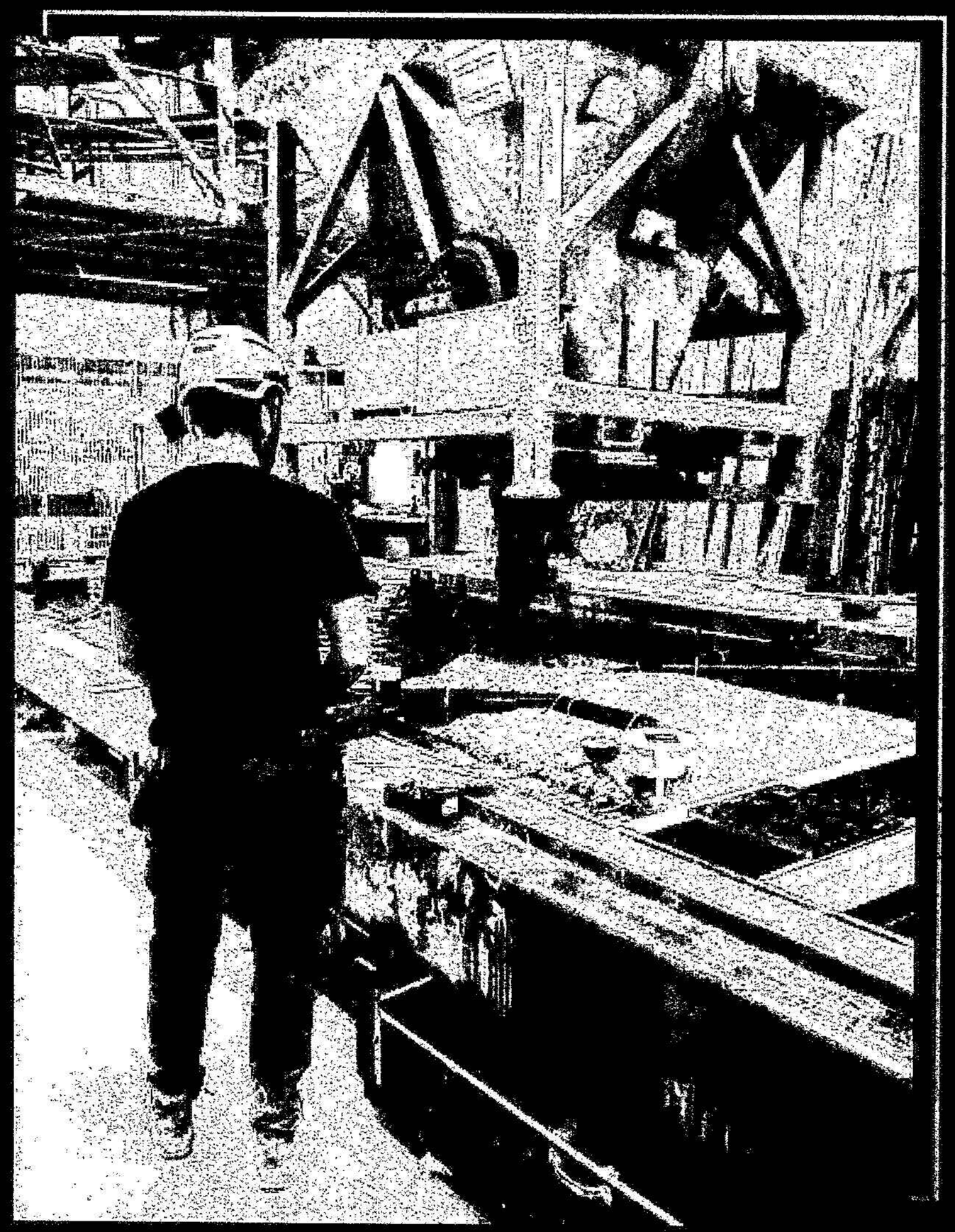
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

VERKSAMHET

K-Fastigheter är ett projektutvecklings-, bygg- och fastighetsbolag huvudsakligen inriktat på hyresbostadsfastigheter. Organiserat i de fyra affärsområdena projektutveckling, prefab, bygg och förvaltning ska K-Fastigheter skapa attraktiva hem med hög trivselfaktor.

Koncernens fokus på att bygga egenutvecklade koncepthus ger goda förutsättningar att skapa värden genom kostnadskontroll och ekonomisk effektivitet i hela kedjan, från byggrätt, byggmaterial och byggmetod till förvaltning under fastighetens livstid.

Våra egenutvecklade koncepthus för bostäder är Låghus, Lamellhus och Punkthus som vi kontinuerligt förbättrar genom de erfarenheter som organisationen löpande tillgodogör sig. Genom våra byggnationer av hyreslägenheter med hög kvalitet är vi med och möter samhällets behov av nya bostäder och hyresgästernas önskemål om attraktiva, trivsamma och trygga hem.

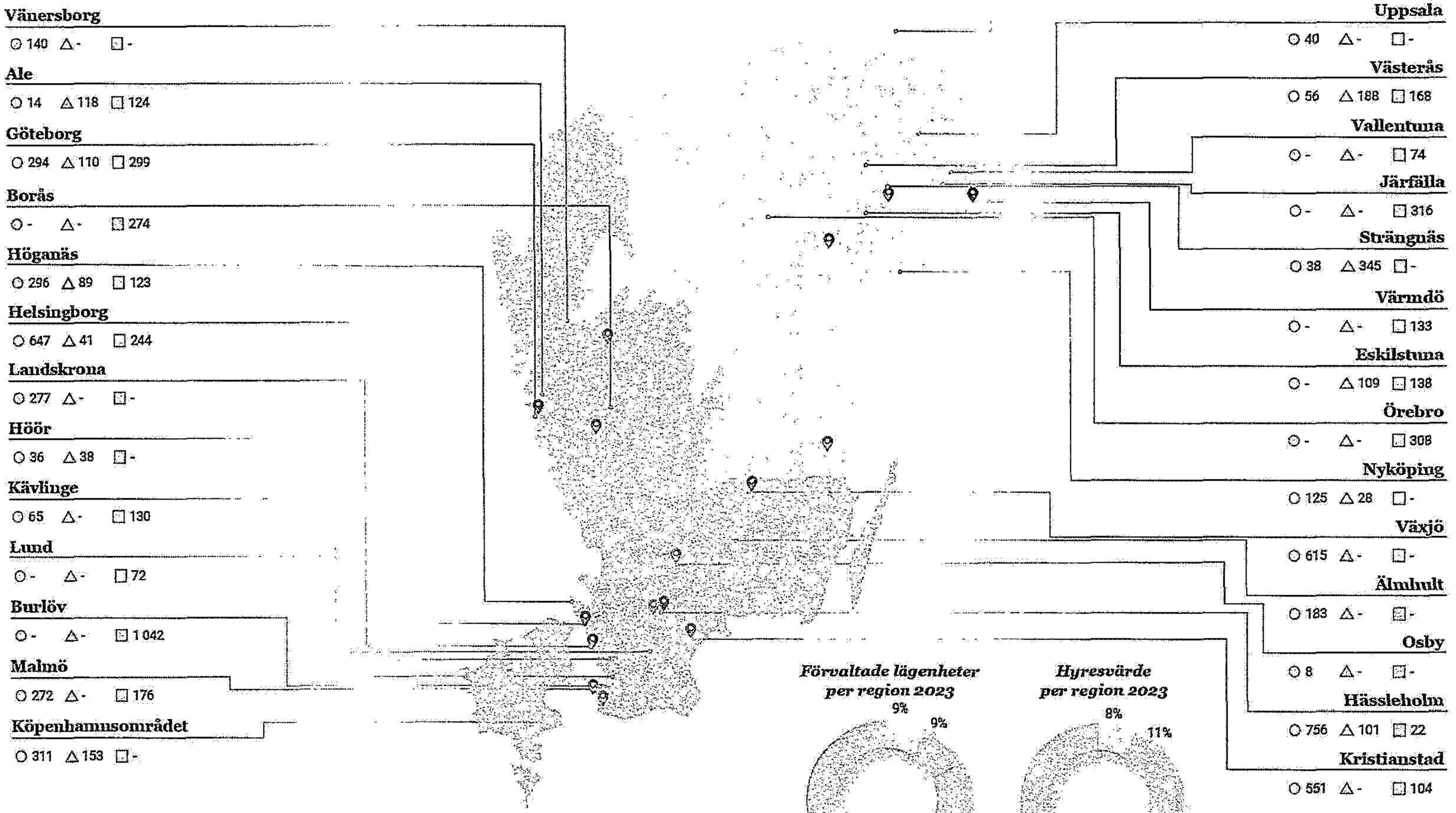


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
A9DA6E83FA5D4031190D5C5DF6525FD9F

2024061908695

VI BYGGER OCH FÖRVALTAR I TILLVÄXTORTER



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

20240619086696

EN STARK KEDJA AV VÄRDESKAPANDE

VÄRDESKAPADE I ALLA LED

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.

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).

Varumärke/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 2023	2022	2021	Kommentar
Hyresintäkterna från bostäder ska långsiktigt utgöra minst 80 procent av K-Fastigheters totala hyresintäkter.	92%	88%	87%	Hyresintäkterna uppgick för 2023 till 480,2 mkr (384,2), en ökning med 25 procent jämfört med föregående år. Ökningen berodde primärt på fler förvaltade lägenheter, vilka ökade med 31 procent till 4 876 lägenteter (3 708) mellan 2022 och 2023.
Antalet årligen byggstartade lägenheter för egen förvaltning ska uppgå till 1 000 lägenheter före utgången av år 2023.	450	1 125	996	Antalet byggstartade lägenheter under 2023 uppgick till 450 (1 125).
Vid utgången av år 2023 ska K-Fastigheter förvalta minst 5 000 lägenheter i Norden.	4 876	3 708	2 723	Vid slutet av 2023 hade K-Fastigheter 4 876 lägenheter i förvaltning, 1 549 lägenheter i byggnation och 4 176 lägenheter i projektutveckling.

Finansiella mål	Måluppfyllelse 2023	2022	2021	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 5 803,5 mkr (5 768,3) motsvarande 24,25 kr per aktie (26,79). Det långsiktiga substansvärdet per aktie minskade med 9 procent jämfört med 31 december 2022. Från referensåret 2018 ökade substansvärdet per aktie med i snitt 25% per år.
Över en konjunkturcykel uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie om minst 20 procent.	✗	✓	✓	Förvaltningsresultatet uppgick till 108,3 mkr (130,7), en minskning med 17 procent. Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie uppgick till -19% jämfört med 31 december 2022. Från referensåret 2018 ökade förvaltningreultatet per aktie med i snitt 12% per år
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 vara minst 25 procent.	✓	✓	✓	Per 31 december 2023 uppgick soliditeten till 30,3 procent (33,9).
Räntetäckningsgraden ska vara minst 1,75 ggr.	✗	✓	✓	Per 31 december 2023 uppgick räntetäckningsgraden till 1,7 gånger (2,2).
Skuldsättningsgraden får uppgå till maximalt 70 procent relativt koncernens samtliga tillgångar och skulder.	✓	✓	✓	Per 31 december 2023 uppgick skuldsättningsgraden till 60,2 procent (55,4)

Koncernens hållbarhetsmål redovisas på sidorna 122–124.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D4031900D5C5DF6525FD9F

2024061908697

K-FASTIGHETERS AFFÄRSMODELL

K-Fastigheters affärsmodell bygger på ett evighetsperspektiv där bolaget kontrollerar hela kedjan från projektutveckling till förvaltning av fastigheter.

Detta sker genom de fyra affärsområdena projektutveckling, prefab, bygg och förvaltning. Affärsområdena arbetar tvärfunktionellt för att hela tiden sträva mot kontinuerlig produktutveckling. De fyra affärsområdena har återkommande avstämningar med utgångspunkt i en gemensam processkarta och respektive affärsområde bidrar med sin återkoppling innan K-Fastigheter skickar in bygglovsansökan. Genom standardiserade och repetitiva byggprocesser kan K-Fastigheter bygga kostnadseffektivt och med hög kvalité.

Nytänkande är en förutsättning för att utvecklas och lyckas. Samtidigt måste inte nytänkande vara synonymt med att alltid tänka nytt. K-Fastigheter är verksamma i en bransch där man ofta bygger fastigheter som prototyper, den ena är inte den andra lik. K-Fastigheter bidrar med nytänkande och innovation genom att bygga enligt beprövade egenutvecklade koncept om och om igen, men med ständig utveckling och förbättring. Detta gör vi genom de synpunkter hyresgäster lämnar och de förslag våra medarbetare kommer med från alla led: projektutveckling, prefab, bygg och förvaltning.

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 med stor grad av prefabricering 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. Vi har också möjlighet att snabbt ersätta vitvaror om de skulle gå sönder hos hyresgäster och samla ihop maskiner för reparation genom att vi använder samma utrustning i våra olika koncepthus.

Vårt huvudfokus är att bygga våra egenutvecklade koncepthus. Som ett komplement finns i portföljen förvärvade bostadsfastigheter och fastigheter som uppförs enligt förvärvade bygglov. I det äldre förvärvade beståndet 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.

Vi strävar efter att ha egen förvaltningspersonal på alla orter där vi äger fastigheter. I uppbyggnadsfasen på en ort anlitar vi lokal förvaltningspersonal.

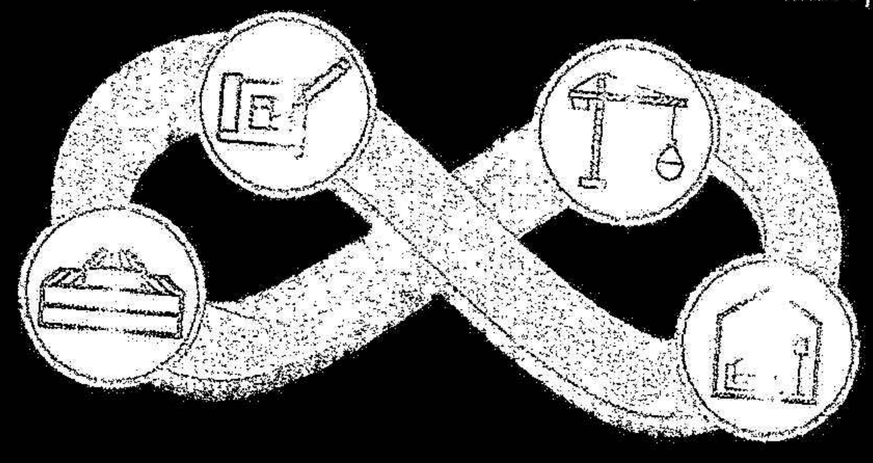
VÅRA AFFÄRSOMRÅDEN

Affärsområde Projektutveckling förvärvar primärt byggrätter men även mark i attraktiva lägen för framtida byggnation av bolagets koncepthus och bedriver sedan arbete med detaljplaner och bygglov.

Läs mer om affärsområdet på sidan 13.

Affärsområde Bygg ska uppföra och i samarbete med övriga affärsområden vidareutveckla de kostnadseffektiva koncepthusen för bostäder Lighus, Lamellhus och Punkthus plus koncepthuset K-Kommersiell för primärt kontor.

Läs mer om affärsområdet på sidan 15.



Affärsområde Prefab ska tillverka prefabricerade betongelement och kompletta stomlösningar. Affärsområdet levererar till K-Fastigheter såväl som externa kunder. Bland dem finns av Sveriges ledande byggbolag.

Läs mer om affärsområdet på sidan 14.

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 sidan 16.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

20240619086698

K-FASTIGHETERS FYRA AFFÄRSOMRÅDEN

PROJEKTUTVECKLING

Arbetet inom affärsområde Projektutveckling startar med identifiering och förvärv av primärt byggrätter men också i förekommande fall ej byggklar mark. Detta för framtida byggnation av bolagets koncepthus. Inom affärsområdet drivs sedan arbete med detaljplaner och bygglov. Målsättningen är att skapa och realisera värden, både idag och i framtiden.

Affärsområdet arbetade under 2023 fortsatt aktivit med att förädla bolagets landbank. Vid årets utgång bestod projektutvecklingsportföljen av 4 176 lägenheter i olika stadier. I takt med att bolaget expanderar har den geografiska spridningen i landbanken ökat och därmed de orter på vilken projektutveckling bedrivs. I Sverige finns projekt spridda från Gävle i norr till Skåne i söder. Utöver de befintliga projekt som affärsområdets medarbetare arbetar med finns en affärsutvecklare som samordnar och leder arbetet med förvärv av byggrätter såväl som mark. Att löpande förvärva byggrätter är viktigt både på lång och kort sikt för att säkerställa fortsatt expansion.

Affärsområdet ansvarar för arbetet med bygglovsprocesser, kontakter med olika intressenter och sakägare samt utredningar för att placera husen på ett yt- och kostnadseffektivt sätt med stor respekt för platsens förutsättningar. Genom gediget förarbete skapar K-Fastigheter trygga hem för sina hyresgäster, goda förutsättningar för en hög utnyttjandegrad av de olika byggrätterna samt en ekonomiskt effektiv byggnations- och förädlingsprocess. En stor del av det inledande arbetet är effektiviserat genom att koncernen arbetar med koncepthus med en hög grad av gemensamma och standardiserade material och processer. Varje projekt har sina specifika förutsättningar och affärsområdet har stor erfarenhet av att möta olika legala krav parallellt med förväntningar från boende och omgivande samhälle. Projektutvecklingen kännetecknas av hög kompetens där medarbetarnas erfarenheter från olika områden bidrar till att skapa relationer med olika aktörer och effektivisera processen fram till ett beviljat bygglov.

Kontinuerlig produktutveckling sker på grundval av värdefulla erfarenheter från byggprocessen samt hyresgästers, förvaltares och fastighetsskötares löpande återkoppling från tidigare genomförda projekt. På detta sätt säkerställs att K-Fastigheter har god insikt i vilka lösningar, materialval och produkter som fungerar och vilka som eventuellt behöver förbättras. Allt för att hitta så effektiva lösningar som möjligt, så tidigt som möjligt.

Genom bland annat effektiv markanvändning, hög grad av prefabricering som minskar materialspill och val av uppvärmningsmetoder vill K-Fastigheter minska miljöpåverkan och bidra till utvecklingen av attraktiva och trygga bostadsområden utöver de lagkrav som finns.

En avgörande faktor för att kunna hålla en hög takt i framdriften av byggklara projekt är att kommunernas handläggningstider inom plan- och bygglovsprocesser håller jämna steg med marknadens behov. Tyvärr är handläggningstiderna ofta långa och projekt löper alltid en risk att överklagas, vilket leder till ytterligare förlängda ledtider. Som en följd av långa handläggningstider är K-Fastigheter med i initiativet Bygg i Tid tillsammans med andra aktörer inom bostadssektorn. Bygg i Tid syftar till att proaktivt föreslå reformer för att snabba upp plan- och bygglovsprocesser och inte bara påtala att handläggningstiderna ökat.

Åsa Fredin
Chef för affärsområde Projektutveckling.

"Grunden för vårt arbete handlar om att hitta lösningar som skapar trygga och trivsamma hem med hög standard för våra hyresgäster. Genom att vi utgår från våra koncept har vi en effektiv projektutveckling, vilket är en fördel. Våra koncepthus kan emellertid utifrån samma bas gestaltas på många olika sätt och anpassas efter rådande förutsättningar och önskemål. På projektutvecklingsavdelningen kan vi genom att strävigt dra nytta av tidigare erfarenheter hela tiden hitta nya lösningar som förbättrar våra projekt, såväl i det enskilda projektet som lösningar för samtliga projekt framöver.

Under 2023 har vi fått fler nya projekt att arbeta med genom förvärv av byggrätter som gjorts. Jag hoppas att vi även under 2024 kan dra fördel av de låga priserna på byggrätter för att bygga på vår landbank. Allt med målet att kunna utveckla attraktiva hem för våra hyresgäster.

Att K-Fastigheter valt att vara med i initiativet Bygg i Tid tillsammans med några av våra branschkollegor ser jag som viktigt. För mig och mina medarbetare som arbetar med dessa frågor dagligen ser vi ett stort behov av att handläggningstiderna kortas och effektiviseras."

K-Fastigheter söker kontakt med markägare som har byggbar mark till försäljning. Först och främst handlar det om detaljplanelagd och byggklar mark som passar bolagets olika koncepthus. Även mark som ännu inte är detaljplanelagd kan vara intressant. Kontakta oss om du är intresserad av att sälja din mark.

Välkommen även om Bygg i Tid och initiativets förslag för att snabba på handläggningstiderna inom plan- och bygglovsprocesser. Besök gärna initiativets hemsida:

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

20240619086699

PREFAB

Affärsområde Prefab bedrivs i dotterbolaget K-Prefab AB. K-Prefab är en rikstäckande stomentreprenör som erbjuder kompletta stomlösningar i betong för bostäder, samhällsfastigheter, industri och lager, infrastruktur och lantbruk. Prefabricering av stommar möjliggör bättre arbetsförhållanden, hög kostnads- och kvalitetskontroll, minskar spill samt säkerställer kompatibilitet, produktion och just-in-time-leverans till projekten. K-Prefab levererar till såväl externa aktörer som koncerninternt.

Affärsområdet tillverkar betongstommar och lösningar 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, balkonger och trappor ingår i affärsområde Prefab. Montage åt kunderna sker till största delen med egen personal i olika montagelag.

Samtliga stomelement som ingår i K-Fastigheters tre koncepthus för bostäder levereras numera av Prefab. Under 2024 färdigställs de första koncepthusen inom Låghus som har stommar tillverkade internt i koncernen. K-Fastigheters fjärde koncepthus, K-Kommersiellt, har utvecklats gemensamt inom koncernen och visar på de synergier som finns inom koncernens affärsområden.

2023 var ett utmanande år med försämrade marknadsförutsättningar till följd av att bostadsbyggandet stannat av. Det ledde till lägre volymer än föregående år och för att möta detta har succesiva anpassningar av personalstyrkan skett samtidigt som de olika produktionsanläggningarna ökat sitt samarbete för att uppnå bästa möjliga effektivitet. Under 2023 avyttrades också produktionsanläggningen i Borensberg. Ett intensivt och målmedvetet säljarbete mot inte bara bostadsbyggande utan även andra stomleveranser har lett till att en vändning är tydlig för andra halvåret 2024 medan det första halvåret kommer att se lägre producerade volymer. Genom de effektiviseringar som genomförts under 2023 kommer Prefab stå redo att hantera stegvis ökande volymer under 2024.

Sedan K-Fastigheter förvärvade K-Prefab och genom det fick ett fjärde affärsområde har omfattande investeringar genomförts gällande effektivitet, personal och klimat. Bland annat har bolaget investerat i nya personalutrymmen, nya betongstationer, nya spännbäddar, solceller och genomfört effektiviseringar rörande lagergårdar.

Stefan Paulsson
VD för K-Prefab.

"Den kraftiga inbromsningen av bostadsbyggande i Sverige har lett till minskade volymer inom Prefab 2023 jämfört med 2022. Vi har mött denna nedgång genom succesiv anpassning av verksamheten samtidigt som vi arbetat med att diversifiera oss. Detta ökar vår förmåga att leverera stomlösningar till projekt inom bland annat försvarsanläggningar, infrastruktur och samhällsfastigheter, utöver bostäder. Jag ser att vi genom de åtgärder som gjorts kan möta en kommande uppgång på marknaden under andra halvan av 2024 med effektivitet, ökat kundfokus samt samarbete och optimering mellan våra produktionsanläggningar. Vi har en styrka i att vi levererar både koncerninternt samt till externa kunder. De interna volymerna utgör en buffert som konkurrenter inom vårt verksamhetsområde inte har, vilket gör oss till en trygg och stabil partner för våra externa kunder."

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

20240619087OO

Affärsområde Bygg ansvarar för byggnation och färdigställande av bolagets projekt. Genom att arbeta med hög grad av prefabricering, repetitiva processer och specialiserade arbetsuppgifter uppnås hög kostnadskontroll och en effektiv byggprocess. Bolaget uppför tre egenutvecklade koncepthus för bostäder: Låghus, Lamellhus och Punkthus samt ett egenutvecklat koncepthus för kommersiella lokaler, K-Kommersiellt.

2023 har varit ett rekordår för affärsområdet. Sammantaget har 1 176 lägenheter överlämnats till förvaltningsorganisationen varav hela 806 under årets tre sista månader. Genom ett enträget arbete i hela organisationen har byggkostnaderna kunnat hållas nere trots kostnadsökningar i samhället. Borträknat ökade kostnader för byggnadskreditiv har kostnaderna för byggnation i princip varit på samma nivå som föregående år. En viktig komponent i detta är stomleveranserna från affärsområde prefab. 450 lägenheter byggstartades under 2023.

Eric Johansson
Chef för affärsområde Bygg.

"Det är otroligt inspirerande att leda vår byggorganisation som under året satte rekord i färdigställda lägenheter. Hela 806 lägenheter färdigställdes under fjärde kvartalet vilket ställde stora krav på personalen. Jag kan konstatera att våra medansvariga verkligen tog ett stort ansvar och kunde leverera bra projekt till förvaltningsorganisationen. Under 2024 ser vi ett jämnare flöde av färdigställande av lägenheter än den ansamling som rådde under slutet av 2023. Det ger oss möjligheter att fortsätta att arbeta med ständiga förbättringar inom bland annat kundnöjdhet, miljö och säkerhet och samtidigt utveckla samarbetet med våra övriga affärsområden.

Att arbeta effektivt är en förutsättning för att kunna hålla kostnaderna i schack i ett läge när kostnadsökningarna i samhället varit höga. Jag är väldigt glad över att vi kunnat möta kostnadsökningar med effektiviseringar och innovation i byggprocessen. Högre kostnader för byggnadskreditiv är det som drivit vår högre totalkostnad. Vår förmåga att ständigt vara innovativa och effektiva i vårt sätt att bygga hus ger oss goda förutsättningar att fortsätta byggstarta projekt även med tuffare marknadsförutsättningar. Vid årsskiftet hade vi 4 fo lägenheter i byggnation varav 650 byggstartades under året."

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. Arbetet med att effektivisera byggprocessen är ständigt pågående.

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.

Byggnation, utöver stommontage som genomförs av affärsområde prefab, sker med hjälp av underentreprenörer. K-Fastigheters byggorganisation består av projektledare, inköpare, entreprenadingenjörer och eftermarknad som arbetar i regionerna Syd, Öst och Väst.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

2024061908701

Inom affärsområdet Förvaltning förvaltas de fastigheter som koncernen uppfört eller förvärvat. De fastigheter som K-Fastigheter uppför är för eget långsiktigt ägande och genom effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad ska affärsområdet bidra med stabila och långsiktiga kassaflöden.

Affärsområdets verksamhet omfattade vid årsskiftet fastigheter från Köpenhamn i söder till Gävle i norr. Sammanlagt hade bolaget 4 876 lägenheter i förvaltning vid årsskiftet att jämföra med 3 708 vid utgången av 2022. Merparten av fastigheterna i förvaltning fanns vid årsskiftet i Öresundsregionen och 66 procent av beståndet sett till marknadsvärde är uppfört efter 2020. På de platser där K-Fastigheter inte har egen personal kan fastighetsrelaterade tjänster köpas in av externa samarbetspartners. Under 2023 har stegvis mer och mer av de fastighetsrelaterade tjänster och uthyrning som tidigare legat externt flyttas över för att bli interna. Erfarenheten är att egen förvaltning i alla led är effektivare och skapar större värde för hyresgästerna. Under 2023 sjösattes exempelvis en intern organisation för att ha hand om uthyrningen av bolagets nyproduktionsprojekt, något som tidigare hanterats av externa mäklare. Ökningen av antalet lägenheter och ambitionen att i så stor utsträckning som möjligt ha egen personal har lett till att affärsområdets personalstyrka växt under året.

Bolaget har en tydlig ambition att bygga långvariga relationer med de enskilda hyresgästerna och finnas till hands när eventuella problem uppstår. 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 och service från representanter för K-Fastigheter. Bolaget arbetar därför målmedvetet med lokal förvaltning, i första hand med egen personal och i vissa fall med inhyrd personal.

Martin Johannesson
Chef för affärsområde Förvaltning.

"Förvaltningsverksamheten har växt kraftigt under de senaste åren. Bara under 2023 fick vi 1 168 nya lägenheter i förvaltning. Vi ökade därmed antalet lägenheter med fantastiska 31 procent till 4 876 under 2023. Det har betytt en väldig organisationsresa för att hålla den kraftigt ökade portföljen omsatt på medvetenhet, vilket ökat våra kostnader innan intäkterna hunnit matcha.

Det välkomna nya hyresgäster till oss och hem är bland det roligaste som finns i vår bransch. Att få vara med och sätta rekord i antal inflyttningar är ett kvitto på att vi levererar fastigheter. Bara under de två sista månaderna 2023 fick vi 750 nya lägenheter i förvaltning vilket ställer stora krav på vår organisation där många olika arbetsuppgifter fick vara med på inflyttningsdagen. Vi kan konstatera att vi tillsammans löste denna utmaning på ett bra sätt.

Arbetet med att effektivisera våra processer och rutiner för att klara av att hantera tillväxten av lägenheter och därmed hyresgäster är ständigt pågående. En del i detta är att vi under året som gått sjösatt en egen organisation för uthyrning av våra nyproducerade lägenheter samt att en stor del av vår fastighetsförvaltning och drift sköts i egen regi. Nöjda hyresgäster är en grundsten för oss och min fasta tro är att egen personal har stora fördelar jämfört med personal från samarbetspartners. Även vad gäller att skapa förutsättningar för nöjda hyresgäster. Under 2023 har vi lyft kundnöjdheten i samtliga av våra index och är speciellt stolta och glada över att vi åstadkommit även detta samtidigt som vi har genomfört fler inflyttningar under ett år än någonsin tidigare."

I syfte att upprätthålla hög servicegrad och tillgänglighet har koncernen utöver sitt huvudkontor i Hässleholm kontor i Helsingborg, Landskrona, Kristianstad, Malmö, Göteborg, Växjö och Stockholm. 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 är ständigt pågående. 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 undersökningar för att mäta kundnöjdheten med frågor om bland annat inomhusmiljö, allmänna utrymmen, trygghet och service. I undersökningen för 2023 framgår att omkring 85 procent av hyresgästerna kan tänka sig att rekommendera andra att flytta till K-Fastigheters lägenheter.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

K-Fastigheters organisation ska kännetecknas av tillväxt, involvering och ansvarstagande samt stödja koncernens strategier och mål. Verksamheten är organiserad i fyra affärsområden: projektutveckling, prefab, bygg och förvaltning, vars chefer rapporterar till VD och ingår i koncernens ledningsgrupp. Prefab är organiserat som ett dotterbolag (K-Prefab) med egen VD och ledning. K-Prefab är det enda affärsområde som levererar till externa kunder utöver internt i koncernen. Därutöver finns gemensamma funktioner som affärsutveckling, ekonomi och finans, inköp, IT, juridik, HR och kommunikation/IR/marknad. För att arbeta så effektivt som möjligt och ha en organisation som kan fatta snabba beslut och känna den lokala marknaden är koncernens verksamhet indelade i tre regioner, Syd (inklusive Danmark), Väst och Öst.

En viktig faktor för fortsatt framgång för K-Fastigheter 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. Långsiktig, Nytänkande och Omtänksam är de ledord ska styra alla koncernens medarbetare i det dagliga arbetet, hur de ser på sig själv i sin roll, hur de vill agera och upplevas av andra. Koncernen använder ett digitalt verktyg för regelbundna medarbetarundersökningar, så att vi tillsammans kan utvärdera och arbeta för att bli lite bättre varje dag.

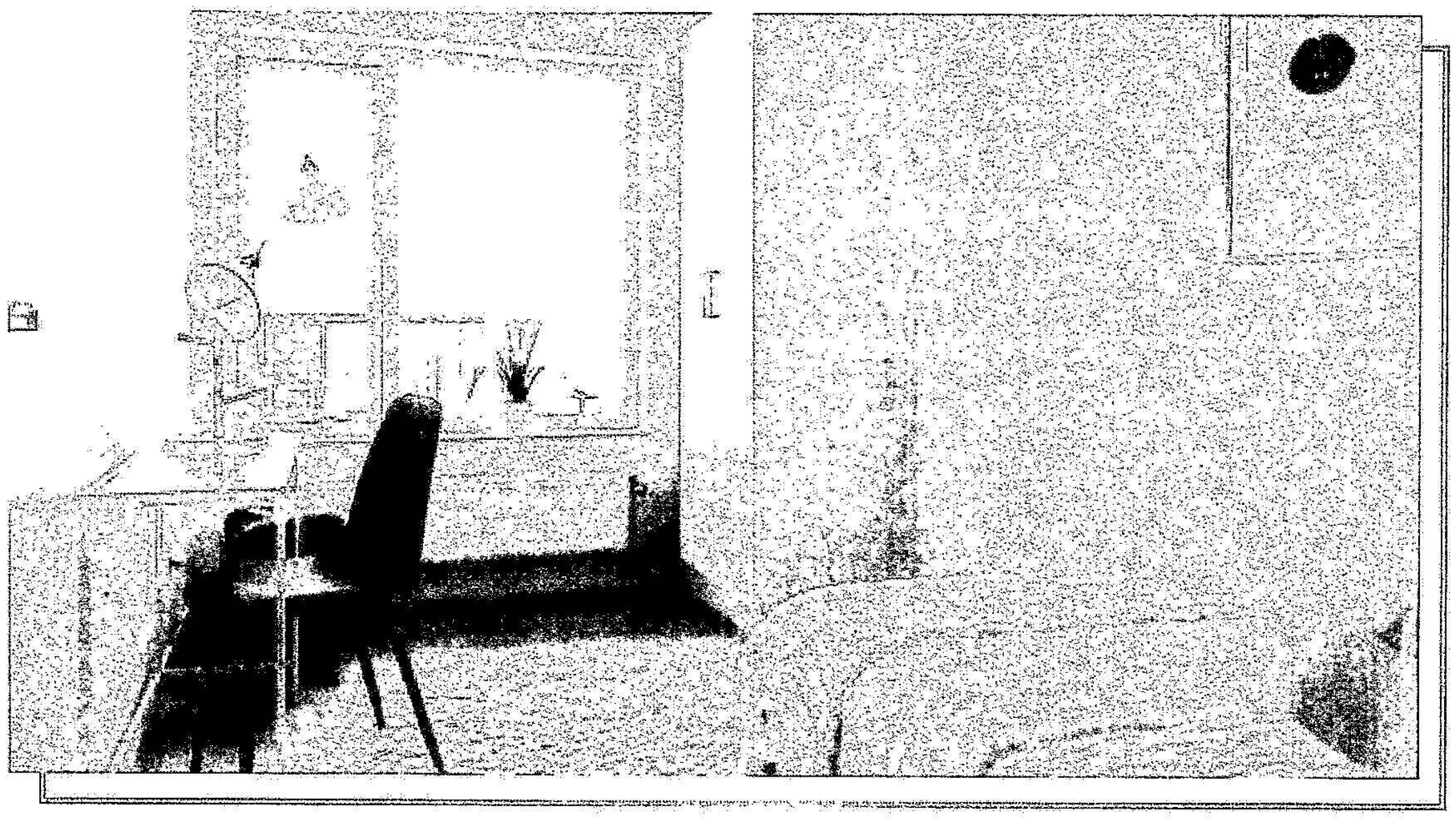
Som ett led i att vara en attraktiv arbetsgivare arbetar K-Fastigheter med utvecklingsplaner för att uppmuntra kompetensutveckling hos medarbetarna. Att följa utvecklingen inom respektive arbetsområde såväl som koncernövergripande är viktigt och K-Fastigheter måste rusta sina medarbetare så att de kan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

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, vilket stärker bolaget och våra anställda.

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

Arbetsmiljön

Vid utgången av 2023 uppgick antalet medansvariga i koncernen till 550 (732), varav 65 (69) kvinnor respektive 485 (663) män. Majoriteten av dessa arbetar inom tillverkning, montage och förvaltning. Det minskade antalet anställda förklaras av personalminskningar inom affärsområde Prefab under det gångna året som en anpassning till de volymer som produceras i verksamheten.



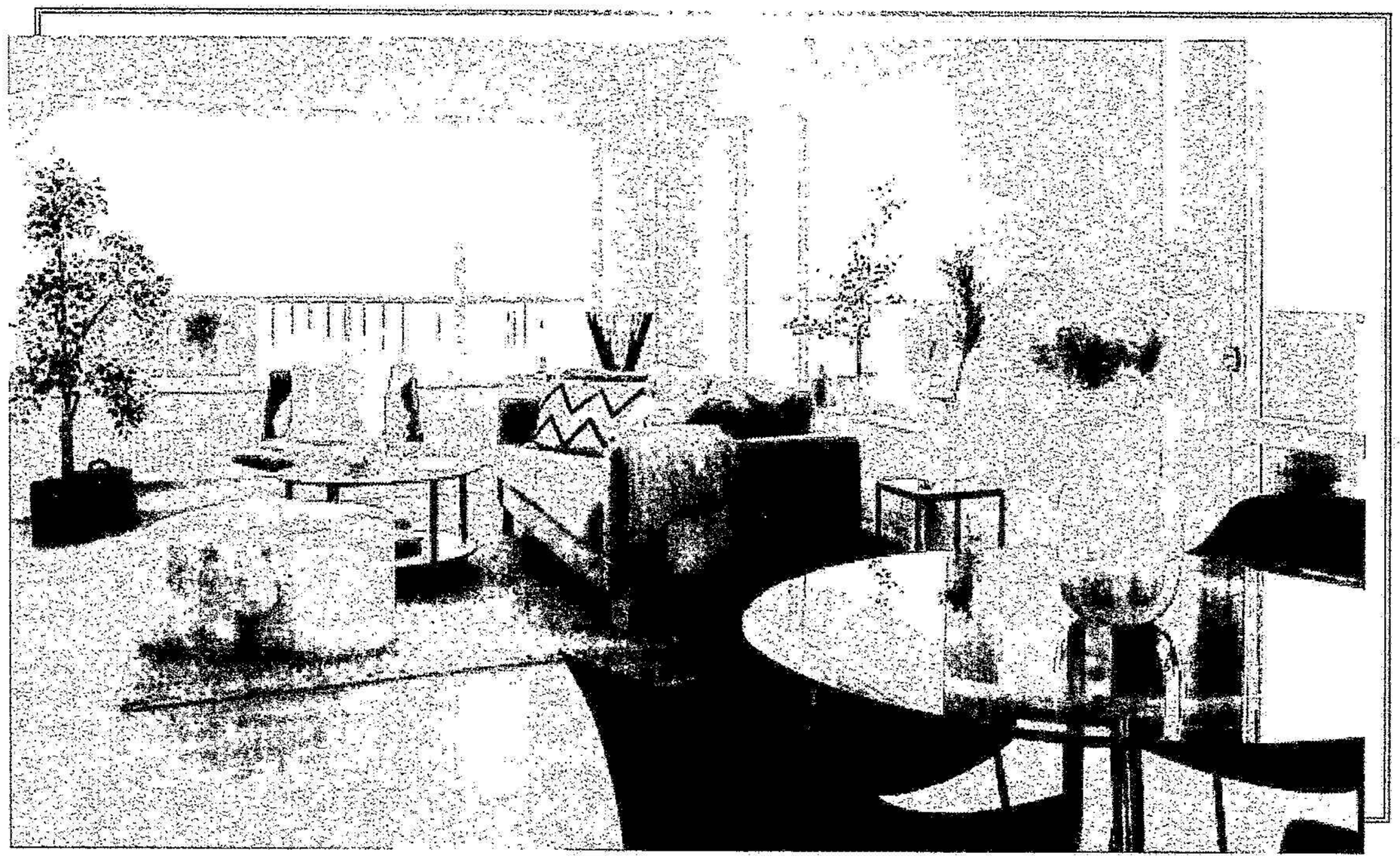
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

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 ska kunna känna sig medansvariga för såväl sin egen som bolagets utveckling.

Inom K-Prefab finns ett flertal specialister inom arbetsmiljö och affärsområdet har under 2023 genomfört ett stort antal interna revisioner samt utbildningar med mera på byggarbetsplatser, fabriker och kontor. K-Prefab arbetar aktivt med säkerhet i det dagliga arbetet.

Hela koncernen har också haft en säkerhetsvecka med olika temautbildningar för samtliga medarbetare i syfte att öka både den praktiska kompetensen inom säkerhet och stärka säkerhetskulturen. För K-Fastigheter är medarbetarnas hälsa prioriterad. Alla medarbetare omfattas av ett årligt frisvårdsbidrag samt eventuella gemensamma kampanjer eller aktiviteter utöver olika personalaktiviteter på både koncern- och affärsområdesnivå. För medarbetarsamtal finns ett systematiserat arbete.

Som koncern har K-Fastigheter över tid ett kontinuerligt behov av nya medarbetare samtidigt som en stark företagskultur bibehålls. Koncernen har väl implementerade rekryteringssystem med en 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 rekryterare för spetskompetenser, samarbete med yrkes- och högskolor samt genom en rekryteringsutbildning vid en av K-Prefabs fabriker. Internrekrytering uppmuntras som ett led i att utveckla såväl koncernen som individen och vi har många goda exempel på personal som gjort interna karriärer både i chefs- och specialistroller inom samtliga affärsområden. K-Fastigheter har utsetts till Karriärföretag för 2024.



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. Bland annat genomförs vid olika tillfällen under året koncerngemensamma introduktionsdagar för nyanställda tjänstemän. Under 2023 genomfördes två sådana introduktioner.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

2024061908704

K-FASTIGHETERS KONCEPTHUS

K-Fastigheter arbetar med tre olika egenutvecklade koncepthus för hyreslägenheter samt ett för kommersiella lokaler, främst kontor. De tre koncepthusen för bostäder är Låghus, Lamellhus och Punkthus. Koncepthuset K-Kommersiellt är utvecklat tillsammans med dotterbolaget K-Prefab. Den första byggnationen sker i Hässleholm och kommer bland annat innehålla huvudkontor för koncernen.

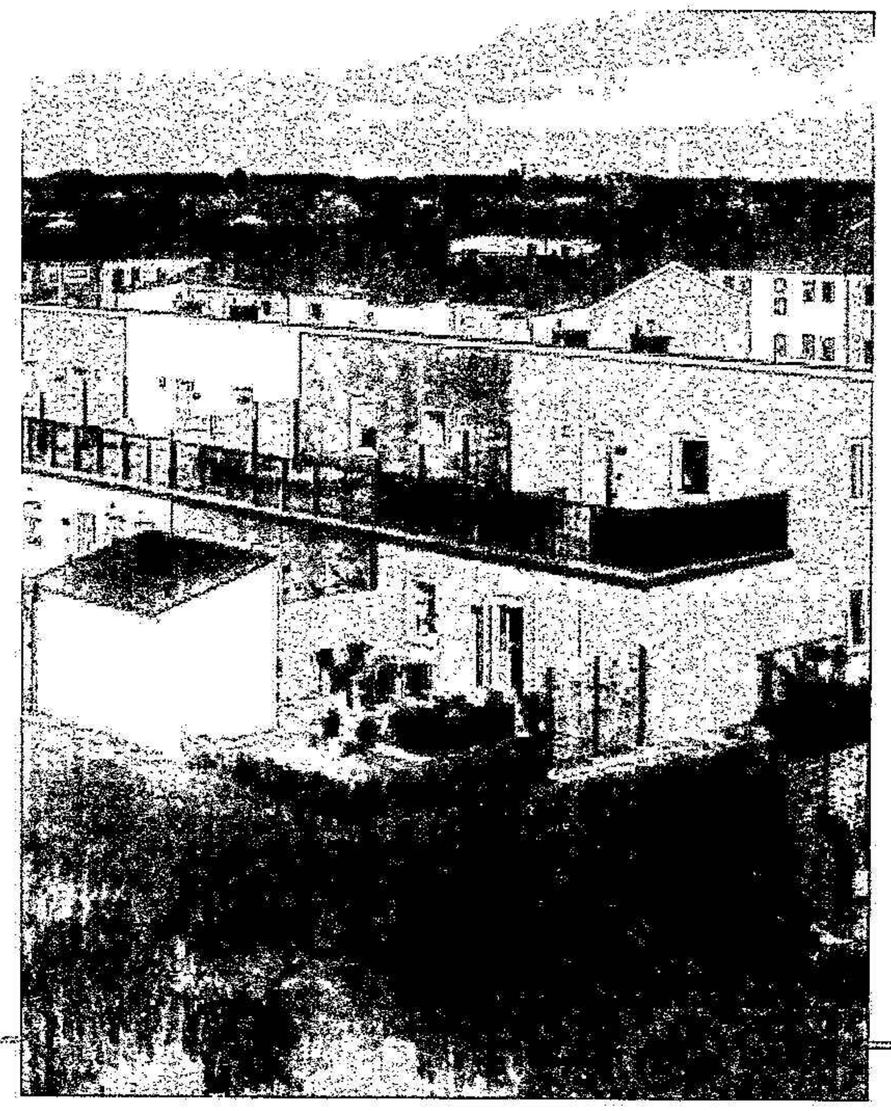
Genom att arbeta med koncepthus med hög grad av prefabricering uppnås en effektiv process samtidigt som samtliga koncepthus kan anpassas och kombineras efter de förutsättningar som råder på den aktuella platsen.

Låghus – Flexibla hus med stor valfrihet

K-Fastigheters hus i en till tre våningar kan antingen uppföras som parhus eller radhus med lägenheter i ett eller två plan. Därutöver kan de placeras ovanpå varandra för att skapa tvåplanshus med loftgång. Låghus uppförda innan projekt Magasinet 1 i Hässleholm som färdigställs sommaren 2024 finns i fyra olika storlekar: två rum och kök , tre rum och kök, fyra rum och kök samt fyra rum och kök i två etage där delar av stommarna kom från extern leverantör. Den modell som nu uppförs med stomme levererad internt av affärsområde Prefab finns i storlekarna två rum och kök om 55 kvm, tre rum och kök om 68 kvm samt fyra rum och kök i två etage om 89 kvm.

Konstruktionsfakta:
Platta på mark med prefabstomme. Fasaden kan utföras i valfri kulör.

Låghus i Höganäs
I Stubbarp i Höganäs kommun har K-Fastigheter i etapper uppfört Låghus. Antalet Låghuslägenheter uppgår till 134 stycken där de första färdigställdes sommaren 2022 och de sista i oktober 2023. Lägenheterna är fördelade på två till fyra rum och kök.



Låghus i Åhus
I Åhus i Kristianstads kommun har K-Fastigheter uppfört ett område kallat Tätorten. Lägghuslägenheterna uppgår till totalt 58 stycken fördelade på 16 lägenheter med två rum och kök, 25 lägenheter med tre rum och kök samt 17 lägenheter med fyra rum och kök.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

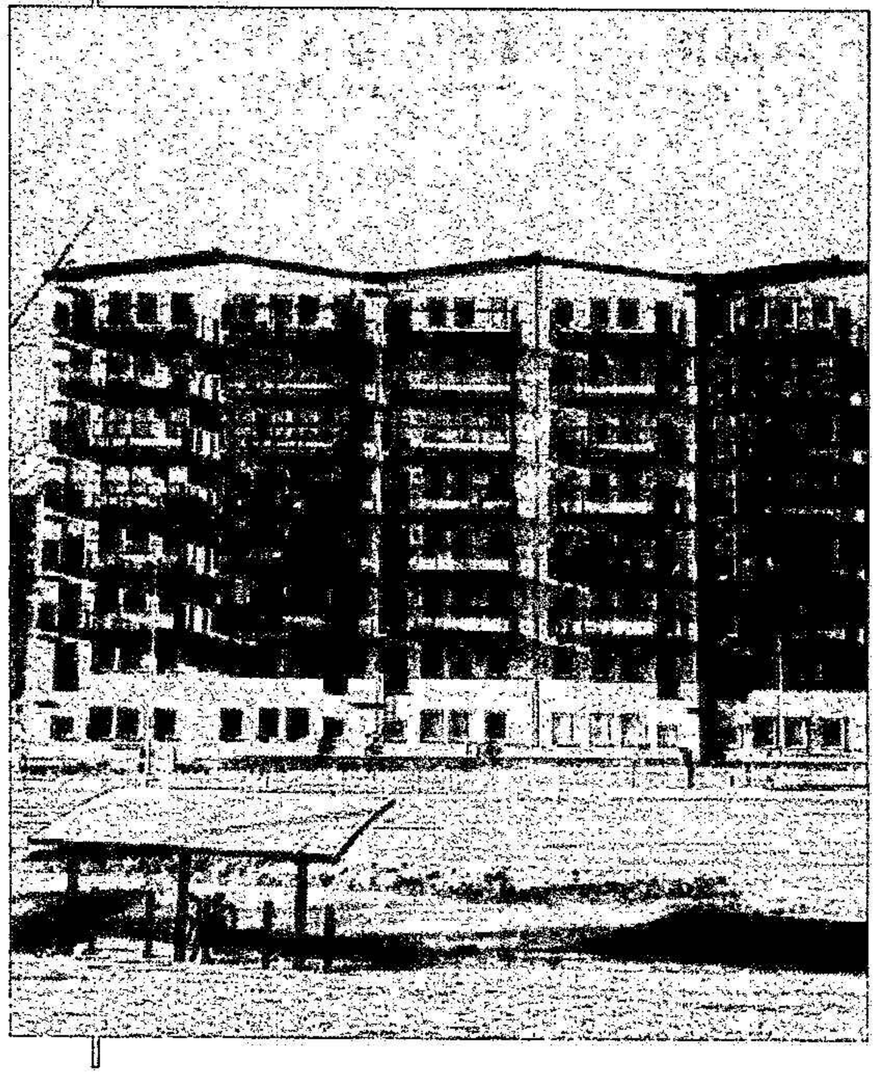
Lamellhus – Variation och yteffektivitet

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 kvm respektive tre rum och kök om 68 kvm. 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.

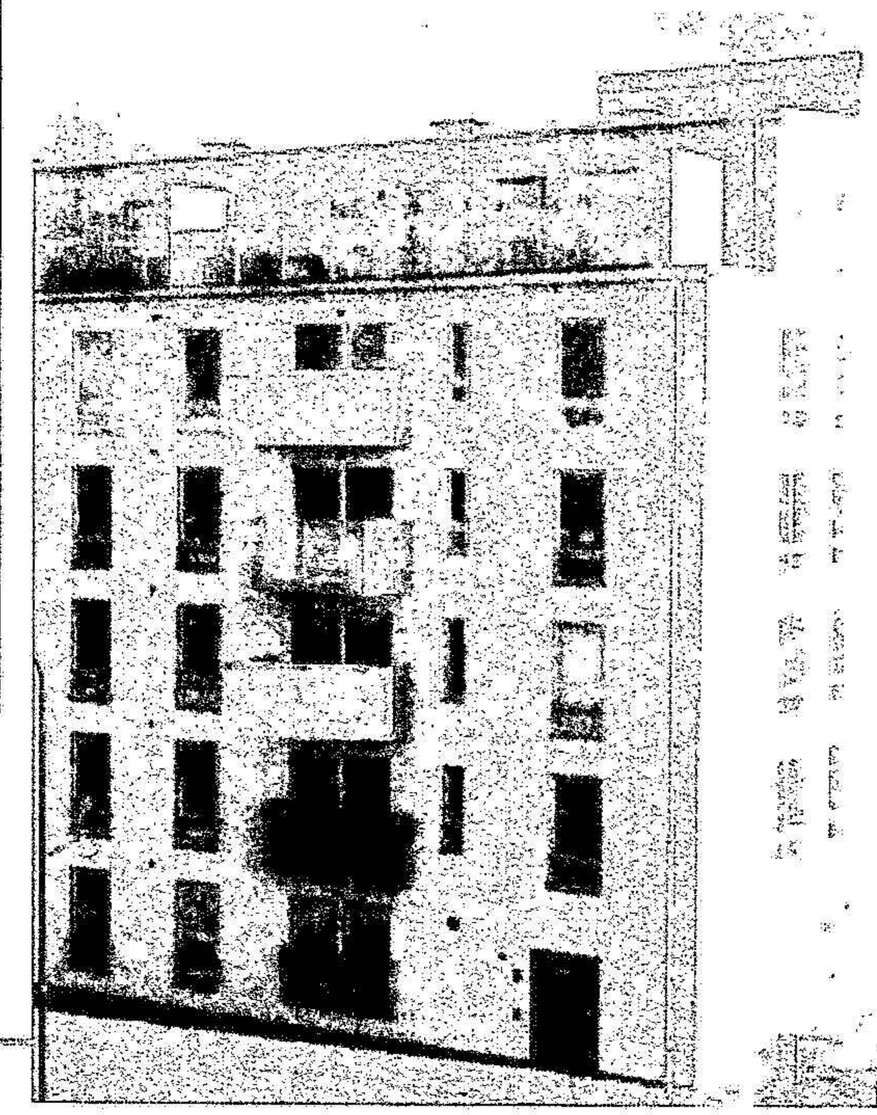


Lamellhus i Göteborg

I Sävenäs i anslutning till Östra Sjukhuset i Göteborg har K-Fastigheter uppfört två Lamellhus. Det första omfattar 102 lägenheter och färdigställdes under hösten 2021 medan det andra omfattande 192 lägenheter kunde välkomna nya hyresgäster i december 2023. Lägenheterna i andra etappen finns i storlekarna två rum och kök till fyra rum och kök.

Lamellhus Malmö

I stadsdelen Limhamn har K-Fastigheter etablerat Höfånget. Lamellhuset består av 97 lägenheter i storlekarna ett rum och kök till tre rum och kök. Totalt har K-Fastigheter 272 lägenheter i förvaltning i Malmö.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

Punkthus och Punkthus Plus – Bostadshuset för alla lägen

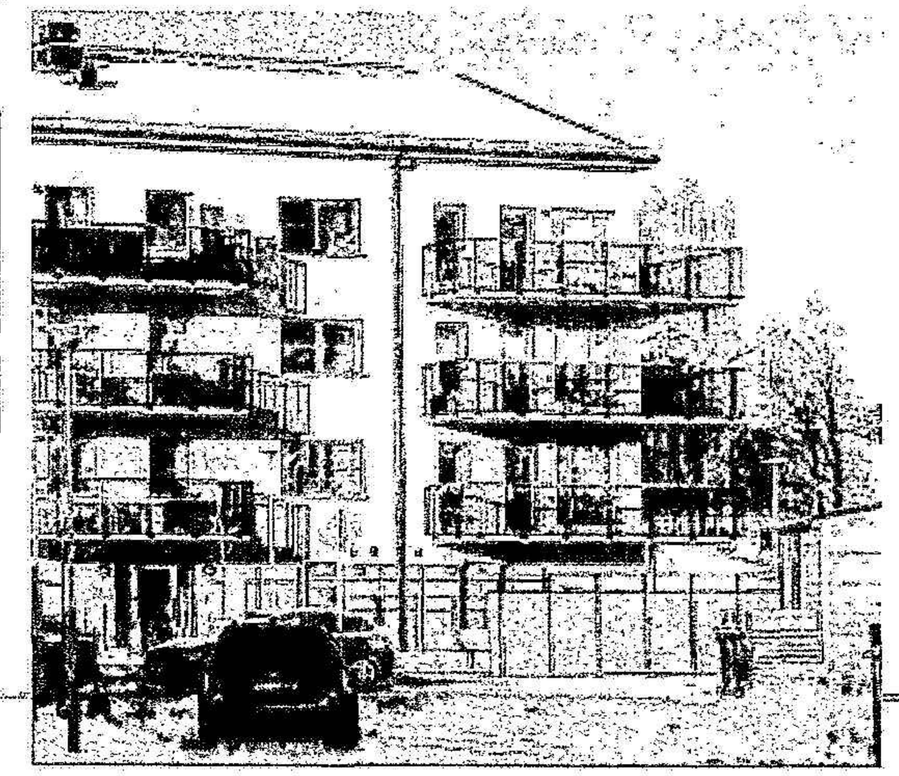
K-Fastigheters Punkthus är kvadratiskt formade flerfamiljshus som kan uppföras med fyra till tio våningar. Punkthuset har fyra lägenheter i varje plan: två lägenheter med två rum och kök om 62 kvm samt två lägenheter med tre rum och kök om 71 kvm. Samtliga lägenheter har rymliga balkonger om 27 kvm i 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.

Punkthuset finns även i en vidareutveckling kallad 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 Plus i Hässleholm

I Hässleholm har 43 lägenheter uppförts i kvarteret Oden. Huset har lägenheter i storlekarna ett rum och kök, två rum och kök, tre rum och kök samt fem rum och kök. I anslutning till Oden finns det färdigställda projektet Limkokaren 16 med Låghus och Limkokaren 17 som är ett Lamellhus som färdigställs under sommaren 2024. Området är ett exempel på möjligheten att variera en eller flera närliggande byggrätter med bolagets olika koncepthus.



Punkthus i Helsingborg

I Helsingborg har kvarteret Nyponrosen uppförts. Totalt finns här två punkthus och kommersiella lokaler. I bottenplan finns kommersiella lokaler och lägenheter finns från plan två och uppåt. Sammanlagt består Nyponrosen av 64 lägenheter i storlekarna två rum och kök samt tre rum och kök samt fem kommersiella lokaler.

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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

K-Kommersiellt – för det moderna kontoret

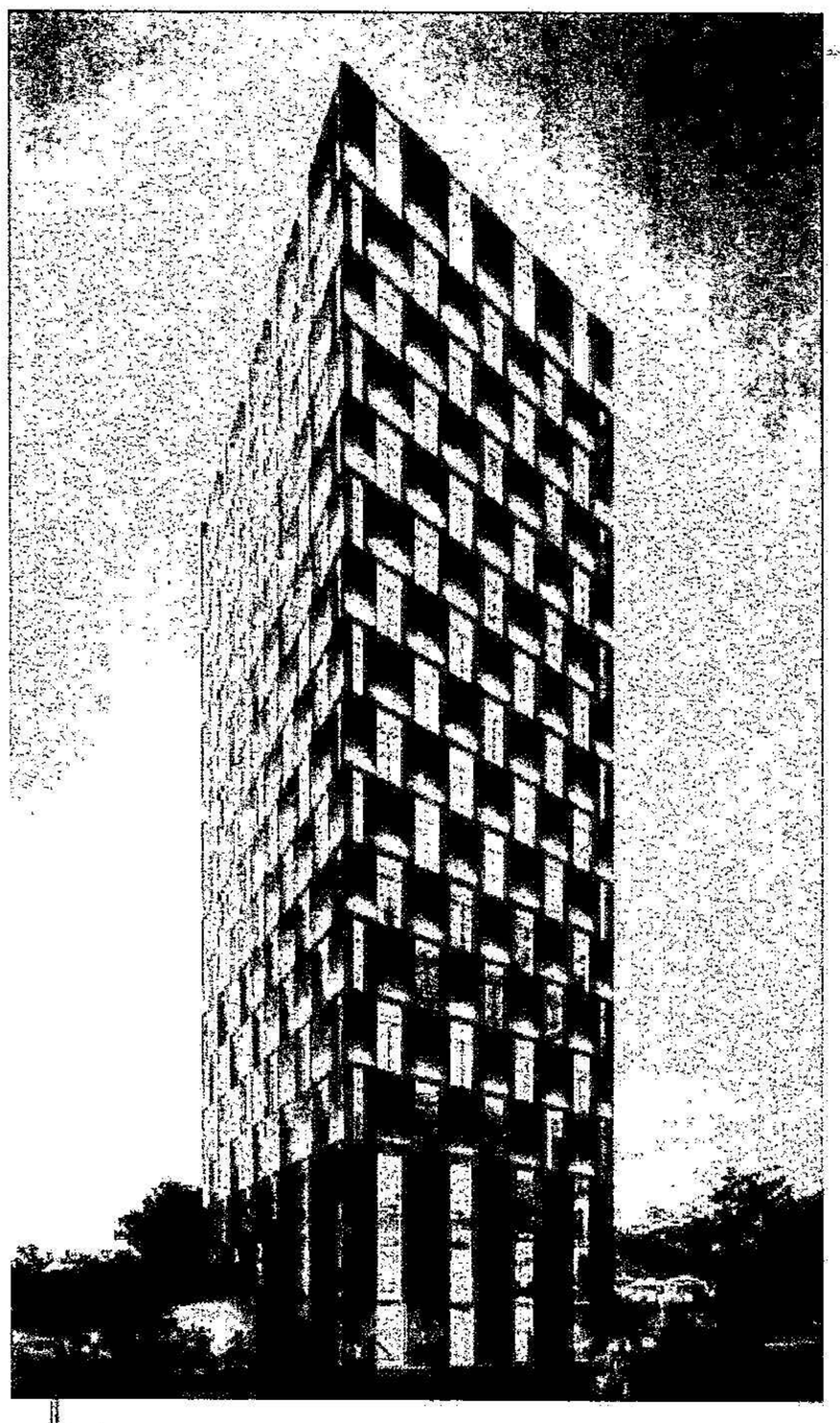
Koncernen har utvecklat ett fjärde koncepthus. Som komplement till bostadshusen har ett koncepthus för kommersiella lokaler kallat K-Kommersiellt tagits fram.

K-Kommersiellt är ett flervåningshus uppfört i prefabricerade betongelement. Planlösningen kan anpassas efter kundens önskemål till exempel med reception, restaurang, gym eller traditionella kontorsutrymmen tack vare den öppna planlösningen. Kontorsvåningarna kan anpassas till ett eller flera företag genom uppdelning av våningsplan, vilket gör K-kommersiellt till en attraktiv lösning för både små och stora företag.

K-Kommersiellt byggs med en stabiliserande yttre och inre kärna där fyra väggelement tillsammans skapar en fönsteröppning som sträcker sig från golv till tak. Fasaden får ett modernt uttryck samtidigt som det ger fantastiskt ljusinsläpp på varje plan. Fasadens struktur kan användas som stabiliserande tack vare den prefabricerande betongens robusta egenskaper. Husets yttre kärna knyts till den inre kärnan som innehåller hiss, trappa och entré till våningsplanen. Våningsplanens uppbyggnad ger hög flexibilitet för antalet våningar vilket gör K-Kommersiellt applicerbar på många olika typer av byggrätter. Prefabriceringsgraden är mycket hög då upprepningseffekten av de lika betongelementen är unik i branschen.

Konstruktionsfakta:

Platta på mark med intilliggande garage i två våningar. Sandwichelement i fasad, homogena bjälklag och homogena innerväggar, allt i betong. Taket är uppbyggt som isolerat, pappat låglutande tak. På detta läggs betongplattor som utgör ytan för takterrassen. Fasadfärg i valfri kulör.



K-Kommersiellt i Hässleholm
I Hässleholm uppför K-Fastigheter det första huset inom konceptet K-Kommersiellt. Utöver externa hyresgäster kommer koncernens att ha sitt huvudkontor i fastigheten.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

K-FASTIGHETERS FASTIGHETSBESTÅND

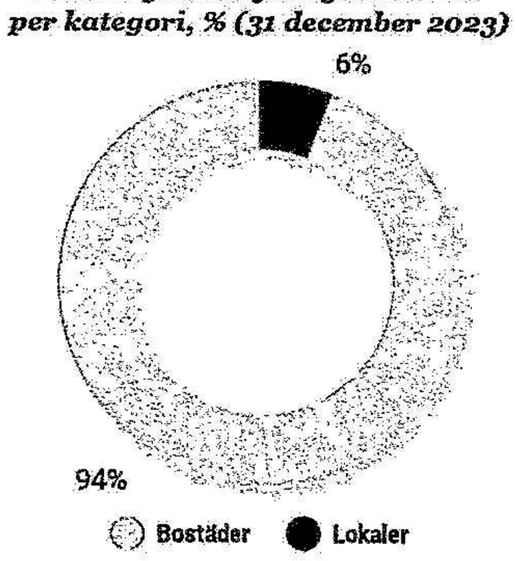
Från och med aktuell rapport förändrar vi redovisningen av fastighetsrelaterade nyckeltal så att 100 procent av fastighetsbeståndet tas upp i fastighetsrelaterade nyckeltal för delägda bolag som konsolideras i K-Fastigheters koncernredovisning och den procentuella ägarandelen tas upp i fastighetsrelaterade nyckeltal för delägda bolag som ej konsolideras i K-Fastigheters koncernredovisning. Per 31 december 2023 omfattas endast det delägda bolaget K-Fast Kilen AB, vilket ägs till 51 procent av K-Fastigheter och 49 procent av Kilenkrysset AB. Endast jämförelsetalen för Antal byggstartade lägenheter, Antal lägenheter i pågående byggnation och Antal lägenheter under projektutveckling har påverkats av ovan förändring.

Koncernens fastighetsbestånd bestod den 31 december 2023 av 121 helgäda och 2 delägda färdigställda förvaltningsfastigheter[1] fördelat på totalt 318 664 kvm bostäder och 44 142 kvm kommersiell yta. Vidare hade koncernen 17 pågående byggnationer, fördelat på 99 450 kvm bostäder respektive 975 kvm kommersiell yta, samt byggnationen av Hässleholm Rusthållaren 3 & 4. Rusthållaren omfattar 8 000 kvm uthyrningsbar yta, varav stora delar kommer inrymma koncernens nya huvudkontor. Därutöver hade K-Fastigheter 24 pågående projekt i projektutvecklingsfas i olika skeden av bygglovs- eller planprojektering, varav 15 projekt där K-Fastigheter ännu inte hade tillträtt marken.

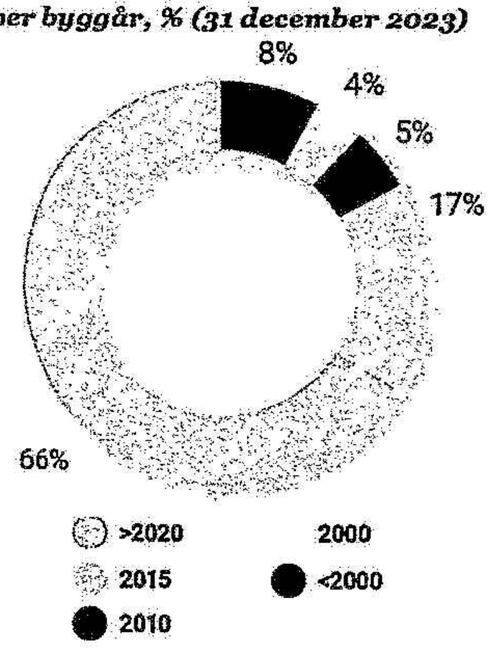
Av fastighetsbeståndet är 66 procent uppfört efter 2020 och totalt 88 procent efter 2010. Samtliga fastigheter återfinns i av Newsec bedömt A- eller B-läge på de orter koncernen är verksam. Den kontrakterade hyran uppgick per 31 december 2023 till 607,7 mkr med ett bedömt driftsöverskott om 431,3 mkr, vilket motsvarar en potentiell överskottsgrad om ca 71 procent. För nyproducerade koncepthus ligger motsvarande potentiella överskottsgrad på ca 74 procent och för övriga fastigheter i beståndet på ca 64 procent. 92 procent av de kontrakterade hyrorna avser bostäder eller därtill relaterad uthyrning (t.ex. parkering) fördelat på 4 876 lägenheter under förvaltning vid årets utgång. Kontrakterade hyror från kommersiella hyresgäster fördelas på ca 165 kommersiella kontrakt där den största hyresgästen utgör ca 1 procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna och de 10 största kommersiella hyresgästerna utgör ca 4 procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna.

Det delägda beståndet bestod per 31 december uteslutande av K-Fastigheters samarbete med Kilenkrysset AB, vilket omfattar ett samarbete om byggnation och förvaltning av K-Fastigheters koncepthus i Nyköping, Strängnäs och Örebro. Det färdigställda beståndet omfattade per 31 december 2023 totalt 63 lägenheter med ett marknadsvärde om 174,2 mkr och ett hyresvärde om 9,0 mkr. Därutöver var ytterligare 681 lägenheter under byggnation och projektutveckling vid periodens slut. K-Fastigheter äger 51 procent av det delägda bolaget K-Fast Kilen AB, varför det samägda bolaget konsolideras i K-Fastigheters redovisning.

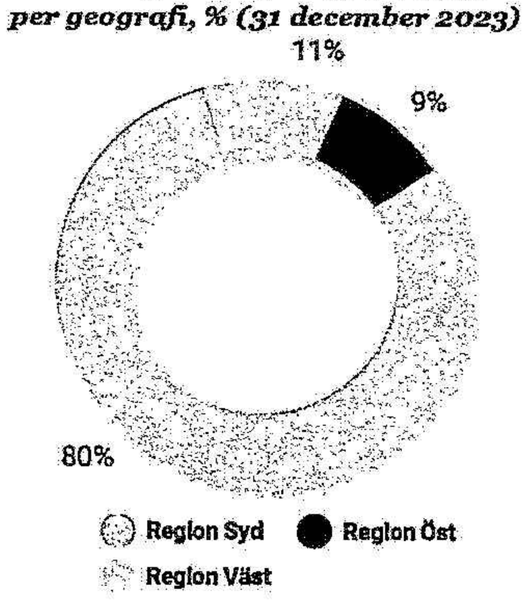
K-Fastigheters fastighetsvärde per kategori, % (31 december 2023)



K-Fastigheters fastighetsvärde per byggår, % (31 december 2023)



K-Fastigheters fastighetsvärde per geografi, % (31 december 2023)



Bokfört fastighetsvärde vid årets utgång uppgick till 12 514,0 mkr.

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

Vid årets utgång uppgick det bokförda värdet på färdigställda förvaltningsfastigheter till totalt 12 514,0 mkr (9 775,3), med ett genomsnittligt direktavkastningskrav om 4,37 procent (4,03). Det bokförda värdet på pågående nybyggnation uppgick till 1 760,8 mkr (2 606,1) och obebyggd mark och byggrätter till 578,1 mkr (695,1). Det bedömda marknadsvärdet vid färdigställande av pågående nybyggnation uppgick till 4 611,1 mkr (6 251,4) och drygt 11 610 mkr (11 600) för fastigheter under pågående projektutveckling. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för pågående nybyggnation uppgick vid årets slut till 4,33 procent (4,01).

K-Fastigheters förvaltningsverksamhet indelas i tre regioner: Syd, Väst och Öst. 80 procent av fastighetsvärdet återfinns i region Syd, vilket omfattar Skåne, Danmark och södra Småland. Region Väst omfattar Halland och Västra Götaland. Region Öst omfattar Mälardalsregionen samt Nyköping och Gävle. Per 31 december 2023 var 91 procent av marknadsvärdet respektive 91 procent av kontrakterade hyror relaterade till förvaltningsfastigheter i Sverige och 9 procent av marknadsvärdet respektive 9 procent av kontrakterade hyror till förvaltningsfastigheter i Danmark.

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 sidorna 24-27 är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning av pågående byggnationer och projektutveckling samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida investeringar och hyresvärde. Bedömningarna och antagandena ska inte ses som en prognos. Bedömningarna och antagandena innebär osäkerheter både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidsplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Informationen om pågående projekt omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att pågående projekt färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras. För projekt som ej byggstartats har finansiering ej upphandlats, vilket innebär att finansiering av bygginvesteringar i projektutveckling är en osäkerhetsfaktor.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6825FD9F

FASTIGHETSBESTÅND PER 31 DECEMBER 2023

Förvaltningsfastigheter

Per byggnadskategori	Lgh	Uthyrbar yta, kvm: Bostäder	Lokaler	Totalt	Fastighetsvärde: mkr	kr/kvm	Hyresvärde: mkr	kr/kvm	Uthyrningsgrad %	Kontrakterad hyra mkr	Fastighetskostnader: mkr	kr/kvm	Driftsöverskott: mkr	kr/kvm
Koncepthus	3 514	224 298	3 436	227 734	9 120,2	40 048	452,7	1 988	90,6%	410,4	74,1	325	336,3	1 477
Övrigt	1 362	94 366	40 706	135 072	3 393,7	25 125	208,2	1 542	94,7%	197,3	53,3	395	144,0	1 066
Totalt exkl. utvecklingsfastigheter	**4 876**	**318 664**	**44 142**	**362 806**	**12 514,0**	**34 492**	**661,0**	**1 822**	**91,9%**	**607,7**	**127,4**	**351**	**480,3**	**1 324**
varav delägda bolag (K-Fastigheter >50%) *	63	4 269	0	4 269	174,2	40 807	9,0	2 114	91,5%	8,3	1,5	356	6,7	1 578
Per geografi														
Syd	4 017	263 927	32 977	296 904	10 025,9	33 768	534,3	1 800	91,6%	489,6	105,7	356	383,8	1 293
Väst	448	27 099	10 011	37 110	1 377,6	37 122	70,6	1 904	93,3%	65,9	12,0	324	53,9	1 452
Öst	411	27 638	1 154	28 792	1 110,5	38 568	56,0	1 945	93,2%	52,2	9,6	333	42,6	1 480
Totalt	**4 876**	**318 664**	**44 142**	**362 806**	**12 514,0**	**34 492**	**661,0**	**1 822**	**91,9%**	**607,7**	**127,4**	**351**	**480,3**	**1 324**
											Fastighetsadministration		49,0	135
											Driftsöverskott inkl. fastighetsadministration		**431,3**	**1 189**

Pågående byggnation

Per geografi	Lgh	Uthyrbar yta, kvm: Bostäder	Lokaler	Totalt	Fastighetsvärde: mkr	kr/kvm	Hyresvärde: mkr	kr/kvm	Investering (inkl mark), mkr: Bedömd	Upparbetad	Bokfört värde
Syd	422	28 331	686	29 017	1 327,5	45 749	68,1	2 347	1 135,8	697,5	772,0
Väst	228	14 150	289	14 439	685,0	47 441	35,7	2 475	521,6	245,8	317,7
Öst	899	56 969	0	56 969	2 598,6	45 615	132,6	2 328	1 960,6	747,6	1 022,3
Totalt	**1 549**	**99 450**	**975**	**100 425**	**4 611,1**	**45 916**	**236,4**	**2 354**	**3 617,9**	**1 690,9**	**2 112,1**
varav delägda bolag (K-Fastigheter >50%) *	373	23 476	0	23 476	1 054,8	44 931	54,4	2 319	786,1	270,3	387,1

Pågående projektutveckling

Per geografi	Lgh	Uthyrbar yta, kvm: Bostäder	Lokaler	Totalt	Fastighetsvärde: mkr	kr/kvm	Hyresvärde: mkr	kr/kvm	Investering (inkl mark), mkr: Bedömd	Upparbetad	Bokfört värde
Syd	1 913	113 382	0	113 382	4 910,1	43 306	273,6	2 413	3 925,2	13,8	13,8
Väst	398	25 446	0	25 446	1 089,4	42 810	62,7	2 464	908,9	1,2	1,2
Öst	1 865	115 108	800	115 908	5 611,3	48 411	299,5	2 584	4 435,3	178,8	191,7
Totalt	**4 176**	**253 936**	**800**	**254 736**	**11 610,7**	**45 579**	**635,8**	**2 496**	**9 269,4**	**193,8**	**206,6**
varav delägda bolag (K-Fastigheter >50%) *	308	19 842	0	19 842	902,9	45 507	49,4	2 488	1 051,0	0,0	0,0

Sammanställning

	Lgh	Uthyrbar yta, kvm: Bostäder	Lokaler	Totalt	Fastighetsvärde: mkr	kr/kvm	Hyresvärde: mkr	kr/kvm	Bokfört värde: mkr
Färdigställda förvaltningsfastigheter	4 876	318 664	44 142	362 806	12 514,0	34 492	661,0	1 822	12 514,0
Pågående nybyggnation	1 549	99 450	975	100 425	4 611,1	45 916	236,4	2 354	2 112,1
Pågående projektutveckling	4 176	253 936	800	254 736	11 610,7	45 579	635,8	2 496	206,6
Pågående nybyggnation övrigt									7,1
Obebyggd mark									13,1
Tomträtt									18,0
Totalt	**10 601**	**672 050**	**45 917**	**717 967**	**28 735,8**	**40 024**	**1 533,2**	**2 136**	**14 870,9**

** Avser per 31 december 2023 K-Fast Kilen AB, vilket ägs till 51% av K-Fastigheter.*

*** Upparbetad investering avser totalt nedlagd kostnad i respektive byggnation. Bokfört värde avser koncernmässigt värde justerat för koncernelimineringar och inkluderar upparbetad värdeförändring förvaltningsfastigheter om 514,1 mkr.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

20240619087111

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen till höger presenteras intjäningsförmågan på förvaltningsnivå för K-Fastigheters färdigställda förvaltningsfastigheter per 31 december 2023 med tillägg för de förvaltningsfastigheter som är under pågående nybyggnation per 31 december 2023. Projekt som inte byggstartats ingår ej. Intjäningsförmågan är ej en prognos för innevarande år eller senare perioder 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 och var under nybyggnation den 31 december 2023 och dessas finansiering varvid aktuell intjäningsförmåga illustrerar den intjäning på årsbasis som förvaltningsverksamheten har vid denna tidpunkt. 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 och bedömda 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.

mkr	2018 31 dec	2019 31 dec	2020 31 dec	2021 31 dec	2022 31 dec	2023 31 dec	Pågående nybyggnation	Summa
Hyresvärde	133,4	196,6	265,1	328,0	488,6	661,0	236,4	897,4
Vakans	-0,9	-6,1	-23,4	-9,8	-13,0	-53,3	-4,7	-58,0
Hyresintäkter	132,5	190,5	241,7	318,2	475,6	607,7	231,7	839,4
Driftskostnader	-19,4	-27,0	-35,6	-42,7	-69,6	-103,1	-29,9	-133,0
Underhåll	-5,6	-7,3	-9,0	-11,0	-15,5	-20,0	-4,7	-24,7
Fastighetsskatt/avgäld	-1,6	-2,6	-3,0	-3,5	-4,3	-4,3	0,0	-4,3
Fastighetsadministration	-12,8	-15,0	-19,2	-22,7	-25,2	-49,0	-13,6	-62,6
Driftsöverskott	93,0	138,6	174,9	238,2	361,0	431,3	183,6	614,8
Central administration	-4,3	-9,6	-11,2	-10,2	-12,3	-10,9		-10,9
Räntenetto	-29,0	-46,9	-51,4	-73,0	-160,9	-286,4	-144,3	-430,7
Förvaltningsresultat	59,7	82,1	112,3	155,0	187,8	134,0	39,2	173,3
*Minoritetens andel av förvaltningsresultatet **	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*-0,1*	*3,6*	*3,4*

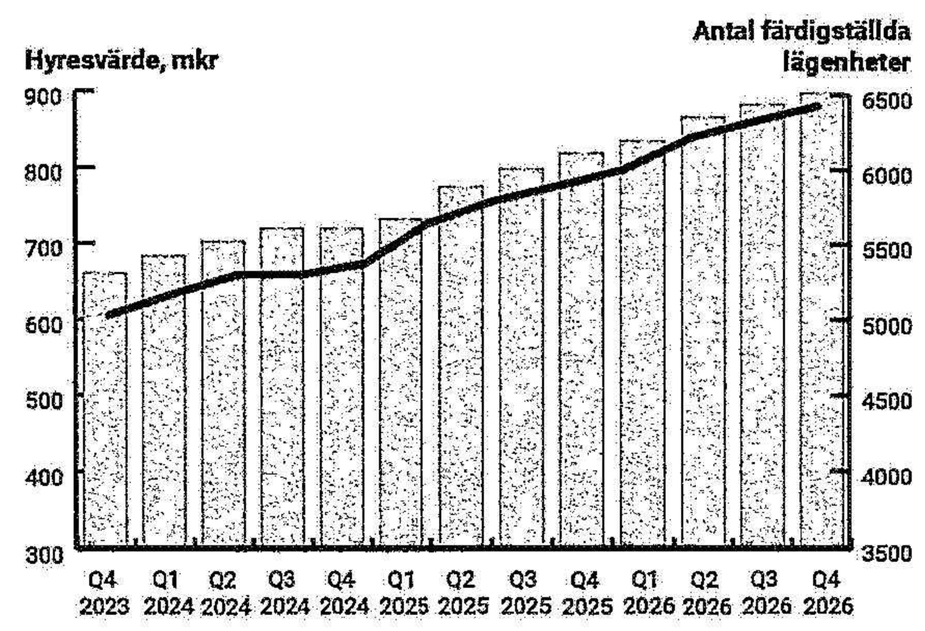
** Avser per 31 december 2023 K-Fast Kilen AB, vilket ägs till 51% av K-Fastigheter.*

Förväntad hyresutveckling och antal lägenheter

Diagrammet till höger illustrerar antal lägenheter och aktuellt hyresvärde för färdigställda förvaltningsfastigheter per 31 december 2023 med tillägg för förväntat hyresvärde för pågående nybyggnation av förvaltningsfastigheter per 31 december 2023 i takt med att dessa färdigställs.

Information om färdigställda förvaltningsfastigheter och pågående nybyggnationer 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 uppdateras löpande i bolagets kvartalsrapporter.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

20240619087l2

FINANSIERING OCH VÄRDERING

Finansiering

K-Fastigheters tillgångar utgörs primärt av bostäder belägna på ett flertal större orter i Öresundsregionen, Västra Götalands- och Mälardalsregionerna. 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 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 tid 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 vara minst 25 procent.
- Räntetäckningsgraden ska vara minst 1,75 ggr.
- Skuldsättningsgrad får uppgå till maximalt 70 procent relativt koncernens samtliga tillgångar och skulder.

Finansiella mål	Finansiella mål	Finansiell kovenant	Utfall 31 dec 2023
Skuldsättning, %	max. 70%		60,2%
Soliditet, %	min. 25%	min. 25%	30,3%
Räntetäckningsgrad, ggr*	min. 1,75 ggr	min. 1,50 ggr	1,7 ggr

** Avser rullande 12 månader vid årets utgång.*

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

Skuld- och derivatportfölj

K-Fastigheter finansierade vid årets utgång sina tillgångar uteslutande med bilaterala lån med nordiska banker som motparter. Koncernens räntebärande skulder uppgick vid årets utgång till 10 117,8 mkr (8 461,4), varav 3 462,8 mkr (2 049,9) klassificeras som kortfristiga räntebärande skulder. De räntebärande skulderna fördelas på bottenlån för färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter om 6 747,9 mkr (5 743,2), byggkrediter om 2 077,9 mkr (1 591,2), leasingskulder om 92,1 mkr (93,1), rörelse- och förvärvskrediter om 949,9 mkr (783,8) och säljarrevers avseende förvärvet av K-Prefab om 250,0 mkr (250,0). Skuldsättningsgraden för koncernen uppgick till 60,2 procent (55,4) och belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick till 62,5 procent (58,2). Ökningen i skuldsättnings- och belåningsgrad beror primärt på lägre värdering av färdigställda förvaltningsfastigheter.

Vid årets utgång hade koncernen kontrakterade kreditavtal om 10 781,7 mkr (9 671,6), varav 6 747,9 mkr (5 743,2) avsåg finansiering av färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter, varav 2 319,1 mkr (1 706,9) förfaller till omförhandling under de närmaste tolv månaderna. Utöver finansiering av färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter utgörs kontrakterade kreditavtal av byggkrediter om 2 937,6 mkr (2 867,1) och rörelse- och förvärvskrediter om 1 096,3 mkr (1 061,3), varav 202,5 mkr (292,5) respektive 68,8 mkr (93,8) avser förvärvsfinansiering av K-Prefab respektive Mjöbäcks Entreprenad AB. Byggkrediter och rörelse- och förvärvskrediter var vid årets utgång utnyttjade till 2 077,9 mkr (1 591,2) respektive 949,9 mkr (783,8).

Kredit- och ränteförfallostruktur 31 december 2023 (exkl. bygg- och rörelsekrediter)

Löptid	*Ränteförfall*		*Kreditförfall*		*Förfallostruktur derivat*		
	Belopp, mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Räntederivat, mkr	Ränta, %	Värde, mkr
0–1 år	1 197,5	4,18%	2 569,1	2 569,1	300,0	0,33%	6,7
1–2 år	500,0	2,13%	2 861,0	2 861,0	500,0	0,64%	7,6
2–3 år	2 000,0	2,80%	1 020,7	1 020,7	2 000,0	1,31%	78,2
3–4 år	2 000,0	3,15%	340,8	340,8	2 000,0	1,65%	47,1
4–5 år	500,0	2,38%	0,0	0,0	500,0	0,89%	56,4
> 5 år	1 071,7	4,32%	477,6	477,6	1 071,7	2,83%	-38,8
Totalt	**7 269,1**	**3,22%**	**7 269,1**	**7 269,1**	**6 371,7**		**157,3**
varav delägda bolag*	0,0		0,0	0,0			

** Avser per 31 december 2023 K-Fast Kilen AB, vilket ägs till 51% av K-Fastigheter. Vid utgången av 2023 hade inga byggnadskreditiv för de färdigställda samägda fastigheterna ännu lagts om. Cirka 111,3 mkr av befintliga byggnadskreditiv var relaterade till färdigställda samägda förvaltningsfastigheter.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5DA403190D5C5DF6525FD9F

20240619087l3

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden för koncernens räntebärande skulder relaterade till förvärvsfinansiering och färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick per 31 december 2023 till 2,8 år (2,4).

K-Fastigheter arbetar idag uteslutande med lån med rörlig räntebas. För att förändra räntebindningstiden nyttjas räntederivat, primärt ränteswappar. Totalt uppgick swapportföljen nominellt till 6 371,7 mkr (4 407,7) vid årets utgång. Verkligt värde för räntederivatportföljen uppgick vid årets utgång till 157,3 mkr (404,9). Genomsnittlig räntebindningstid för koncernens räntebärande skulder relaterade till förvärvsfinansiering, förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick till 3,5 år (3,4) och den genomsnittliga räntan uppgick till 3,22 procent (2,72) inklusive effekter av räntederivat och 5,47 procent (3,85) exklusive effekter av räntederivat. Total andel rörlig ränta i förhållande till räntebärande skulder relaterade till förvärvsfinansiering, förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick till 9 procent (27) och räntekänsligheten vid en procentenhets förändring av låneräntorna uppgick till 6,5 mkr (17,2).

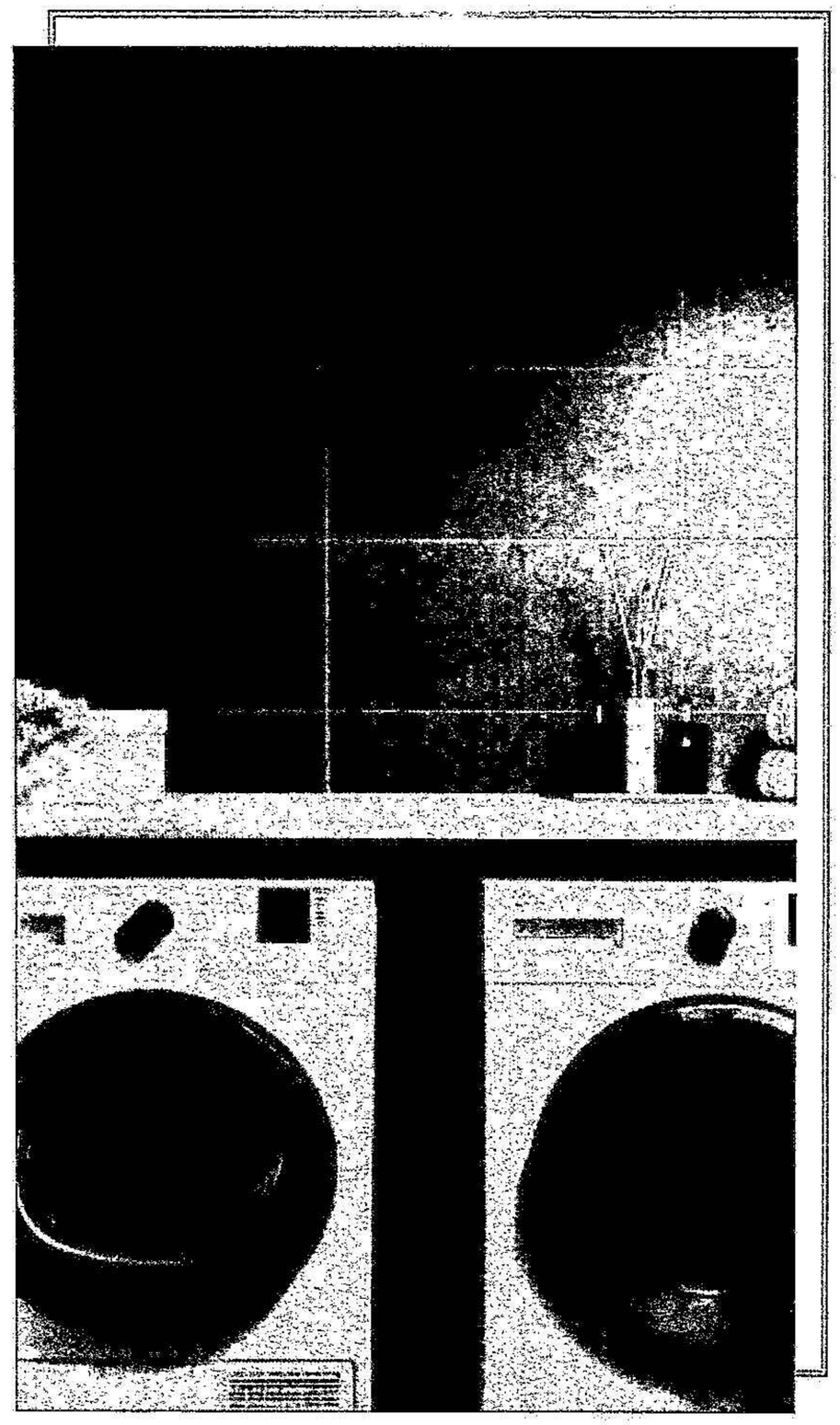
Ränta för byggkreditiv aktiveras i byggkostnaden. Under året har räntekostnader på byggkreditiv aktiverats om 178,5 mkr (49,2). Genomsnittlig räntekostnad för kontrakterade byggkreditiv uppgick vid årets slut till 5,95 procent (3,92).

För att öka säkringsgraden och för att räntesäkra nya lån i samband med omläggning från byggnadskrediter till långfristig finansiering har vi under 2023 fortsatt arbetat med att omstrukturera delar av swapportföljen. Detta görs genom att stänga äldre swappar och använda det upparbetade marknadsvärdet i nytecknade swappar med kortare löptid men med högre swapvolym och fast swapränta på betydligt lägre nivå än marknadsräntan för motsvarande swap vid given tidpunkt och löptid. I kombination med tecknande av nya swapavtal har vi därigenom under 2023 ökat swapportföljen med 1 964,0 mkr, minskat andelen rörlig ränta från 27 procent till 9 procent och minskat räntekänsligheten från 17,2 mkr till 6,5 mkr samtidigt som skuldportföljen relaterad till färdigställda förvaltningsfastigheter och förvärvskrediter ökat med 17 procent. Den genomsnittliga räntebindningen har inte påverkats negativt då kortare löptid i swapportföljen möts av högre säkringsgrad och den totala snitträntan har påverkats positivt då nytecknade swappar haft lägre fast swapränta än den rörliga räntan i de underliggande lånen i skuldportföljen.

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 baserades under 2023 uteslutande på externa värderingar genom en kombination av avkastnings- och ortsprismetoden. Fastigheter under uppförande och projektfastigheter värderas till anskaffningskostnaden med tillägg/avdrag för förväntad orealiserad värdeförändring, beräknat som bedömt verkligt värde enligt avkastningsmetoden reducerat med bedömda anskaffningskostnader, där 20 procent av bedömd värdeförändring tas upp vid lagakraftvunnet bygglov samt undertecknat totalentreprenadavtal och resterande 80 procent tas upp successivt under uppförandet i förhållande till nedlagda anskaffningskostnader. Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle inkasseras i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförts efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

20240619087l4

Per 31 december 2023 har 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. Syftet är att bedöma fastigheternas standard och skick samt lokalernas attraktivitet.

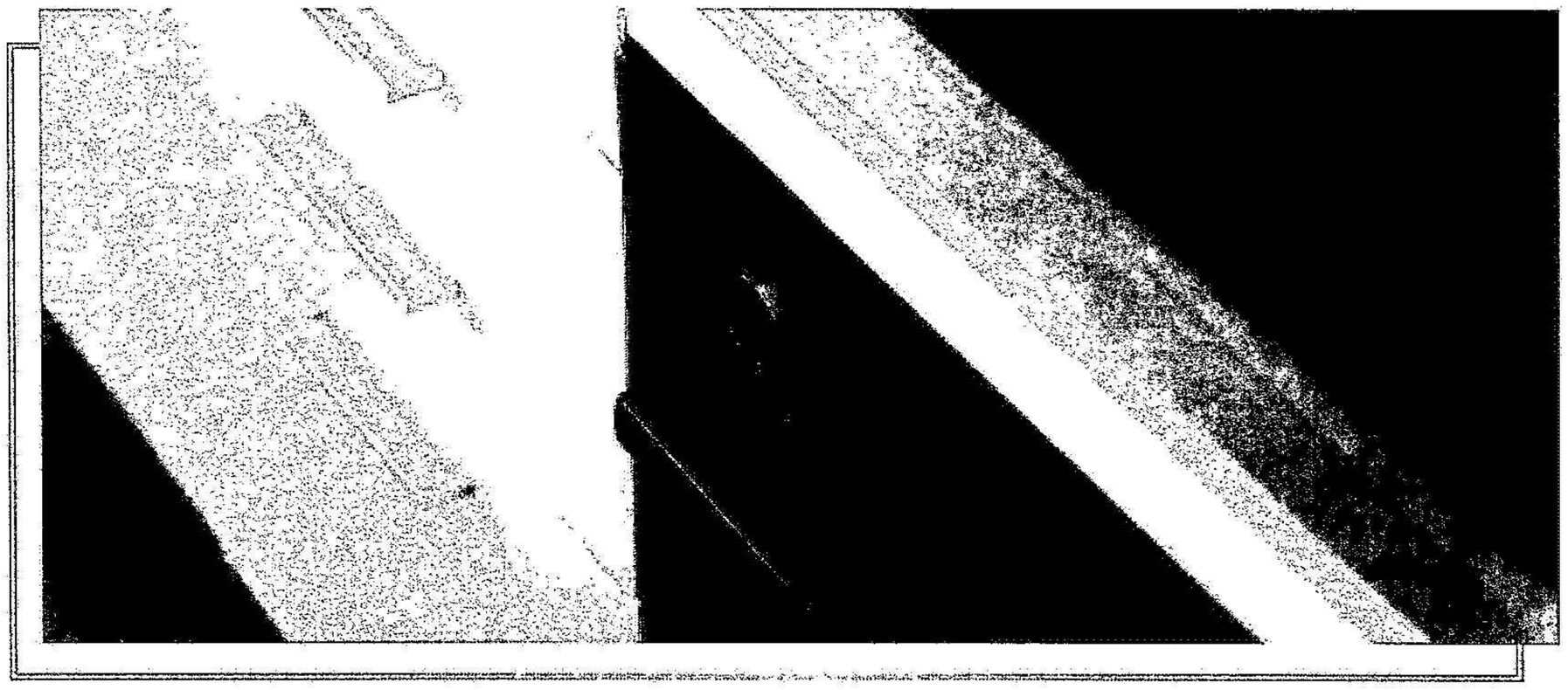
Avkastningsmetoden

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 kostnadsinflationen har under året justerats ned från 6,0 procent till 2,0 procent för 2024. Motsvarande hyresinflation är justerad från 3,5 till 4,0 procent inför 2025, 2,5 procent inför 2026 och 2,0 procent inför 2027.

Hyresinbetalningar

Framtida hyresnivåer för bostäder är baserade på aktuella nivåer samt potentiella hyresökningar vid investeringar och inflation. För 2024 har antagits en generell hyresökning om mellan 3,5 till 5,45 procent för bostäder med såväl varmhyra som kallhyra baserat på faktiskt aviserad hyra i det oförhandlade beståndet och på utfall alternativ förväntningar på utfall mellan marknadens parter i det förhandlade beståndet. Korrigering sker i samband med att faktisk hyreshöjning fastställs under första kvartalet 2024. Hyresnivåer för kommersiella kontrakt uppskattas utifrån aktuell hyresnivå inklusive indexreglering, vilket innebär att hyran utvecklas i samma takt som inflationsförväntningarna. Vid förhandsvärdering av pågående nybyggnation justeras hyresnivån vid färdigställande med framtida förväntad hyresinflation. Vakanser bedöms för varje fastighet utifrån gällande vakanssituation med en successiv anpassning till en marknadsmässig vakans och individuella förutsättningar.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

20240619087l5

Drifts- och underhållskostnader

Bedömningen av utbetalningar för normal drift, reparation och underhåll, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och fastighetsadministration, har gjorts med utgångspunkt i faktiskt utfall för aktuell fastighet alternativt fastighet med liknande konstruktion, samt Newsecs statistik och erfarenheter avseende jämförbara objekt. Bedömningen har skett med hänsyn till fastigheternas användning, ålder och underhållsstatus. Utbetalningarna för drift, administration och underhåll bedöms komma att öka i takt med den antagna inflationen.

Investeringsbehov

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

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 3,85 procent (3,45) till 7,30 procent (7,04) med ett totalt vägt snitt på 4,37 procent (4,03) och för förhandsvärderade fastigheter under byggnation från 4,05 procent (3,51) till 4,73 procent (4,57) med ett vägt snitt på 4,33 procent (4,01). Primärt är det fördelning mellan lokalslag (bostäder/lokaler) samt geografiska aspekter som gör att avkastningskravet varierar. Den genomsnittliga kalkylräntan som användes för perioden var för färdigställda förvaltningsfastigheter 6,45 procent (6,25) och för förhandsvärderade fastigheter under byggnation 6,40 procent (6,20).

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	2023 31 dec	2022 31 dec
Kalkylperiod, antal år	10-15	10-15
Årlig långsiktig inflation, %	2,00%	2,00%
Kostnadsinflation närmaste året, %	*2,00%*	*4,00%*
Långsiktig hyresutveckling, % per år	2,00%	2,00%
Hyresinflation närmaste året, %	*4,00%*	*3,50%*
Kalkylränta, %	6,44%	6,23%
Direktavkastningskrav restvärde, %		
Bostäder, %	*4,26%*	*3,90%*
Kommersiella lokaler, %	*5,49%*	*5,45%*
Långsiktig vakansgrad, %		
Bostäder, %	*0,26%*	*0,26%*
Kommersiella lokaler, %	*5,73%*	*5,78%*
Hyresvärde, kr/kvm	1 872	1 749
Drifts- och underhållskostnader år 1, kr/kvm	331	289

Genomsnittligt direktavkastningskrav för bedömning av restvärde

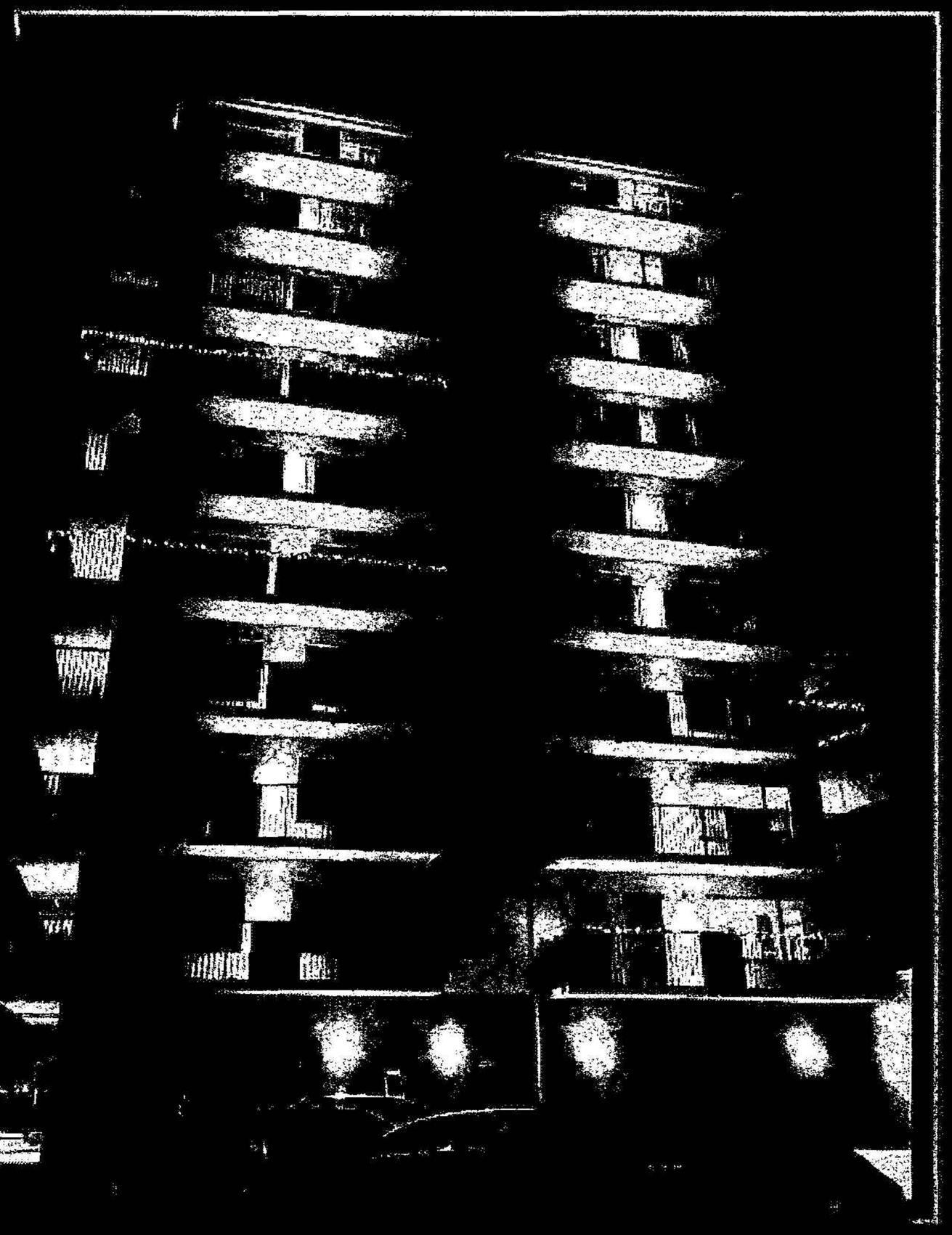
Område	Bostäder		Kommersiellt	
	Färdigställt	Nybyggnation	Färdigställt	Nybyggnation
Syd	3,35-5,05%	4,00-4,70%	5,25-7,30%	5,28-5,50%
Väst	3,80-4,65%	4,20-4,50%	5,50-7,15%	5,50-6,20%
Öst	4,05-4,75%	4,05-4,25%	5,00-5,50%	5,00-6,00%
Danmark	4,75%	4,54%	-	-

Kategori	Färdigställt	Nybyggnation
Bostäder	3,35-5,05%	4,00-4,70%
Kontor	5,35-7,15%	-
Butik	5,22-7,30%	-
Restaurang	5,45-6,65%	-
Lager/Industri	5,35-7,10%	-
Övrigt	5,00-6,82%	5,30-6,20%

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C55DF6525FD9F

OMVÄRLD OCH MARKNAD

2023 blev ett utmanande år för fastighetsbranschen. Stigande räntor och ökade avkastningskrav ledde till högre kostnader.



Avsnitt markerat med en stapel framför är Nasdaq-granskat av KPMG enligt ISAE 3000. Läs mer på sidan 70.

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

Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

Makroekonomi 2023

2023 karaktäriserades av att världsekonomin ställts inför en rad utmaningar och förändringar. Globalt sett har det varit en period av turbulens och osäkerhet, drivet av geopolitiska spänningar och ekonomiska omvälvningar.

I Sverige har ekonomin, liksom i andra länder, stått inför utmaningar med inflation och dess efterföljder. Trots en tidigare oro kring inflationen som nådde 10,2 procent i december 2022, visade sig 2023 vara mer positivt än förväntat med en gradvis nedgång till 2,3 procent i december. Riksbankens beslut att behålla styrräntan oförändrad på 4,0 procent i november antydde en stabilisering, även om spekulationer om när i tiden framtida räntesänkningar kan bli aktuella präglade diskussionen.

Arbetslösheten steg till 6,7 procent i december månad och antalet konkurser nådde den högsta nivån sedan 1999, vilket skapade utmaningar på den inhemska marknaden. Samtidigt ledde åtstramningar på kreditmarknaden till högre finansieringskrav, vilket påverkade företag och privatpersoner, särskilt inom fastighetssektorn.

Trots detta finns en försiktig optimism inför framtiden, med förväntningar om en ökning av BNP med 0,6 procent under 2024, till skillnad från den negativa tillväxt på -0,5 procent som förväntas för 2023. Denna optimism återspeglar en anpassning till de ekonomiska förutsättningarna och en förhoppning om en stabilare ekonomisk framtid.

Danmark uppvisade en relativt låg inflation på 0,7 procent i december, och har haft en jämförelsevis låg styrränta på 3,60 procent sedan september 2023. Arbetslösheten ökade till 86 000 personer, vilket motsvarar 2,9 procent, under 2023 – en mindre ökning än förväntat, men med en prognos mot en ökad arbetslöshet under 2024, vilket understryker de fortsatt osäkra tiderna.

Ett förändrat finansieringsklimat

Räntehöjningar har haft en betydande inverkan på lånekostnaderna under året, vilket har påverkat både privatpersoner och företag. För de som hade befintliga lån med rörlig ränta eller som behövde refinansiera sina lån efter att ha nått slutet av sina räntebindningstider, resulterade detta i märkbara ökningar av deras kostnader. Situationen förvärrades av att aktörer på obligationsmarknaden krävde högre avkastning för att kompensera för de ökade riskerna, vilket resulterade i högre kostnader för att utfärda ny skuld. Utvecklingen ledde till ett stopp i obligationsmarknaden under årets första månader. Marknaden började under andra halvan av året vakna till liv igen och ett flertal obligationer hade emitterats vid årets slut. Om utvecklingen kommer leda till en mer aktiv transaktionsmarknad framgent återstå att se, men ljusglimtar börjar kunna tydas i samband med spekulationer om räntesänkningar under 2024.

Under det gångna året blev refinansiering en särskilt utmanande uppgift för dem med lägre kreditvärdighet. Detta skapade betydande tryck på fastighetsaffärer och resulterade i en ekonomisk press som negativt påverkade fastighetsvärdena. Investerares avkastningskrav ökade också, då de sökte efter högre avkastning för att motivera ökad risktagning. Dessa faktorer ledde till en komplex och utmanande miljö under året, där det fanns ett ökat fokus på fastigheter i bra lägen.

Fastighetsaktier som tvärvände under årets sista månader

Under större delen av 2023 var fastighetsaktierna under press på grund av den rådande osäkerheten kring inflationen och

räntepolitiken. När siffror från USA under november visade på en nedgång i inflationen, skedde en dramatisk vändning för många fastighetsaktier, vilken fortsatte ända till sista börsdagen i december då fastighetsindex nådde sin högsta nivå för året. Denna positiva utveckling var särskilt påtaglig då flera av de större noterade fastighetsbolagen noterade tvåsiffriga kursuppgångar.

Detta tydliga skifte i marknadsstämningen visar hur snabbt investerarnas syn kan förändras när nyckelindikatorer som inflation och räntepolitik signalerar en mer gynnsam miljö för fastighetsinvesteringar. Det ger också en påminnelse om den betydelse som makroekonomiska faktorer har för att forma marknadens riktning och hur investerarna reagerar på dem.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

Demografi

Under 2023 upplevde Sverige en avmattning i befolkningstillväxten, med den lägsta ökningen sedan 2005. I november nådde befolkningen cirka 10,56 miljoner, vilket är en ökning med endast 0,3 procent jämfört med föregående år. Denna trögare tillväxttakt kan härledas till högre utvandringsnivåer och en minskning i antalet födslar. Framöver förväntas befolkningen öka till 10,9 miljoner fram till 2030, främst drivet av invandringsöverskott och ett svagt naturligt överskott. En pågående demografisk förändring är den växande andelen äldre i befolkningen, vilket förutspås ha betydande sociala och ekonomiska konsekvenser.

Andelen personer över 80 år, vilken för närvarande utgör 5 procent, förväntas öka till 7,4 procent till 2030. Samtidigt förväntas den arbetsföra delen av befolkningen växa från 50,9 procent till 52,5 procent, en utveckling som speglar både en åldrande befolkning och justeringar i arbetsmarknadspolitiken. Dessa trender understryker ett behov av att anpassa både samhällstjänster och arbetsmarknadsstrategier för att möta de framtida behoven.

Bland orterna där K-Fastigheter är verksamma har endast ett fåtal understigit riksnivån för befolkningsutveckling. Utmärkande är Strängnäs och Malmö som toppar befolkningsutvecklingen för perioden, medan bland annat Gävle och Hässleholm understeg rikssnittet.

Befolkningsutveckling och arbetslöshet pa K-Fastigheters orter	Befolkning 2023	Befolkningsutveckling 2006–2023, %	Arbetslöshet* 2023, %	Befolkning 2006
Sverige				
Borås	114 747	15%	6,9% (0,4%)	109 880
Eskilstuna	107 713	17%	11,1% (-0,3%)	103 684
Gävle	103 581	12%	9,2% (-0,1%)	99 788
Göteborg	604 325	23%	7,2% (0,0%)	556 640
Helsingborg	151 403	23%	10,7% (0,5%)	140 547
Hässleholm	52 245	6,0%	9,2% (0,2%)	51 667
Höganäs	28 209	19%	5,5% (0,2%)	25 847
Höör	17 325	17%	5,4% (0,3%)	16 192
Kristianstad	86 616	13%	9,7% (0,1%)	83 191
Landskrona	47 167	18%	10,4% (0,4%)	44 611
Malmö	361 974	31%	12,7% (0,4%)	328 494
Nyköping	58 278	16%	7,6% (-0,2%)	54 924
Strängnäs	58 278	25%	6% (0,0%)	34 609
Västerås	159 663	20%	8,3% (-0,1%)	147 420
Växjö	97 600	24%	7,3% (0,2%)	89 500
Älmhult	17 997	17%	6,7% (-0,6%)	16 618
Örebro	159 437	24%	7,5% (-0,2%)	146 631
Riket	**10 557 682**	**16%**	**6,7% (0,0%)**	**9 995 153**
Danmark				
Region Hovedstaden	1 913 497	17%	3,0% (0,2%)	1 636 749
Region Sjælland	852 587	4,0%	2,6% (0,1%)	816 118

**Siffra inom parentes anger förändring från samma månad föregående år. Arbetslösheten avser december 2022.*
Källa: Newsec, SCB, Danmarks Statistik

Sysselsättning och arbetsmarknaden

En betydande ökning i antalet konkurser ägde rum i Sverige under året, den högsta nivån sedan finanskrisen på 1990-talet. Över 8 200 aktiebolag gick i konkurs, vilket är en dramatisk ökning jämfört med året innan. Denna ökning påverkade flera sektorer, särskilt byggindustrin. Faktorer som bidrog till denna ökning inkluderar prisökningar, räntehöjningar, en svag svensk krona och osäkert omvärldsläge. Samtidigt steg reallönerna under november månad, vilket kan ses som en ljusglimt för löntagarna. Det återstår dock att se hur den ekonomiska situationen kommer att utvecklas framöver och hur konkurserna kommer att påverka arbetsmarknaden och den övergripande ekonomiska tillväxten.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

20240619008719

Svensk fastighetsmarknad 2023

Under 2023 upplevde fastighetsbranschen i Sverige en avmattning jämfört med de tidigare framgångsrika åren 2021 och 2022. Denna nedgång drevs främst av osäkerhet kring inflation och ränteförändringar, vilket ledde till ökad försiktighet bland aktörerna inom fastighetssektorn. Trots en viss ökning av aktiviteten på obligationsmarknaden under årets senare delar är osäkerheten fortfarande stor kring en verklig återhämtning för aktiviteten inom sektorn.

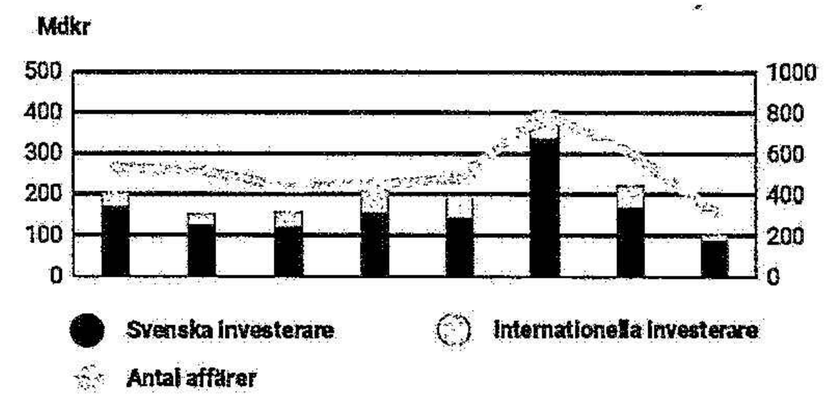
Intresset från utländska investerare för den svenska fastighetsmarknaden har dock varit fortsatt starkt under 2023, med en ökning av deras transaktionsandel till 29 procent, jämfört med 22 procent under 2022. Året präglades av en generellt svagare transaktionsaktivitet, med få affärer under första halvåret men med viss förbättring under det fjärde kvartalet. Totalt genomfördes 328 transaktioner (affärer över 40 miljoner kronor), vilket nästan är en halvering jämfört med 2022. Sammanlagt uppgick transaktionsvolymen till 104 miljarder kronor. Inom fastighetssegmenten dominerade lager-, logistik- och industribranschen, vilka stod för den största andelen av den totala transaktionsvolymen med 27 procent. Bostads- och kontorssektorerna svarade för 22 procent respektive 17 procent av den totala volymen. Övrigt, bestående av t.ex. hotell och mark, stod för 14 procent, medan samhällsfastigheter och handel stod för 12 procent, respektive 8 procent. Cirka 45 procent av de totala fastighetstransaktionerna ägde rum i Stockholmsregionen. I regionstäder investerades cirka 30 procent av volymen, medan övriga Sverige stod för 14 procent. Göteborg och Malmö stod för 7 procent respektive 4 procent.

Den svenska bostadsmarknaden

Under 2023 förblev bostadssegmentet ett stort segment på den svenska fastighetsmarknaden, med en transaktionsvolym om cirka 22,5 miljarder SEK. Trots de utmaningar som uppkom under året, såsom stigande räntor och en nedgång i byggaktiviteten, fortsatte bostäder att locka investerare tack vare stabil hyresutveckling och låg vakansgrad. Dock ledde det rådande ekonomiska klimatet och de ökande räntorna till en ökad försiktighet bland investerarna, vilket resulterade i högre avkastningskrav. Nyproduktionen och utvecklingen av bostadsprojekt stötte på hinder på grund av ökande byggkostnader och strängare finansieringsvillkor, vilket i sin tur ledde till färre nya projekt och fördröjningar i färdigställandet.

Regeringen tog ett aktivt steg genom att inleda en granskning av presumtionshyran för att stödja nyproduktion av bostäder och ge en nytändning åt bostadsmarknaden. Åtgärderna innefattade planer på att anpassa hyressättningen för nyproducerade bostäder samt reformer för privatuthyrning. Tanken är att bemöta de rådande utmaningarna på bostadsmarknaden och åtgärderna förväntas slutföras under andra halvan av 2024.

Transaktionsvolym Sverige 2016–2023
Transaktioner ≤ 40 MSEK



I Sverige utgör en betydande majoritet av bostadsbeståndet hyresrätter, vilket omfattar nästan två miljoner bostäder. Äganderätter/småhus och bostadsrätter står för 27 procent respektive 24 procent av det totala bostadsbeståndet i landet, vilket innebär att det sammanlagda antalet bostäder uppgår till cirka 5,2 miljoner. Generellt sett återspeglar fördelningen av bostadstyper liknande mönster för K-Fastigheters olika orter, med undantag för mindre orter som Höganäs, Höör och Älmhult, där äganderätter/småhus dominerar. I Malmö är fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter relativt jämn, medan en mindre andel består av äganderätter/småhus.

Boendetyp på K-Fastigheters orter

Region	Hyresrätter	Bostadsrätter	Äganderätter / Småhus
Borås	47%	18%	35%
Eskilstuna	50%	19%	31%
Gävle	46%	23%	31%
Göteborg	54%	30%	17%
Helsingborg	48%	27%	25%
Hässleholm	34%	11%	55%
Höganäs	29%	9%	62%
Höör	24%	7%	70%
Kristianstad	41%	12%	47%
Landskrona	49%	21%	30%
Malmö	47%	40%	14%
Nyköping	38%	27%	35%
Strängnäs	36%	18%	46%
Västerås	39%	31%	31%
Växjö	48%	18%	34%
Älmhult	36%	9%	55%
Örebro	57%	17%	26%
Riket	39%	24%	37%

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

Dansk fastighetsmarknad 2023

Efter en stark återhämtning efter pandemin har Danmarks ekonomiska tillväxt under 2023 stött på en rad utmaningar. Landet har sett en avmattning i ekonomisk aktivitet på grund av faktorer såsom hög inflation, svagare extern efterfrågan och åtstramande finansiella förhållanden. Trots denna inbromsning har den danska ekonomin förblivit motståndskraftig vilket delvis stöttas av starka läkemedelsexporter, särskilt från bolaget Novo Nordisk.

Den danska regeringen reviderade i slutet av året sin BNP-tillväxtprognos för 2023 till 1,2 procent, en förbättring jämfört med tidigare prognos på 0,6 procent. Danska företag har rapporterat starka finansiella resultat och robusta kassaflöden, vilket har möjliggjort fortsatta investeringar trots ökade räntekostnader till följd av högre räntenivåer. Detta har skapat ett relativt stabilt ekonomiskt klimat i landet trots de utmanande förutsättningarna.

Danmark har likt den rådande trenden i Europa upplevt att transaktionsmarknaden stannat upp. Den totala transaktions-volymen sjönk med 60 procent jämfört med 2022 och låg på irka 27,5 miljarder danska kronor under 2023. Bland de olika fastighetssegmenten stod bostäder för den största delen med 43 procent av den totala volymen, medan industri- och kontorsfastigheter stod för 25 procent respektive 21 procent. Handelsfastigheter representerade 6 procent av volymen, medan hotell och övriga fastigheter utgjorde 2 procent. Inga transaktioner inom samhällsfastighetssegmentet skedde under året, vilket kan förklaras av den mindre utbredda marknaden för detta segment jämfört med övriga nordiska länder.

Geografiskt sett dominerade Köpenhamn och ”övriga delar av Danmark” den totala transaktionsvolymen, med en fördelning på 46 procent respektive 42 procent. Andra större städer som Odense, Århus och Ålborg stod för en mindre del av volymen med 12 procent av den totala transaktionsvolymen. Utländska investerare stod för cirka 33 procent av den investerade volymen under året vilket är en förhållandevis låg andel jämfört med föregående år.

Den danska bostadsmarknaden

Den danska bostadsmarknaden har genomgått en period av volatilitet under 2023. Efter en långsam inledning av året med nedgång i priserna har det skett en lätt återhämtning med små prisökningar som började i april. Utvecklingen signalerande en ökad aktivitet som kom som en överraskning för både experter och förstagångsköpare.

Under juli månad hade priset gått ned med 10 procent sedan sommaren året före. En kombination av hög sysselsättning och löneökningar bidrog till att marknaden återigen började röra på sig. Det finns dock betydande regionala skillnader inom landet. Medan priserna i de billigare delarna av marknaden har varit mer motståndskraftiga mot nedgång, har de dyrare områdena i huvudstadsregionen redan sett en robust återhämtning.

Under årets släpptes en rapport från EU som pekar på hushållens ökade sårbarhet inför räntehöjningar och prisfall på bostäder, särskilt bland de med rörliga räntor och amorteringsfria lån. Den danska regeringens nya bostadspolitik och fastighetsskattesystem, som ska implementeras under 2024, avser att åstadkomma ett mer rättvist och transparent system. Detta kan leda till högre fastighetsskatter i större urbana områden och lägre i mindre befolkade delar, vilket kan balansera de stora prisdifferenserna mellan städer som Köpenhamn och Århus och mindre orter.

Statliga medel om 1,5 miljader euro från 2022 till 2025 har öronmärkts för att främja tillgången på prisvärda hyresbostäder, med ett särskilt fokus på sociala bostäder. Trots ett initialt blygsamt gensvar på stödprogrammen, förväntas intresset och ansökningarna öka.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

2024061908721

Fokus: K-Fastigheters orter

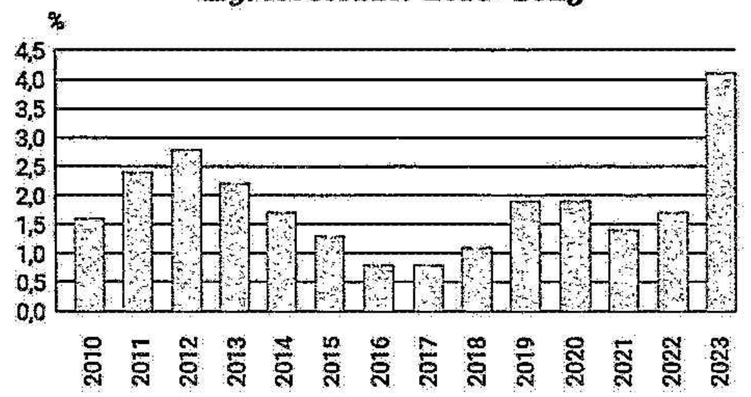
Den minskande byggtakten i Sverige pekar mot en fortsatt och utbredd brist på bostäder. 180 av landets 290 kommuner indikerar ett nuvarande bostadsunderskott. Ett beräknat behov av 538 000 nya bostäder fram till år 2030, vilket översätts till ett årligt behov av ungefär 67 300 enheter, understryker vikten av att öka bostadsproduktionen genom åtgärder från både statligt och kommunalt håll. Även om byggstarten av nya bostäder har minskat, har detta ännu inte helt påverkat antalet färdigställda bostäder på marknaden. Förväntningarna för 2023 pekar på ett rekordhögt antal färdigställda bostäder, närmare 60 000, vilket är det högsta på tio år. Dock riskerar den avtagande takten i byggstarter att successivt minska volymen av färdigställda bostäder framöver, vilket troligtvis kommer att förvärra de redan existerande utmaningarna på bostadsmarknaden.

I K-Fastigheters orter råder, enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät, underskott av bostäder i alla fall förutom tre kommuner.

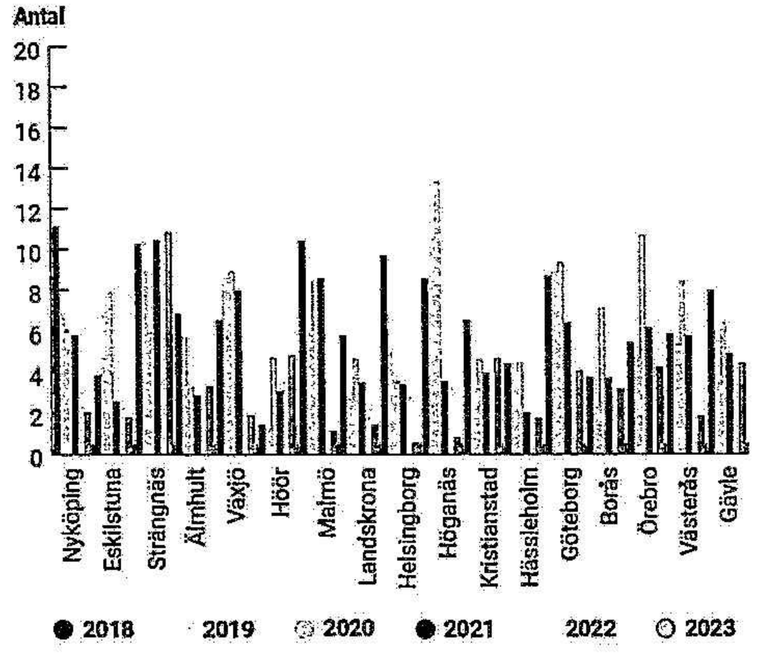
Hyresutveckling

Under 2023 har hyresrättsmarknaden upplevt en betydande hyreshöjning med i genomsnitt 4,1 procent, vilket delvis kan tillskrivas höga inflationsnivåer och ökande kostnader för fastighetsägare. Bland K-Fastigheters orter utmärkte sig Landskrona med den största ökningen, där medelhyran steg från 1 130 kr/kvm/år till 1 242 kr/kvm/år – en uppgång på nästan 10 procent. Malmö rapporterade den högsta genomsnittshyran bland orterna, där en ökning på 6 procent resulterade i en genomsnittshyra på 1 503 kr/kvm/år för 2023. Helsingborg och Västerås följde strax efter med genomsnittshyror på 1 432 kr/kvm/år respektive 1 366 kr/kvm/år. Denna trend med stigande hyror återspeglar de ökade kostnaderna som utvecklare och bostadsbyggare står inför, vilket har lett till att hyresnivåerna för nyproduktion har fortsatt att stiga under året.

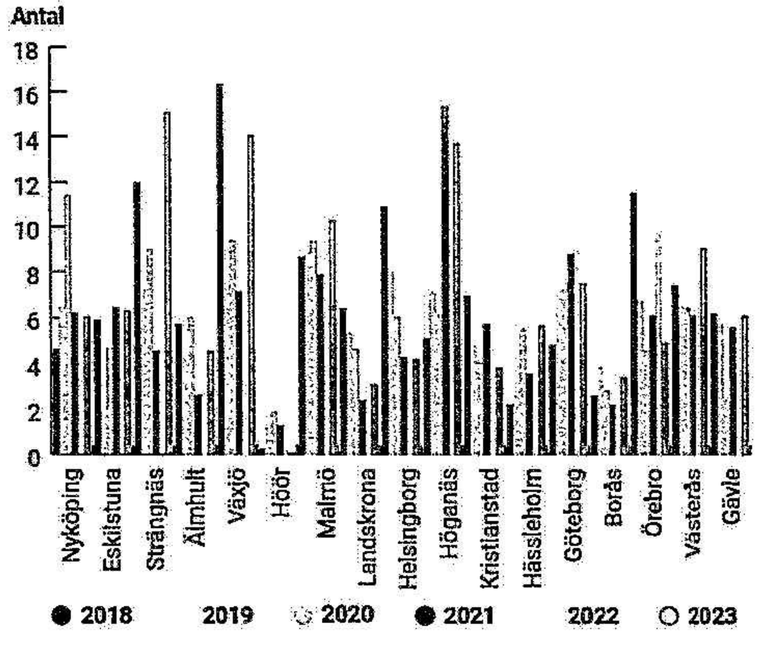
Hyresförändring Hyresbostäder 2010–2023



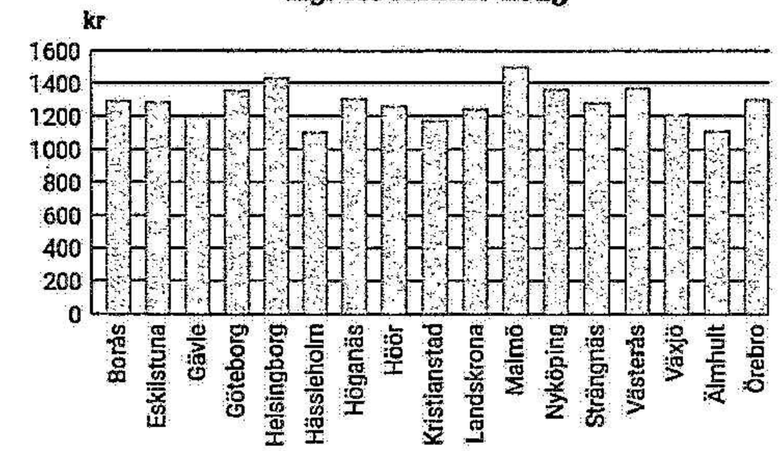
Påbörjade bostäder per 1000 invånare, 2018–2023



Färdigställda bostäder per 1000 invånare, 2018–2023



Medelhyra Hyresbostäder 2023

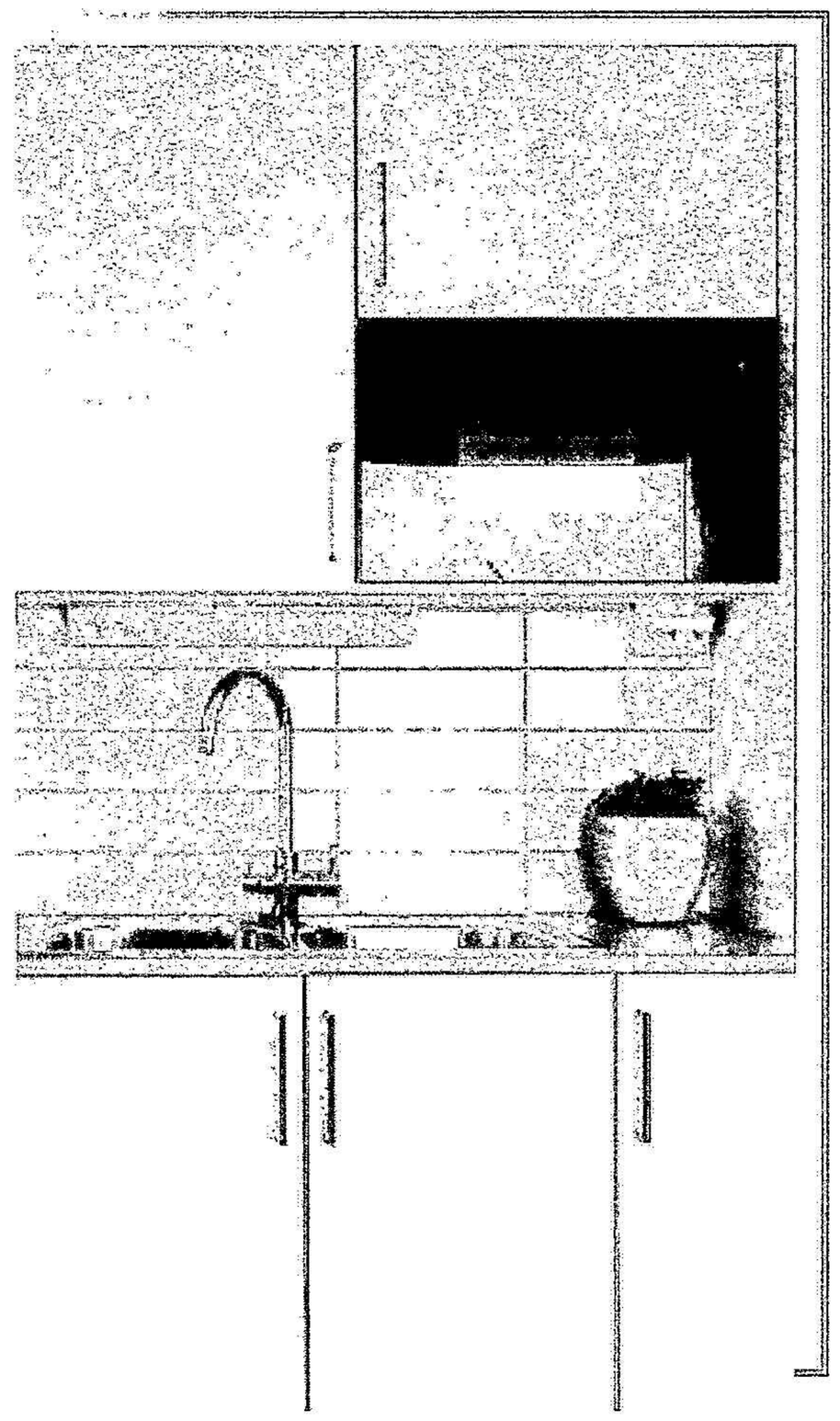


Källa: Egenberäkningar SCB bearbetning av Newsec
Årsvis uppdelning av senaste tjugofyra månaderna om fjärde kvartalet 2023

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D40319DD5C5DF6625FD9F

Region	Arbetslöshet 2023*	Förändring mot 2022	Disponibel inkomst 2022 (Medel, Samtliga hushåll)	Utveckling inkomst 2022-2021
Borås	6,9%	0,4%	43 908 kronor/månad	-3,2%
Eskilstuna	11,1%	-0,3%	39 183 kronor/månad	-5,5%
Gävle	9,2%	-0,1%	40 725 kronor/månad	-4,0%
Göteborg	7,2%	0,0%	45 167 kronor/månad	-4,6%
Helsingborg	10,7%	0,5%	45 233 kronor/månad	-3,4%
Hässleholm	9,2%	0,2%	40 092 kronor/månad	-3,1%
Höganäs	5,5%	0,2%	55 817 kronor/månad	-0,9%
Höör	5,4%	0,3%	45 367 kronor/månad	-4,7%
Kristianstad	9,7%	0,1%	42 125 kronor/månad	-4,2%
Landskrona	10,4%	0,4%	42 067 kronor/månad	-1,7%
Malmö	12,7%	0,4%	41 867 kronor/månad	-5,2%
Nyköping	7,6%	-0,2%	42 783 kronor/månad	-3,3%
Strängnäs	6,0%	0,0%	49 967 kronor/månad	-3,0%
Västerås	8,3%	-0,1%	44 825 kronor/månad	-4,6%
Växjö	7,3%	0,2%	45 017 kronor/månad	-0,9%
Älmhult	6,7%	-0,6%	43 858 kronor/månad	-7,1%
Örebro	7,5%	-0,2%	40 550 kronor/månad	-4,1%
Riket	**6,7%**	**0,0%**	**46 425 kronor/månad**	**-4,2%**
Region Hovedstaden	3,0%	0,2%	56 380 SEK/månad	-3,0%
Region Sjælland	2,6%	0,1%	48 992 SEK/månad	-3,8%

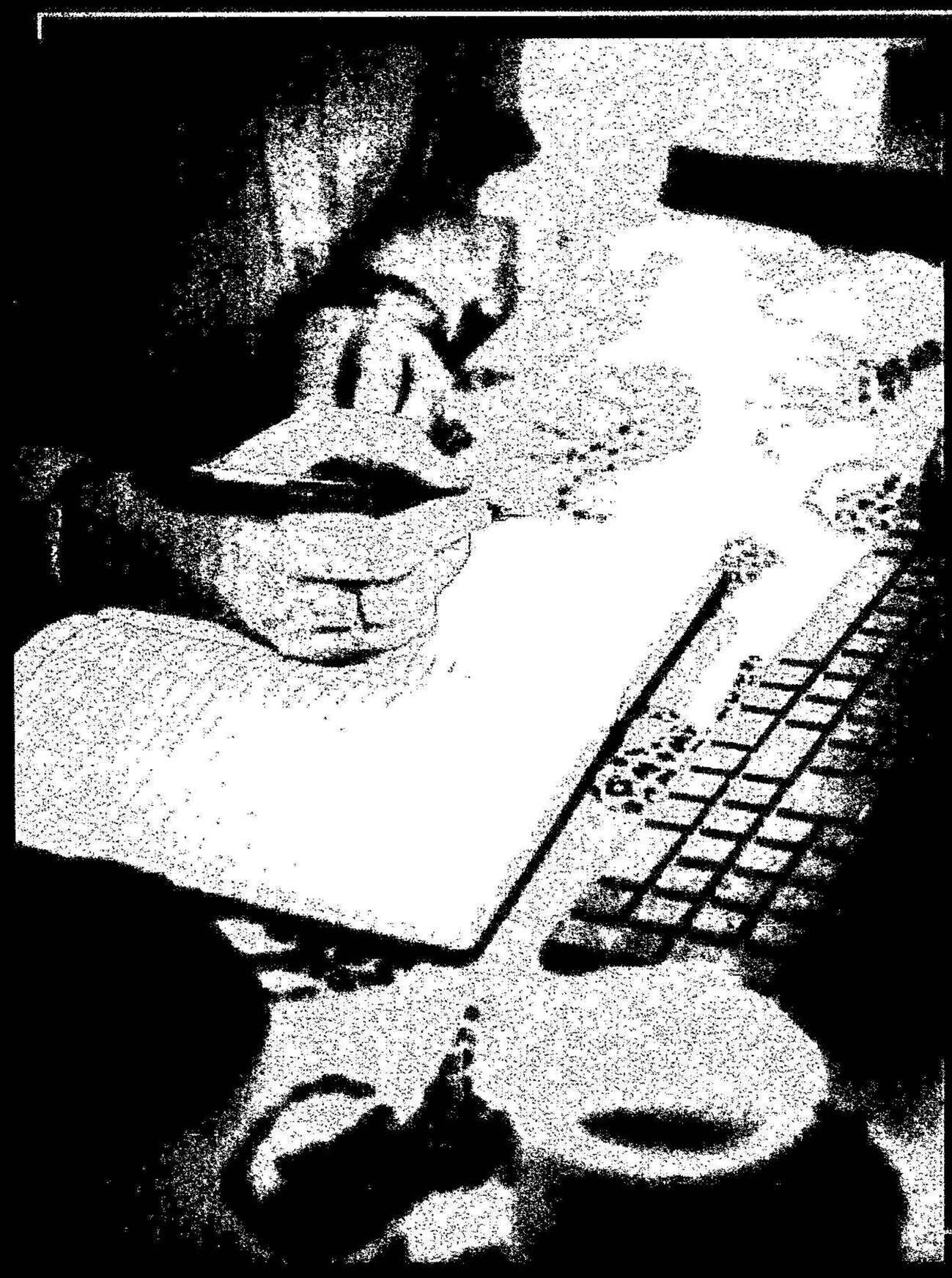
**Avser Dec 2023.*
Källa: Newsec, SCB, Arbetsförmedlingen, AKR, AKU, Danmark Statistik.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

BOLAGSSTYRNING

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



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

Document ID:
A9DA6E83FA5DA03190D5C5DF6525FD9F

20240619087 24

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

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 2023 har följt Koden med följande undantag: födelseår för styrelse 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 bolagsordningen sker enligt aktiebolagslagens bestämmelser. Senaste ändringarna beslutades av årsstämman 2021. Bolagsordningen i sin helhet finns på www.k-fastigheter.com.

Struktur för bolagsstyrning

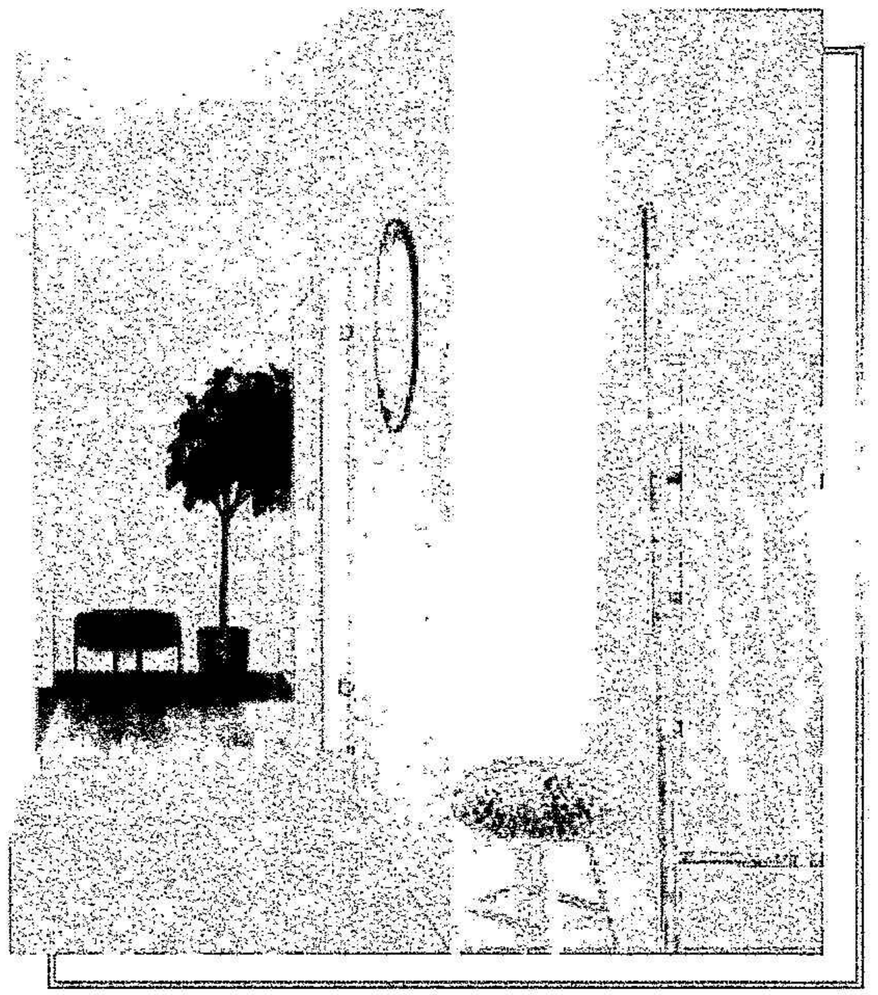
Bolagsstyrningens mål är att säkerställa att bolaget sköts på ett för aktieägarna så effektivt sätt som möjligt, men också att K-Fastigheter följer de regler som finns. Bolagsstyrningen syftar även till att skapa ordning och systematik för såväl styrelse som koncernledning. Genom att ha en tydlig struktur 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.

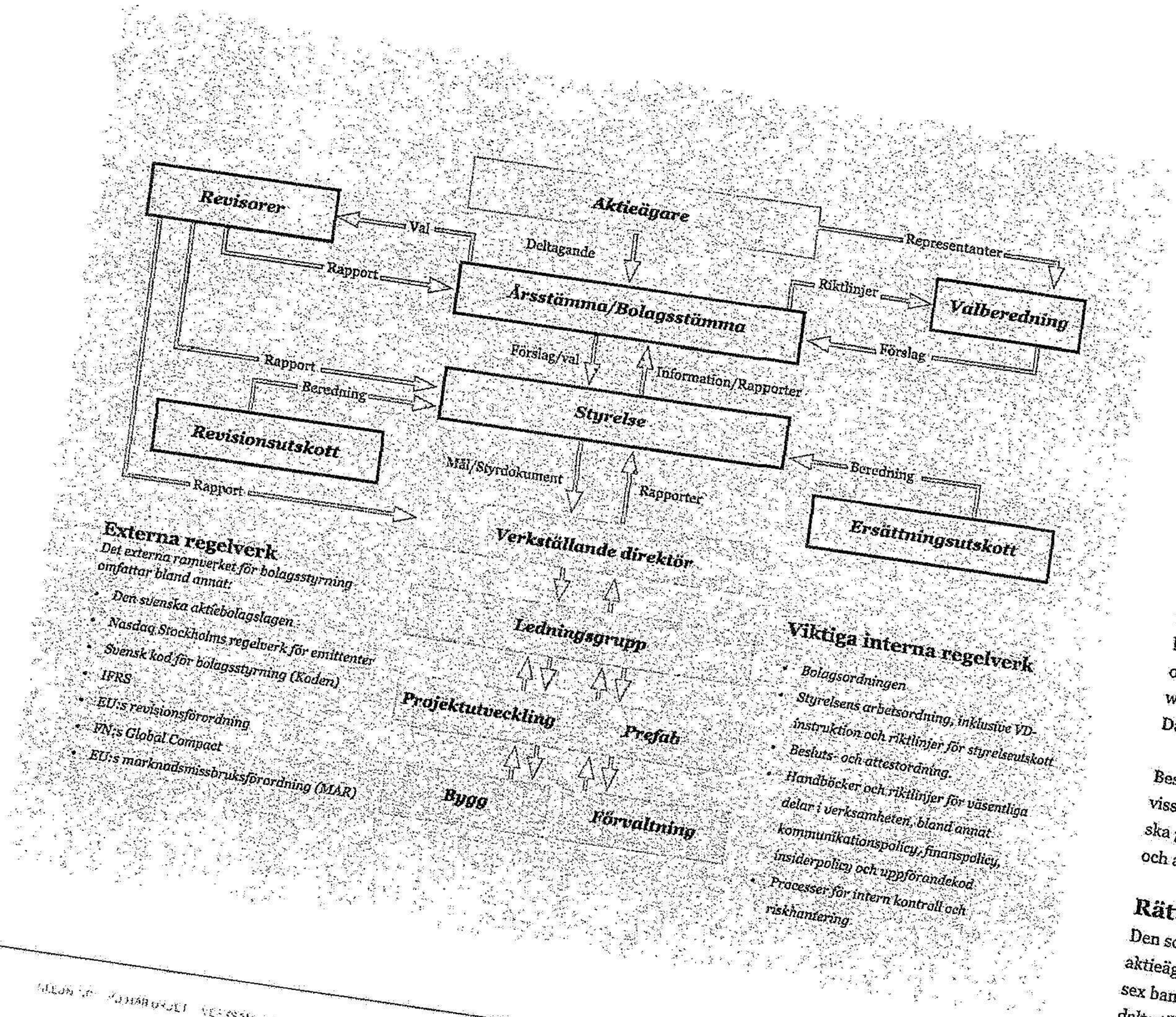
Det är aktieägarna i K-Fast Holding AB som ytterst fattar beslut om koncernens styrning. På årsstämman utser aktieägarna styrelse, styrelsens ordförande och revisorer, beslutar om ersättning till dessa samt beslutar om hur valberedning ska utses. Styrelsen ansvarar inför ägarna för koncernens organisation och förvaltning av koncernens angelägenheter. Aktieägarna utövar sitt inflytande genom årsstämman och extra bolagsstämmor.

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.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

20240619087 25



Aktieägares möjlighet att påverka

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.

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E835FA5D403190D5C5DF6525FD9F

20240619087726

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 eller, om styrelsen har beslutat om det, via poströst. 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.

Totalt antal aktier i K-Fast Holding AB uppgick den 31 december 2023 till 239 331 168, fördelade på 22 500 000 A-aktier, motsvarande 112 500 000 röster, respektive 216 831 168 B-aktier, motsvarande 216 831 168 röster. Totalt antal röster uppgick den 31 december 2023 till 329 331 168. B-aktierna representerade 65,6 procent av rösterna och 90,6 procent av aktiekapitalet.

Ytterligare information om aktien och aktieägare finns på sidorna 158–163.

Årsstämma 2023

Årsstämma hölls den 15 maj 2023 i Hässleholm. Utöver fysisk närvaro fanns möjlighet att poströsta. På stämman deltog eller företrädde sammanlagt 97 aktieägare motsvarande ca 91,8 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 2022
- 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 Peter von Knorring
- styrelsearvode om 200 000 kr för påföljande mandatperiod för de styrelseledamöter som inte är anställda av K-Fastigheter. Erik Selin erhåller inte något styrelsearvode
- bemyndiga styrelsen att fram till årsstämman 2024, 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 2023, 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.

Extra bolagsstämma 2023

En extra bolagsstämma hölls den 24 oktober 2023 i Hässleholm. Utöver fysisk närvaro fanns möjlighet att poströsta. På stämman deltog eller företrädde sammanlagt 30 aktieägare motsvarande ca 86,9 procent av det totala antalet röster i bolaget. Protokoll fört vid årsstämman finns tillgängligt på bolagets webbplats. På stämman fattade aktieägarna beslut om:

- att godkänna styrelsens förslag om en riktad nyemission avseende 5 820 000 aktier av serie B till Erik Selin Fastigheter AB. Detta som en del av den riktade nyemission som styrelsen beslutade den 28 september 2023 om totalt 24 000 000 aktier av serie B i enlighet med ett mandat om nyemission som beslutades på ordinarie stämma 2023.

Årsstämma 2024

Årsstämma i K-Fast Holding AB äger rum den 14 maj 2024. Information om årsstämman publiceras på www.k-fastigheter.com.

Inför årsstämman 2024 föreslår styrelsen att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2023.

Valberedning

Vid extra bolagsstämma den 19 augusti 2019 fattades beslut om principer för tillsättande av en valberedning. K-Fastigheters valberedning inför årsstämman 2024 har utsetts enligt dessa principer. 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.

Sammansättningen av valberedningen offentliggjordes genom separat pressmeddelande den 13 november 2023 samt på

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5DA03190D5C5DF6525FD9F

20240619087727

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 ändamålsenlig erfarenhet och kompetens för den verksamhet som bedrivs i K-Fast Holding AB för att kunna identifiera och förstå de risker som kan uppstå i verksamheten och de regelverk som reglerar verksamheten. 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 en jämn könsfördelning ska eftersträvas.

Utöver Jacob Karlsson AB och Erik Selin Fastigheter Aktiebolag, som vid tillfället för fastställande av rätt att utse ledamöter i valberedningen vardera representerade 37,3 respektive 37,1 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 för koncern och moderbolag till årsstämman.

Det senaste revisorsvalet skedde på årsstämman den 15 maj 2023 då Ernst & Young AB omvaldes. Peter von Knorring är huvudansvarig revisor.

Peter von Knorring
Revisor i K-Fastigheter

Huvudansvarig revisor i K-Fastigheter sedan 2023, auktoriserad revisor och medlem i FAR. Ingår i EY:s branschgrupp Real Estate, Hospitality and Construction (REH).

Exempel på övriga större uppdrag: Ur Fastigheten, Hyresbostäder i Norrköping, Diligo Sverige AB, Nimlac Group. Exempel på tidigare större uppdrag: Heimstaden, Hemsö under Rental Siemens Group.

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 sidan 51.

Valberedningen inför årsstämman 2024

Namn / representerande	Andel av roster, 30 september 2023
Stefan Alvarsson / Jacob Karlsson AB	37,3%
Sharam Rahi / Erik Selin Fastigheter AB	37,1%
Olof Nyström / Fjärde AP-Fonden	3,6%
Erik Selin, styrelseordförande i K-Fast Holding AB	

**Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen/ till i bolaget röstmässigt större aktieägare.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

20240619087728

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, säkerställa bolagets efterlevnad av interna riktlinjer, säkerställa att bolagets informationsgivning präglas av öppenhet samt är korrekt, relevant och tillförlitlig.

Styrelsen 2023

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, juridk, 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 arbetsordning

I sitt arbete följer styrelsen en skriftlig arbetsordning. Arbetsordningen fastställs årligen och reglerar bland annat funktioner och fördelning av arbete mellan styrelseledamöterna och verkställande direktören respektive mellan styrelsen och dess olika utskott samt vissa procedurfrågor rörande sammankallande av styrelsesammanträden. Arbetsordningen föreskriver också att styrelsen ska ha ett revisionsutskott och ett ersättningsutskott. Styrelsens ordförande är ordförande i utskotten. Styrelsen sammanträder enligt ett årligen fastställt schema. Utöver dessa ordinarie sammanträden ska styrelsen sammankallas om styrelseordföranden anser att det behövs eller om en styrelseledamot eller den verkställande direktören begär det. I enlighet med aktiebolagslagen har styrelsen även fastställt en instruktion för den verkställande direktören, vilken innefattar en instruktion om såväl intern rapportering till styrelsen som bolagets externa rapportering till marknaden.

Styrelsens sammansättning, närvaro och ersättning

Namn	Invald	Oberoende i förhållande till:		Närvaro			Ersättning
		Bolaget och ledande befattningshavare	Större aktieägare	Styrelsemöte	Revisionsutskott	Ersättningsutskott	Styrelse- och utskottsmöten
Erik Selin, ordförande	2018	Ja	Nej	12 av 13	6 av 6	0 av 1	-
Ulf Johansson, ledamot	2019	Ja	Ja	13 av 13	6 av 6	1 av 1	200 000
Christian Karlsson, ledamot	2019	Nej	Nej	13 av 13	-	-	200 000
Jacob Karlsson, ledamot	2010	Nej	Nej	13 av 13	-	-	-
Sara Mindus, ledamot	2019	Ja	Ja	12 av 13	6 av 6	1 av 1	200 000
Jesper Mårtensson, ledamot	2018	Ja	Nej	13 av 13	-	-	200 000

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

20240619087 29

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 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

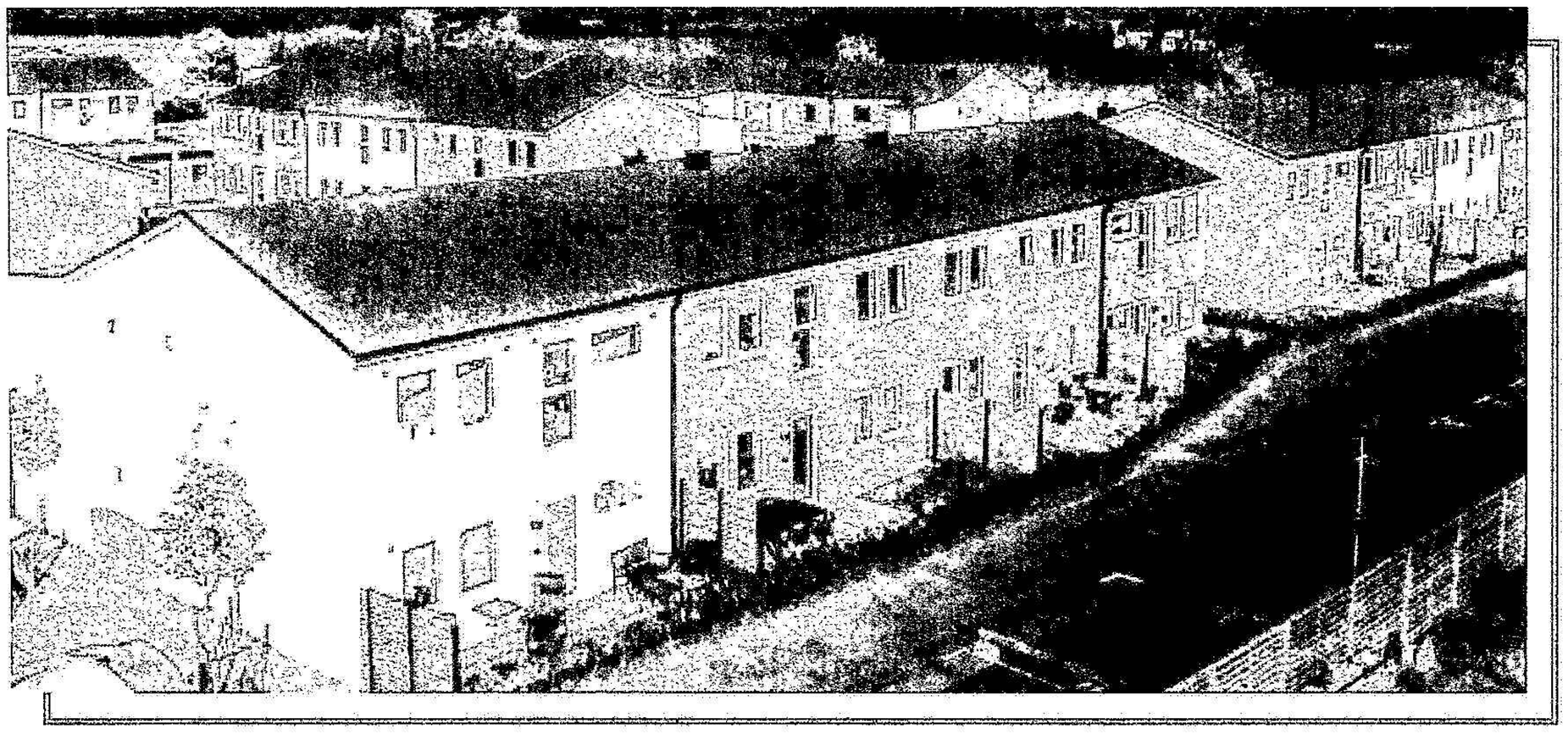
Av styrelsens arbetsordning framgår bland annat att ordföranden ska se till att styrelsens arbete bedrivs effektivt och att styrelsen fullgör sina skyldigheter. I detta ligger att organisera och leda styrelsens arbete samt skapa bästa möjliga förutsättningar för dess arbete. Dessutom ska ordföranden 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 15 maj 2023 valdes Erik Selin till styrelsens ordförande. Styrelseordföranden deltar ej i den operativa ledningen av bolaget.

Styrelsens arbete

Styrelsen har under verksamhetsåret 2023 genomfört 13 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.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6526FD9F

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 genomförde under december 2023 en utvärdering av sitt arbete. Utvärderingen och efterföljande styrelsediskussion kommer att tjäna 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 styrelsemöten

Se information på sidan 46.

Verkställande direktör

Bolagets verkställande direktör är Jacob Karlsson. Verkställande direktören 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. För presentation av verkställande direktören se sidan 54. För ersättning till verkställande direktören se sidan 50.

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:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

202406190873I

ERSÄTTNINGSRAPPORT

K-FAST HOLDING AB AVSEENDE VERKSAMHETSÅRET 1 JANUARI 2023–31 DECEMBER 2023

K-Fast Holding AB ("K-Fastigheter") är ett publikt aktiebolag vars aktier av serie B är upptagna till handel vid Nasdaq Stockholm. Det ankommer på styrelsen i K-Fastigheter att upprätta förslag till årsstämman om riktlinjer för lön och annan ersättning till styrelseledamöter, verkställande direktör och vice verkställande direktör. Med ersättning jämställs överlåtelse av värdepapper och upplåtelse av rätt att i framtiden förvärva värdepapper från bolaget. Riktlinjerna ska avse tiden från den stämma som fastställer dem.

Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer för ersättning när det uppkommer behov av väsentliga ändringar av riktlinjerna, dock minst vart fjärde år. Gällande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare fastställdes vid ordinarie bolagsstämma den 19 maj 2020. Riktlinjerna finns publicerade på K-Fastigheters webbsida, k-fastigheter.com/bolagsstyrning/ersättning/. Nya riktlinjer kommer att fastställas på bolagsstämman 2024.

Styrelsen i K-Fastigheter är skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en rapport över utbetald och innestående ersättning som omfattas av Riktlinjerna.

Denna rapport beskriver hur Riktlinjerna tillämpades under år 2023. Rapporten innehåller även information om K-Fastigheters ersättning till verkställande direktören och vice verkställande direktören. Rapporten har upprättats i enlighet med aktiebolagslagen och Kollegiet för svensk bolagsstyrnings Regler om ersättningar till ledande befattningshavare och om incitamentsprogram.

Total ersättning

Den totala ersättningen till varje enskild befattningshavare framgår av nedanstående tabell.

K-Fastigheters 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 tillväxtorter 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 K-Fastigheters 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 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.

Det är styrelsens bedömning att den totala ersättningen som omfattas av Riktlinjerna och som har utbetalats under räkenskapsåret är förenlig med Riktlinjerna.

Befattningshavare	Fast ersättning, kr	Rörlig ersättning, kr	Övrig ersättning, kr	Relativ andel fast och rörlig ersättning, %
Styrelseordförande	0	0	0	-
Ulf Johansson, styrelseledamot	200 000	0	0	-
Christian Karlsson, styrelseledamot	200 000	0	0	-
Sara Mindus, styrelseledamot	200 000	0	0	-
Jesper Mårtensson, styrelseledamot	200 000	0	0	-
Jacob Karlsson, VD	2 424 000	0	143 196	-
Martin Larsson, vice VD	1 347 540	150 000	408 166	10%

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

Årlig förändring av ersättning

Den årliga förändringen av ersättningen till varje enskild befattningshavare, av bolagets resultat och av den genomsnittliga ersättningen i måttenheten heltidsekvivalenter för bolagets andra anställda under de fem senaste räkenskapsåren redovisas i det följande.

Styrelseledamöter [1]

Erik Selin [2]

kr	2023	2022	2021	2020	2019
Fast ersättning	0	0	0	0	0
Rörlig ersättning	0	0	0	0	0
Övrig ersättning	0	0	0	0	0

Ulf Johansson [3]

kr	2023	2022	2021	2020	2019
Fast ersättning	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
Rörlig ersättning	0	0	0	0	0
Övrig ersättning	0	0	0	0	0

Christian Karlsson [4]

kr	2023	2022	2021	2020	2019
Fast ersättning	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
Rörlig ersättning	0	0	0	0	0
Övrig ersättning	0	0	0	0	0

Sara Mindus [5]

kr	2023	2022	2021	2020	2019
Fast ersättning	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
Rörlig ersättning	0	0	0	0	0
Övrig ersättning	0	0	0	0	0

[1] Beslut om arvode till styrelseledamöter fattas av bolagsstämman.
[2] Valdes till styrelseordförande vid årsstämman 2019.
[3] Valdes till styrelseledamot vid årsstämman 2019.
[4] Valdes till styrelseledamot vid årsstämman 2019.

Jesper Mårtensson [6]

kr	2023	2022	2021	2020	2019
Fast ersättning	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
Rörlig ersättning	0	0	0	0	0
Övrig ersättning	0	0	0	0	0

VD och vice VD

Jacob Karlsson [7]

kr	2023	2022	2021	2020	2019
Fast ersättning	2 424 000	1 215 487	1 207 606	1 219 411	1 219 679
Rörlig ersättning	0	0	0	0	0
Övrig ersättning	143 196	142 827	191 778	170 302	137 526

Martin Larsson [8]

kr	2023	2022	2021	2020	2019
Fast ersättning	1 347 540	1 055 042	1 097 423	928 747	910 864
Rörlig ersättning	150 000	190 000	0	150 000	0
Övrig ersättning	408 166	390 388	372 888	346 382	362 333

K-Fastigheters resultat

Den årliga förändringen av K-Fastigheters resultat under de fem senaste räkenskapsåren redovisas i följande tabell.

mkr	2023	2022	2021	2020	2019
Årets resultat	-398,1	907,4	1 044,4	474,5	365,3

[5] Valdes till styrelseledamot vid årsstämman 2019.
[6] Valdes till ordförande år 2018 och omvaldes som styrelseledamot vid årsstämman 2019.
[7] VD och styrelseledamot.
[8] Vice VD sedan 2019. Anställdes år 2018.

Genomsnittlig ersättning för K-Fastigheters andra anställda

Den årliga förändringen av den genomsnittliga ersättningen i måttenheten heltidsekvivalenter för K-Fastigheters andra anställda under de fem senaste räkenskapsåren redovisas i följande tabell

kr	2023	2022	2021	2020	2019
Genomsnittlig ersättning	472 780	455 426	422 126	498 951	421 918

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5DA403190D5C5DF6525FD9F

Ersättning från annat företag i koncernen
Ingen ersättning till någon befattningshavare har utbetalats från något annat företag inom samma koncern som K-Fastigheter.

Aktier och optioner
Inga aktier eller aktieoptioner har tilldelats eller erbjudits någon befattningshavare.

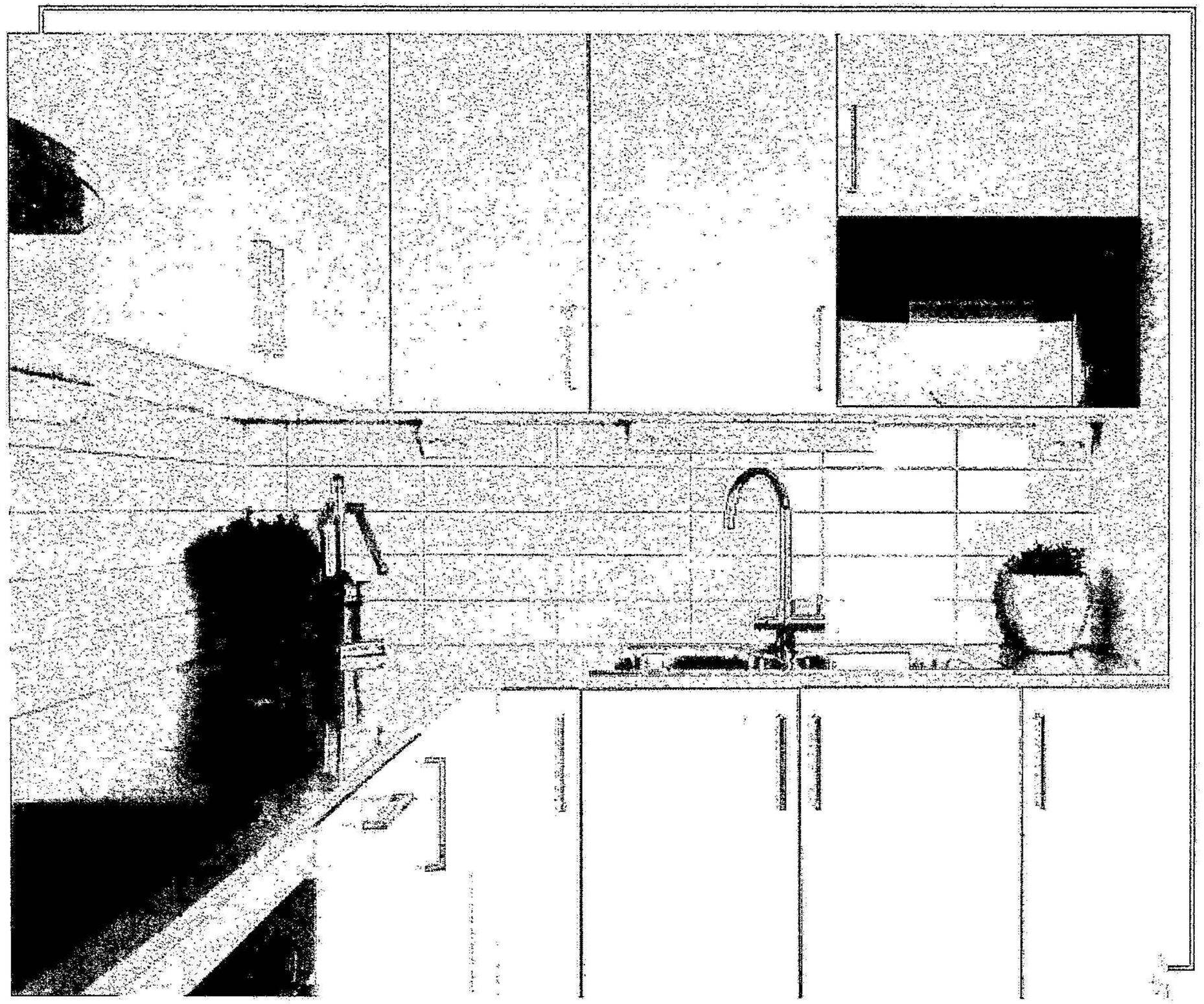
Återkrav av rörlig ersättning
Något återkrav vad avser rörlig ersättning har inte framställts.

Avvikelser från beslutsprocess
Styrelsen i K-Fastigheter har inrättat ett ersättningsutskott med huvudsakliga uppgift 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. Beslutsprocessen beskrivs i Riktlinjerna. Det har inte gjorts någon avvikelse från beslutsprocessen.

Avsteg från Riktlinjerna
Det har inte gjorts något avsteg från Riktlinjerna.

Synpunkter från bolagsstämman
Det har inte framförts några synpunkter i samband med en stämmobehandling av en tidigare rapport. Styrelsen har därför inte haft några sådana synpunkter att beakta.

Uppgifter i årsredovisningen
De uppgifter som avses i 5 kap. 40–44 §§ årsredovisningslagen (1995:1554) redovisas på sidorna 81–82 i K-Fastigheters årsredovisning för år 2023.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

20240619087 34

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. Koncernekonomichefen 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 sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

20240619087735

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 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 till styrelsen.

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.

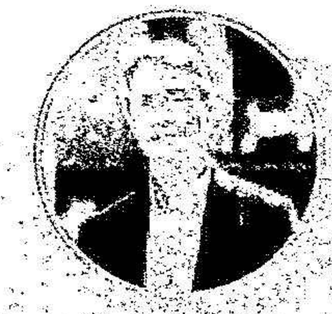
VISSELBLÅSARFUNKTION

K-Fastigheter har en visselblåsarfunktion för rapportering av missförhållanden. Visselblåsarfunktionen är tillgänglig för alla medarbetare via K-Fastigheters intranät och hemsida. 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 a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D4031900D5C5DF6525FD9F

2024061908736

STYRELSE



Erik Selin

Styrelseordförande sedan 2018. Ordförande i revisionsutskottet och ersättningsutskottet.

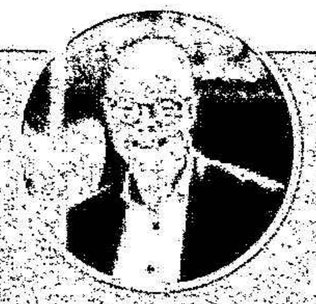
Utbildning: *Gymnasieutbildning med ekonomisk inriktning.*

Övrig erfarenhet: *Erik Selin har över 25 års erfarenhet från fastighetsbranschen, där han grundat och byggt upp bland annat Erik Selin Fastigheter AB och Fastighets AB Balder.*

Andra pågående uppdrag inkluderar: *Styrelseledamot i och VD för Fastighets AB Balder, styrelseordförande i Brinova Fastigheter AB, Norion Bank och Swedish Logistic Property AB. Styrelseledamot i Hexatronic Group AB, I.A. Hedin Bil AB och Neudi&Co.*

Innehav i K-Fastigheter, inklusive närstående: *11 250 000 A-aktier och 68 570 000 B-aktier.*

Oberoende: *Oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning, dock inte i förhållande till större aktieägare.*



Ulf Johansson

Styrelseledamot sedan 2019. Ledamot i revisionsutskottet och ersättningsutskottet.

Utbildning: *Civilekonomexamen vid Uppsala Universitet.*

Övrig erfarenhet: *Ulf Johansson har sedan början av 1990-talet arbetat som CFO vid bolag som Diligenta International, Asticus, Platzer Fastigheter, Fastighets AB Balder och Stena Fastigheter.*

Andra pågående uppdrag inkluderar: *Styrelseledamot i Stensborg Konsult AB och GUL Förvaltning AB.*

Innehav i K-Fastigheter, inklusive närstående: *57 000 B-aktier.*

Oberoende: *Oberoende såväl i förhållande till bolaget och bolagets ledning som i förhållande till större aktieägare.*

Christian Karlsson

Styrelseledamot sedan 2019.

Utbildning: *Juris kandidatexamen vid Lunds Universitet.*

Övrig erfarenhet: *Advokat, delägare och styrelseordförande vid Advokatfirman VICI.*

Andra pågående uppdrag inkluderar: *Styrelseordförande i Björklunda Invest Sverige AB, Björklunda Service AB, Vittsjöluft Ventilation AB samt plus four golf AB. Styrelseledamot i Sparbanken Skåne AB och Björklunda Terminalen AB. Styrelsesuppleant i Betongteknik i Västervik AB samt PCG Invest AB.*

Innehav i K-Fastigheter, inklusive närstående: *31 254 B-aktier.*

Oberoende: *Beroende såväl i förhållande till bolaget och bolagets ledning som i förhållande till större aktieägare.*

Sara Mindus

Styrelseledamot sedan 2019. Ledamot i revisionsutskottet och ersättningsutskottet.

Utbildning: *Juris kandidatexamen samt civilekonomexamen vid Stockholms Universitet.*

Övrig erfarenhet: *Sara Mindus har 20 års erfarenhet inom affärsjuridik från Advokatfirman Vinge och som delägare i Hannes Snellman Advokatbyrå.*

Andra pågående uppdrag inkluderar: *Styrelseledamot och verkställande direktör i Sara Mindus AB. Styrelseledamot i Besqab AB (publ), TF Bank AB (publ), Dreams AB, Colibri Ventures AB, Duco Förvaltning AB och Fabous Invest AB. Styrelsesuppleant i ett flertal bolag i Mindustri-koncernen.*

Innehav i K-Fastigheter, inklusive närstående: *1 875 000 B-aktier.*

Oberoende: *Oberoende i såväl förhållande till bolaget och bolagets ledning som i förhållande till större aktieägare.*

Jesper Mårtensson

Styrelseledamot sedan 2018.

Utbildning: *Ekonomie magisterexamen vid Göteborgs Universitet.*

Övrig erfarenhet: *Jesper Mårtensson har verkat i fastighetsbranschen i drygt 20 år från befattningar såsom Head of Business Development & Finance i Erik Selin Fastigheter AB, CFO i SveaReal AB och Key Account Financial Manager i Newsec Asset Management.*

Andra pågående uppdrag inkluderar: *Styrelseordförande i Tommy Byggare AB och Evenbo AB. Styrelseledamot i ett flertal bolag i koncernen Erik Selin Fastigheter Aktiebolag.*

Innehav i K-Fastigheter, inklusive närstående: *250 000 B-aktier.*

Oberoende: *Oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning, dock inte i förhållande till större aktieägare.*

Jacob Karlsson

Grundare av K-Fastigheter. Koncernchef och VD sedan 2010.

Utbildning: *Fristående kurser med ekonomisk inriktning vid Kristianstad Högskola, Linnéuniversitetet och Lunds Universitet.*

Övrig erfarenhet: *Innan Jacob Karlsson grundade K-Fastigheter var han placeringsrådgivare hos Länsförsäkringar.*

Andra pågående uppdrag inkluderar: *Styrelseledamot i HOMEstate AB, Mjöbäcks Entreprenad AB, Novum Samhällsfastigheter AB, Swedish Logistic Property AB och Doxa AB.*

Innehav i K-Fastigheter, inklusive närstående: *11 250 000 A-aktier och 65 352 000 B-aktier.*

Oberoende: *Beroende såväl i förhållande till bolaget och bolagets ledning som i förhållande till större aktieägare.*

Aktieinnehav baserar på uppgifter per den 20 mars 2024.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

20240619087 37

KONCERNLEDNING

Jacob Karlsson

Född: 1986. Grundare av K-Fastigheter. Koncernchef och VD sedan 2019.

Utbildning: *Fristående kurser med ekonomisk inriktning vid Kristianstad Högskola, Linnéuniversitetet och Lunds Universitet.*

Övrig erfarenhet: *Innan Jacob Karlsson grundade K-Fastigheter var han placeringsrådgivare hos Länsförsäkringar.*

Andra pågående uppdrag inkluderar: *Styrelseledamot i HOMEstate AB, Mjöbäcks Entreprenad AB, Nouun Samhällsfastigheter AB, Swedish Logistic Property AB och Doxa AB.*

Innehav i K-Fastigheter, inklusive närstående:
11 250 000 A-aktier och 65 352 000 B-aktier.

Martin Larsson

Född 1977. Finanschef sedan 2018 och vice VD sedan 2019.

Utbildning: *Kandidatexamen i internationell makroekonomi och magisterexamen i internationell finansiell ekonomi vid Lunds Universitet.*

Övrig erfarenhet: *Arbetat inom nationell och internationell bankverksamhet sedan början av 2000-talet.*

Andra pågående uppdrag inkluderar: *Ägare och styrelseledamot i Martin Larsson Holding AB. Styrelseledamot i Emrahus AB och Emra Gruppen AB.*

Innehav i K-Fastigheter, inklusive närstående:
445 174 B-aktier.

Leif Astikainen

Född: 1967. COO/operativ chef i koncernen sedan 2023. HR-chef i koncernen sedan 2021. Dessförinnan vice VD och HR-chef i dotterbolaget K-Prefab AB.

Utbildning: *SBL Företagsledning för bygg och fastighet vid SSE Executive Education och Försvarshögskolans högre chefsprogram.*

Övrig erfarenhet: *HR och ledning inom Fenja-koncernen 2004–2020. Arbetat inom DINOL och EFTEC samt som major inom Försvarsmakten.*

Andra pågående uppdrag inkluderar: -

Innehav i K-Fastigheter, inklusive närstående:
40 000 B-aktier.

Åsa Fredin

Född 1985. Affärsområdeschef Projektutveckling sedan 2016.

Utbildning: *Gymnasieutbildning.*

Övrig erfarenhet: *Administratör av bygglovsfrågor vid stadsbyggnadskontoret i Hässleholm.*

Andra pågående uppdrag inkluderar: *Ägare och styrelseledamot i Åsa Fredin AB. Styrelseledamot och suppleant i flera av K-Fast Holding AB hel- och delägda bolag.*

Innehav i K-Fastigheter, inklusive närstående:
353 574 B-aktier.

Martin Johannesson

Född 1974. Affärsområdeschef Förvaltning sedan 2021.

Utbildning: *Civilingenjör, Lunds Universitet.*

Övrig erfarenhet: *Erfarenhet från bland annat Akademiska Hus samt av operationell fastighetsförvaltning i roller som bland annat fastighetsförvaltare och fastighetschef med både kommersiella lokaler och bostäder.*

Andra pågående uppdrag inkluderar: -

Innehav i K-Fastigheter, inklusive närstående:
61 500 B-aktier.

Eric Johansson

Född 1989. Affärsområdeschef Bygg sedan 2019.

Utbildning: *Gymnasieutbildning inom teknik & företag.*

Övrig erfarenhet: *Eric Johansson har tidigare arbetat på Peab PGS AB som bland annat kalkylingenjör och projektutvecklare.*

Andra pågående uppdrag inkluderar: *Ägare, styrelseledamot och VD i AALTO Holding AB. Styrelseledamot i flera av K-Fast Holding AB AB hel- och delägda bolag.*

Innehav i K-Fastigheter, inklusive närstående:
240 000 B-aktier.

Stefan Paulsson

Född 1982. VD för K-Prefab AB och chef för affärsområde Prefab sedan 2023.

Utbildning: *Civilingenjör Väg- och Vattenbyggnad vid Lunds Universitet.*

Övrig erfarenhet: *Anställd inom det som nu är K-Prefab AB sedan 2006. Innehaft olika befattningar som konstruktör, konstruktionschef, regionchef samt vice VD och operativ chef.*

Andra pågående uppdrag inkluderar: -

Innehav i K-Fastigheter, inklusive närstående:
40 000 B-aktier.

Jimmy Fröberg

Född 1985. Koncernekonomichef sedan 2022.

Utbildning: *Kandidatexamen i ekonomi, inriktning Revisor/Controller vid Högskolan i Kristianstad.*

Övrig erfarenhet: *Koncernredovisningschef på Stena Fastigheter. Dessförinnan koncernredovisningsansvarig på Serneke samt auktoriserad revisor på PwC.*

Andra pågående uppdrag inkluderar: -

Innehav i K-Fastigheter, inklusive närstående: -

Aktieinnehav baserar på uppgifter per den 20 mars 2024.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF65255FD9E

2024061908738

KONCERNLEDNING

Camilla Wiksten

Född: 1975. Chefsjurist sedan 2021.

Utbildning: *Juris kandidatexamen vid Lunds universitet.*

Övrig erfarenhet: *Bolagsjurist på RWE Renewables, Ingka Group och IKEA Centres. Advokat på Kilpatrick Townsend. Notarie vid Stockholms tingsrätt.*

Andra pågående uppdrag inkluderar: -

Innehav i K-Fastigheter, inklusive närstående: *24 062 B-aktier.*

Johan Hammarqvist

Född 1975. IR- och kommunikationsansvarig sedan 2022.

Utbildning: *Utbildning inom ekologisk ekonomi vid Mälardalens Högskola.*

Övrig erfarenhet: *Kommunikationschef hos Eolus Vind AB (publ). Dessförinnan politisk redaktör på Norra Skåne.*

Andra pågående uppdrag inkluderar: *Styrelseledamot och ägare av Hammarqvist Konsult AB.*

Innehav i K-Fastigheter, inklusive närstående: *4 600 B-aktier.*

Magnus Persson

Född: 1978. Affärsutvecklingschef sedan 2021.

Utbildning: *Fristående kurser på Högskolan Kristianstad och Fastighetsvetenskap på Malmö Högskola.*

Övrig erfarenhet: *BoKlok/Skanska som bland annat marknadsområdeschef och affärsutvecklingschef samt del av BoKloks svenska ledningsgrupp, Länsförsäkringar fastighetsförmedling, Modulenthus och NCC.*

Andra pågående uppdrag inkluderar: -

Innehav i K-Fastigheter, inklusive närstående: *70 500 B-aktier.*

Henrik Gustafsson

Född: 1970. Inköpschef för koncernen sedan 2023.

Utbildning: *Civilingenjör Väg- och Vattenbyggnad vid Lunds Tekniska Högskola.*

Övrig erfarenhet: *Inköpschef sedan 2017 i dotterbolaget K-Prefab AB. Innan dess olika befattningar på AB Sydsten, bland annat som Affärsområdeschef och vice VD.*

Andra pågående uppdrag inkluderar: *Styrelseledamot i ett av K-Fast Holding AB helägt dotterbolag.*

Innehav i K-Fastigheter, inklusive närstående: *56 200 B-aktier.*

Mathias Holm

Född: Född: 1975. IT-Chef för koncernen sedan 2023.

Utbildning: *Kurser med fokus på företagsekonomi med inriktning mot tjänstesektorn, miljöekonomi och ledarskap vid Högskolan Dalarna samt kurser inom företags- och nationalekonomi med fokus på länderna runt Östersjön vid Högskolan Gotland.*

Övrig erfarenhet: *IT-Chef för Huddinge Samhällsfastigheter, IT-ansvarig för Grafair Flight Management AB, Systemansvarig Fastighetsnära IT för Järfällahus.*

Andra pågående uppdrag inkluderar: -

Innehav i K-Fastigheter, inklusive närstående: *4 000 B-aktier.*

Aktieinnehav baserar på uppgifter per den 20 mars 2024.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

FINANSIELLA RAPPORTER

[illegible] 1
[illegible] 3
[illegible] 4
[illegible] 6
[illegible] 7
[illegible] 8
[illegible] 9
[illegible] 10
[illegible] 11
[illegible] 12
[illegible] 13
[illegible] 14
[illegible] 15
[illegible] 16
[illegible] 17
[illegible] 18
[illegible] 19
[illegible] 20
[illegible] 21
[illegible] 22
[illegible] 23
[illegible] 24
[illegible] 25
[illegible]

2024061908740

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 2023. 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 uppförs för långsiktigt eget ägande och aktiv förvaltning: Låghus, Lamellhus och Punkthus.

Koncernen har en stark position i Öresundsregionen och i Västra Götalands- och Mälardalsregionerna. 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 2023 utgjorde 88 procent av den förvaltade ytan och 92 procent av de kontrakterade hyrorna. Under verksamhetsåret har K-Fastigheter byggstartat 450 lägenheter och färdigställt 1 176 lägenheter. Under året har koncernen avyttrat 7 lägenheter. Vid verksamhetsårets utgång förvaltade koncernen 4 876 lägenheter.

Vidare var koncernen verksam i 17 byggnationer om totalt 1 549 lägenheter. Nuvarande bygg- och projektportfölj omfattar ca 5 700 lägenheter och garanterar sysselsättning för koncernens bygg- och prefabverksamhet flera år framöver.

Genom dotterbolaget K-Prefab, vars verksamhet består i konstruktion, produktion och montage av primärt prefabricerade betongstommar för bostadsbyggnation, är koncernen självförsörjande avseende den kostnadsmässigt tyngsta posten i byggnationen av egna bostäder: stommen. K-Prefab har även en betydande extern försäljning till den svenska byggindustrin. K-Prefab har med sina åtta produktionsanläggningar från Östra Grevie i söder till Strängnäs i norr och lokala montagelag möjlighet att leverera till samtliga koncerens byggprojekt. Vidare har hållbarhet under en lång tid varit en strategisk prioritering.

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 1 000 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.

Hållbarhetsmål

För en redovisning av K-Fastigheters hållbarhetsmål se sidorna 121-138.

Moderbolaget och organisation

Moderbolaget i koncernen är K-Fast Holding AB. Koncernen består vid verksamhetsårets utgång av 95 helägda dotterbolag och 11 intressebolagskoncerner. Antalet anställda uppgick till 550 (732), varav 65 kvinnor (69) respektive 485 män (663).

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, inköp, IT, IR/kommunikation och marknad, juridik och HR. Koncernens affärsutvecklings-, finans-, ekonomi-, inköps-, IR/kommunikation och marknads- och HR-chefer ingår i koncernens ledningsgrupp.

Huvudkontoret finns i Hässleholm. Därutöver finns kontor i Malmö, Göteborg, Stockholm, Helsingborg, Kristianstad, Växjö och

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA6D403190D5C5DF6525FD9F

Landskrona samt produktionsanläggningar i Hässleholm, Östra Grevie, Bollebygd, Vara, Hultsfred, Strängnäs och Katrineholm.

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

Koncernens totalresultat

Intäkter

Totala intäkter för helåret uppgick till 1 094,8 mkr (1 406,0). Hyresintäkterna för helåret uppgick till 480,2 mkr (384,2), vilket är en ökning med 25 procent jämfört med 2022. Ökningen beror primärt på fler förvaltade lägenheter, vilka ökade med 31 procent till 4 876 lägenheter (3 708). Den ekonomiska uthyrningsgraden har successivt försämrats under året som en följd av hög färdigställandetakt och uppgick vid årets slut till 91,9 procent (97,3). 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, varför vi förväntar oss succesivt förbättrad uthyrningsgrad under 2024, då färdigställandetakten under 2024 kommer minska jämfört med 2023.

Intäkter från projekt- och entreprenadverksamhet uppgick för året till 2 022,0 mkr (2 038,8), varav 1 419,0 mkr (1 037,6) avsåg byggnation för koncernbolag, vilka aktiverats för egen räkning. Ökningen beror på fortsatt hög aktivitet i byggverksamheten av lägenheter för egen förvaltning.

Vid årets slut var 1 549 lägenheter (2 171) under pågående byggnation. Externa intäkter i projekt- och entreprenadverksamheten uppgick under året till 603,0 mkr (1 001,2), varav Prefabs intäkter utgjorde 594,2 mkr (993,5). I Prefab uppgick den totala intäkten för året till 982,3 mkr (1 251,0), varav 381,9 mkr (249,6) avsåg koncernintern försäljning. Prefabs intäkter har under året minskat dels på grund av ett alltmer utmanade marknadsklimat, dels på grund av senareläggning av en handfull avtalade projekt. Trots detta har Prefab relativt väl kunnat hålla uppe de totala intäkterna, primärt genom ökad intern försäljning.

Flerårsjämförelse

mkr	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Koncernen								
Totala intäkter	1 094,8	1 406,0	1 252,7	215,1	187,3	124,8	130,9	135,0
Årets resultat	-398,1	907,4	1 044,4	474,5	365,3	244,8	372,6	175,6
Balansomslutning	16 807,2	15 272,0	11 482,7	7 659,6	5 373,7	3 347,1	2 213,6	1 383,9
Soliditet, %	30,3%	33,9%	36,9%	41,9%	41,7%	29,3%	34,4%	28,6%
Antal anställda	550	732	691	76	68	53	34	26
Moderbolaget								
Årets resultat	29,0	304,2	93,5	-9,0	107,6	10,2	38,1	2,5
Balansomslutning	3 932,4	3 426,9	3 429,7	3 025,0	2 490,7	992,8	301,3	177,7
Soliditet, %	58,2%	56,5%	47,6%	50,9%	42,2%	5,1%	16,0%	8,0%
Antal anställda	73	42	26	17	13	6	3	1

Rörelsekostnader

De totala kostnaderna för fastighetsförvaltningen uppgick för helåret till 179,7 mkr (144,7), vilket är en ökning med 24 procent jämfört med föregående år. Kostnaderna för året omfattar sökt elstöd om 3,2 mkr. Ökningen i kostnader jämfört med föregående år beror primärt på fler förvaltade lägenheter samt att vi från och med halvårsskiftet 2022 inkluderar förvaltningsrelaterade centrala omkostnader i fastighetsadministrationen. Driftskostnaderna för förvaltningsverksamheten varierar normalt med årstiderna där första och fjärde kvartalet har högre kostnader i jämförelse med övriga kvartal.

Kostnaderna för projekt- och entreprenadverksamheten består dels av direkt projekt- och produktionsrelaterade kostnader, dels av fasta kostnader för Bygg- och Prefab-organisationen. Den del av verksamheten som avser extern byggnation och produktion redovisas över resultaträkningen. Projekt- och entreprenadverksamhet för egen förvaltning aktiveras som arbete för egen räkning och nettoredovisas över resultaträkningen i posten Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet. Totalt uppgick projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader för helåret till 2 345,1 mkr (1 975,9), varav 1 825,8 mkr (1 037,6) aktiverats för egen räkning och 519,3 mkr (938,3) redovisats över resultaträkningen. Ökningen i aktiverade kostnader för egen räkning beror primärt på högre aktivitet i byggverksamheten av lägenheter för egen förvaltning och minskningen i kostnader vilka redovisas över resultaträkningen beror primärt på lägre extern försäljning i Prefab.

I rörelsekostnader ingår under året kostnadsförda leasingavgifter hänförliga till lågvärdesleasing om 13,7 mkr (9,4). Övriga leasingavgifter har aktiverat i enlighet med IFRS 16 Leasing. Koncernen har inga korttidsleasingavtal eller variabla leasingavgifter.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

Bruttoresultat

Koncernens bruttoresultat uppgick för helåret 2023 till 395,8 mkr (323,1) fördelat på bruttoresultat för fastighetsförvaltning om 306,1 mkr (251,9) respektive bruttoresultat för projekt- och entreprenadverksamhet om 89,7 mkr (71,2).

Bruttoresultat för fastighetsförvaltning påverkades positivt av ökade hyresintäkter och negativt av lägre överskottsgrad. Överskottsgraden uppgick för året till 63,7 procent (65,6). Minskningen i överskottsgrad beror primärt på lägre genomsnittlig uthyrningsgrad, vilken för året uppgick till 92,6 procent (95,8), samt ökande kostnader för fastighetsadministration för att förbereda organisationen för tillväxt, inte minst under fjärde kvartalet 2023 då cirka 800 lägenheter flyttades in.

Bruttoresultatet under året uppgick för affärsområde Bygg till 30,6 mkr (5,0) och för Prefab till 58,6 mkr (66,3). Affärsområde Byggs bruttoresultat påverkades under året positivt av hög aktivitet i koncerninterna projekt. Affärsområde Prefabs bruttoresultat påverkades positivt av stabilare kostnadsläge jämfört med 2022 och negativt av lägre intäkter samt lägre produktivitet förorsakad av personalneddragningar som gjorts under året för att anpassa organisationen till nuvarande försäljningsnivå.

Central administration

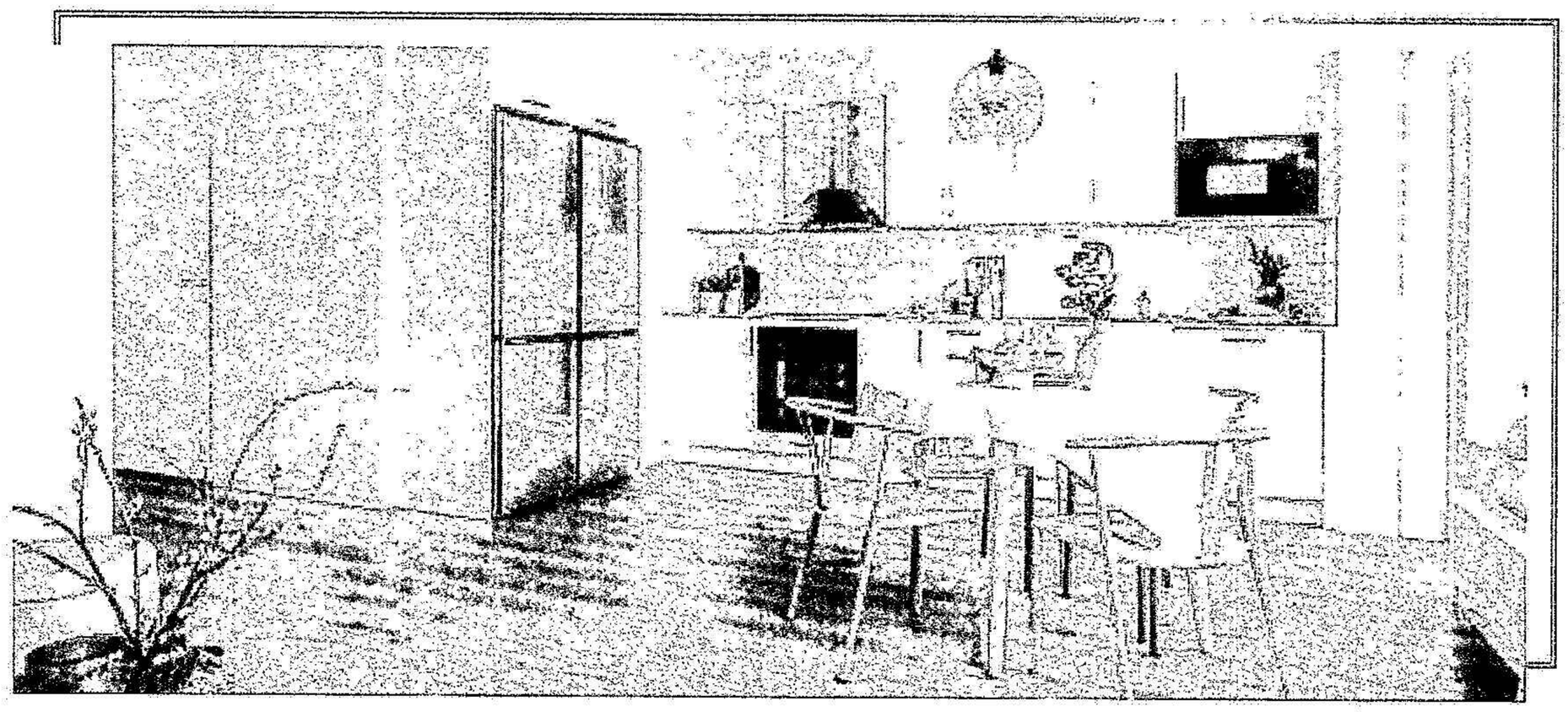
Central administration, vilken omfattar koncernövergripande bolagsledning, affärsutveckling, IR/kommunikation, marknad, HR, inköp, IT och ekonomifunktion, uppgick för året till 55,6 mkr (54,9). Den relativt stabila nivån i kostnader för central administration jämfört med föregående år beror dels på lägre kostnader av engångskaraktär, dels att vi från och med halvårsskiftet 2022 fördelar ut förvaltnings- och projektutvecklingskostnader på kostnader för fastighetsadministration respektive kostnader för projekt- och entreprenadverksamhet. De fördelade kostnaderna, vilka bland annat omfattar kostnader för ledning och stab i affärsområde Förvaltning samt samtliga kostnader inom affärsområde Projektutveckling, uppgick för 2023 till 31,9 mkr (7,8) respektive 6,9 mkr (3,3) för Förvaltning respektive Projektutveckling där jämförelsesiffran motsvarar sex månader 2022.

Av- och nedskrivningar

Av- och nedskrivningar uppgick för året till 80,5 mkr (62,6), varav av- och nedskrivningar relaterade till Prefabs verksamhet utgjorde 54,3 mkr (55,4), varav avskrivningar på immateriella tillgångar för året uppgick till 11,4 mkr (11,0). Totala avskrivningar uppgick till 61,5 mkr (59,3). Nedskrivningar uppgick till 19,0 mkr (3,2) och avser 16,5 mkr relaterade till nedskrivning av inventarier i rörelsefastighet i samband med försäljning av Prefabs verksamhet i Borensberg, utrangering i samband med bland annat K-Fastigheters renoveringskoncept K-Fast 2.0 om 2,1 mkr (3,0) och nedskrivning av fordringar om 0,4 mkr (0,2).

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

Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag uppgick för året till 25,9 mkr (2,5). Resultatet påverkades primärt av K-Fastigheters andel av resultatet i PVS Mark & VA Holding AB, Mjöbäcks Entreprenad AB och Novum Samhällsfastigheter AB, vilka för året uppgick till totalt 14,8 mkr (3,8), samt försäljningen av en färdigställd bostadsrättsförening i Hässleholm, vilket medförde en resultatpåverkan om 10,9 mkr.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

20240619087 43

Finans- och Räntenetto

Finansnettot uppgick för året till -218,2 mkr (124,8), varav räntenettot uppgick till -220,2 mkr (124,8). Vid årets utgång uppgick den genomsnittliga räntenivån för förvärvsfinansiering, förvaltnings- och rörelsefastigheter till 3,22 procent (2,72) inklusive effekter av räntederivat. Under året har räntekostnader på byggkreditiv aktiverats om 178,5 mkr (59,1). Genomsnittlig räntekostnad för kontrakterade byggkreditiv uppgick vid årets slut till 5,95 procent (3,92). Räntekostnaderna har jämfört med föregående år påverkats negativt av ökad räntebärande skuld relaterat till nybyggnation och ökade basräntor. Räntenivån har under slutet av året stabiliserats dels genom stabiliserade marknadsräntor, dels genom ökad räntesäkringsgrad där den fasta räntan i genomförda räntesäkringar legat lägre än den rörliga räntan. Genomsnittlig kreditmarginal för förvärvsfinansiering, förvaltnings- och rörelsefastigheter har under året ökat till 1,49 procent (1,40).

Räntetäckningsgraden för året uppgick till 1,7 ggr (2,2) påverkat av ett försämrat räntenetto som inte fullt ut kunnat kompenseras av det ökade bruttoresultatet. Med successivt förbättrad uthyrningsgrad framöver förväntas räntetäckningsgraden öka.

Resultat före värdeförändringar och Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar uppgick för helåret 2023 till 67,3 mkr (83,3), vilket är en minskning med 19 procent jämfört 2022. Resultatet påverkades positivt av förbättrat bruttoresultat i både förvaltnings- och projekt- och entreprenadverksamheten och av högre resultat från intresse- och gemensamt styrda bolag och negativt av högre av- och nedskrivningar samt försämrat räntenetto.

Förvaltningsresultatet för helåret uppgick till 108,3 mkr (130,7), en minskning med 17 procent jämfört med föregående år. Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 0,49 kr per aktie (0,61), en minskning med 19 procent jämfört med 2022. 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 -316,3 mkr (699,0) fördelat på fastigheter under förvaltning med -654,8 mkr (5,1) och pågående nybyggnation med 330,6 mkr (693,9).

Direktavkastningskravet i de externa värderingarna för både färdigställda fastigheter och fastigheter under pågående nybyggnation har på grund av ändrade marknadsförutsättningar under året ökat med cirka 0,4 procentenheter till 0,5 procentenheter. Detta har till viss del motverkats av hyreshöjning inför 2024 om i genomsnitt 5,25 procent, vilket är högre än vad som antagits i värderingarna under året. Totalt innebär förändringen att marknadsvärdet för jämförbara färdigställda fastigheter och fastigheter under pågående nybyggnation under året minskat med 4,2 procent. Sedan andra kvartalet 2022 har motsvarande nedgång varit cirka 0,6 procentenheter, påverkat negativt av ökade direktavkastningskrav om totalt ca 0,6 till 0,7 procentenheter och ökade kostnader för drift och underhåll, kompenserat av ökade hyror och förväntningar på framtida hyresinflation.

Direktavkastningskravet vid värdering av färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick vid årets slut till 4,37 procent (4,03) och för förvaltningsfastigheter under pågående nybyggnation till 4,33 procent (4,01). Det genomsnittliga direktavkastningskravet för hela K-Fastigheters fastighetsportfölj, inklusive obebyggd mark och byggrätter och pågående nybyggnation, uppgick vid årets slut till 4,36 procent (4,02). Att ökningen i det genomsnittliga

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

direktavkastningskravet inte är större under året, med hänsyn tagen till den generella ökningen under året, beror primärt på 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.

Av orealiserade värdeförändringar för fastigheter under förvaltning var 8,3 mkr (89,7) relaterade till nettoförvärv under året. Av resterande orealiserade värdeförändring för förvaltningsfastigheter bidrog förbättrat driftnetto med 91,4 mkr (424,8), främst på grund av ökade hyresantaganden, och förändrade värderingsförutsättningar med -729,9 mkr (-509,9). Orealiserad värdeförändring relaterad till mark och byggrätter har minskats i takt med utnyttjande.

Värdeförändringar från derivat uppgick under året till -262,6 mkr (364,1) fördelat på räntederivat om -265,2 mkr (365,8) och på valutaderivat om 2,6 mkr (-1,7). Utvecklingen under året berodde primärt på lägre marknadsräntor mot slutet av året, vilket påverkade marknadsvärdet på koncernens räntederivat negativt, samt förbättrad kronkurs, vilket påverkade koncernens valutaderivat positivt. Koncernens derivat utgörs av ränte- och valutaderivat som syftar till att minska koncernens ränte- och valutarisk. Verkligt värde på koncernens derivat uppgick till 141,4 mkr (399,1) 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 +1,3 mkr (-11,6). Uppskjuten skatt uppgick till +112,3 mkr (-227,4), primärt påverkat av orealiserade värdeförändringar på fastigheter. Den aktuella skatten har beräknats efter den gällande skattesatsen i Sverige, 20,6 procent. Gällande skattesats i Danmark är 22,0 procent, varför omräkning görs av danska dotterbolag till 20,6 procent.

Per 31 december 2023 beräknades K-Fastigheters ansamlade skattemässiga underskottsavdrag till 58,5 mkr (63,7), vilka tillsammans med negativt värde av derivat om 85,3 mkr (2,6) och leasing om 90,9 mkr (0,0) utgjorde det primära underlaget för koncernens uppskjutna skattefordran, vilken uppgick till 54,3 mkr (16,4). Uppskjuten skatteskuld avser primärt temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter. Per 31 december 2023 översteg fastigheternas verkliga värde dess skattemässiga värde med 4 460,0 mkr (4 621,4), vilket utgjorde det primära underlaget för den uppskjutna skatteskulden om 953,2 mkr (1 033,5) vid årets slut.

Årets resultat, totalresultat och övrigt totalresultat

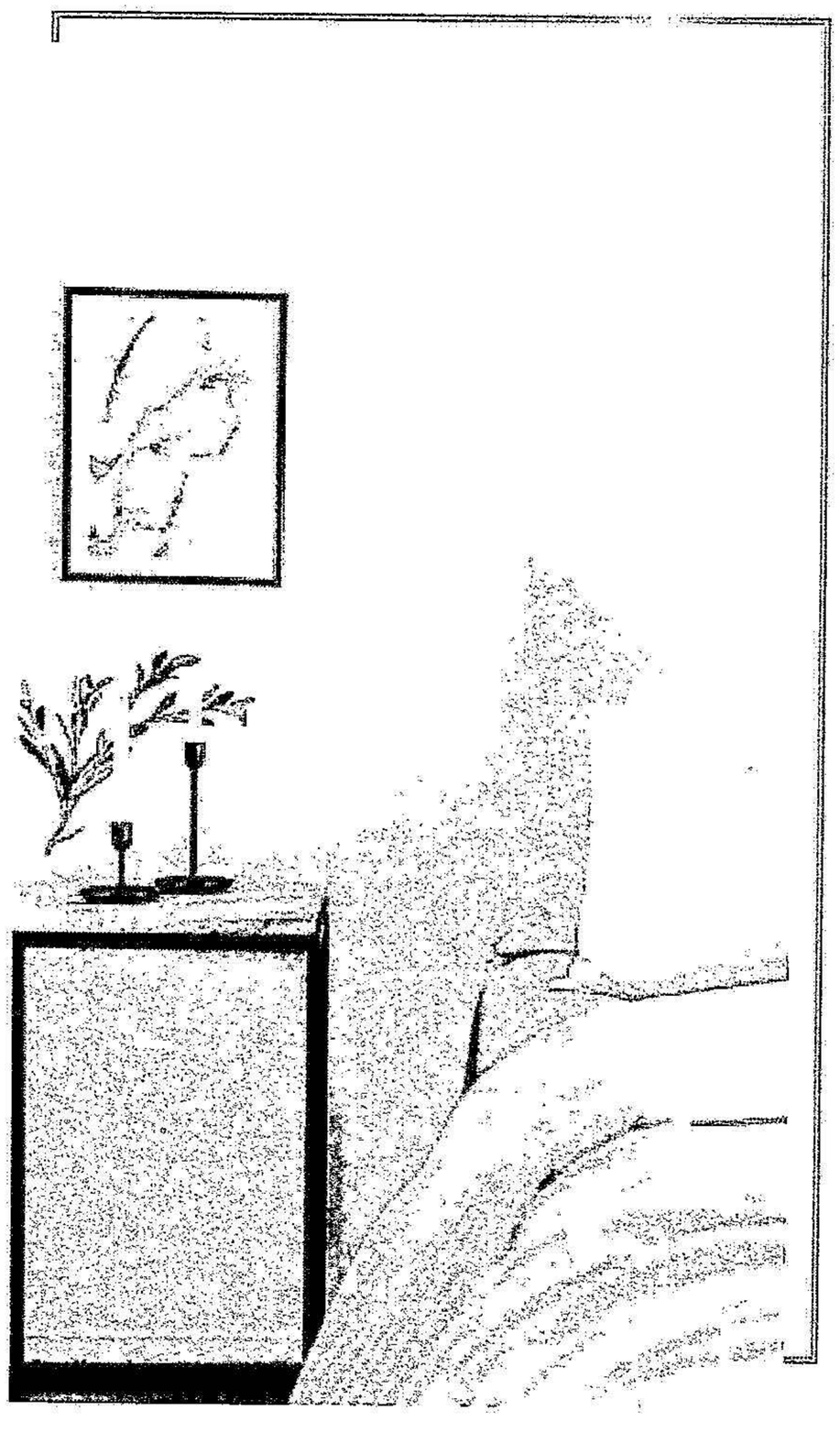
Resultatet för helåret uppgick till -398,1 mkr (907,4) motsvarande -1,96 kr per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare (4,13).

Helårets totalresultat uppgick till -392,8 mkr (934,8). I övrigt totalresultat ingår omräkningsdifferenser avseende K-Fastigheters utlandsverksamhet, vilka under året uppgick till 5,3 mkr (27,4). 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 primärt uppstod i samband med förvärvet av K-Prefab. Goodwill uppgick vid årets utgång till 443,6 mkr (443,6) och övriga immateriella tillgångar, som primärt består i värdet av K-Prefabs kundrelationer, uppgick till 27,7 mkr (36,6). I samband med årsskiftet har nedskrivningsprövning av goodwill skett, vilken visat att inget behov av nedskrivning föreligger. För mer information avseende nedskrivningsprövningen se not 15. Övriga immateriella tillgångar skrivs av över fem år.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

20240619087 45

Förvaltningsfastigheter

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 2023 av 121 helgäda och 2 delägda färdigställda förvaltningsfastigheter fördelat på totalt 318 664 kvadratmeter bostäder och 44 142 kvadratmeter kommersiell yta. Vidare hade koncernen 17 pågående byggnationer, fördelat på 99 450 kvadratmeter bostäder respektive 975 kvadratmeter kommersiell yta. Därutöver hade K-Fastigheter 24 pågående projekt i projektutvecklingsfas i olika skeden av bygglovs- eller planprojektering, varav 15 projekt där K-Fastigheter ännu inte hade tillträtt marken.

Det totala värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid årets utgång till 14 870,9 mkr (13 094,6), fördelat på färdigställda förvaltningsfastigheter 12 514,0 mkr (9 775,3), obebyggd mark och byggrätter 578,1 mkr (695,1), tomträtter 18,0 mkr (18,0) och pågående nybyggnation 1 760,8 mkr (2 606,1).

Under helåret har 2 151,9 mkr (1 886,2) investerats i ny-, till- och ombyggnation. Totalt har tretton projekt, samt sex av tretton etapper i byggnationen av Höganäs Stubbarp 39:5, Västerås Östra Vildrosen 1, Höör Fogdaröd 8:32, Strängnäs Storspoven 1 och Nyköping Opppeby Gård 1:9 färdigställts och omklassificerats från pågående nybyggnation till färdigställda förvaltningsfastigheter motsvarande ett värde om 3 103,1 mkr (2 005,0). Vidare har fem byggprojekt byggstartats.

Förvärv har under helåret 2023 genomförts för 210,9 mkr (830,3). Dessa utgörs uteslutande av förvärv av obebyggd mark och mark för exploatering. Försäljning av fastigheter har skett under året till ett totalt värde om 136,0 mkr (9,5).

Vidare har totalt värde av förvaltningsfastigheter påverkats negativt av orealiserade värdeförändringar om totalt -324,2 mkr (699,0) fördelat på fastigheter under förvaltning med -654,8 mkr (5,1) och pågående nybyggnation om 330,6 mkr (693,9).

Rörelsefastigheter

Värdet av rörelsefastigheter uppgick vid årets slut till 537,1 mkr (447,6). Rörelsefastigheterna utgörs primärt av K-Prefabs produktionslokaler. Ökningen i värde för rörelsefastigheter beror primärt på omklassificering av pågående nybyggnation av Hässleholm Rusthållaren 3 & 4, koncernens byggnation av nytt huvudkontor. Under året har ytterligare ca 26,4 mkr investerats i K-Prefabs fastigheter för att uppgradera faciliteterna och öka produktionskapaciteten.

Inventarier

Inventarier, vilka per 31 december 2023 uppgick till 181,4 mkr (193,6), består primärt av maskiner och inventarier relaterade till koncernens bygg- och prefabverksamhet, byggnadsinventarier samt enligt IFRS 16 aktiverade nyttjanderättstillgångar. Total har koncernen nettoinvesterat 5,6 mkr (36,0) i inventarier under året.

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

Andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag ökade under 2023, från 223,2 mkr till 260,7 mkr. Totalt gjordes nettoförvärv under året om 3,3 mkr (5,8) och det sammanlagda resultatet från andelar i intressebolagens resultat uppgick till 25,9 mkr (2,5 mkr).

Långfristiga fordringar om 33,3 mkr (22,6) består primärt av ej reglerade koncernmellanhavanden från före detta ägaren av K-Prefab.

Uppskjuten skattefordran

Uppskjuten skattefordran uppgick per 31 december 2023 till 54,3 mkr (16,4) och härrörde primärt från underskottsavdrag, vilka förväntas kunna nyttjas under kommande år, och negativt värde av räntederivat samt leasing.

Varulager

Varulager uppgick per 31 december 2023 till 30,7 mkr (60,2) och består primärt av K-Prefabs råvaru- och färdigvarulager.

Rörelsefordringar

Koncernens rörelsefordringar bestod primärt av övriga fordringar om 122,8 mkr (168,8), som huvudsakligen bestod av förskott och handpenning för avtalade men ej tillträdda fastighetsförvärv, vilka minskat under året från 77,6 mkr till 61,0 mkr, och upparbetade men ej fakturerade intäkter, vilka uppgick till 31,6 mkr (41,0).

Hyres- och kundfordringar uppgick vid årets slut till 51,2 mkr (93,2), varav hyresfordringar 6,4 mkr (6,3). Resterande andel utgörs av kundfordringar primärt relaterade till K-Prefabs verksamhet. Andelen hyres- och kundfordringar vilka varit förfallna mer än 90 dagar uppgår till 6,3 mkr (7,9). 3,3 mkr (4,0) har reserverats i enlighet med koncernens förlustandelsmodell baserad på historiska utfall och ledningens bedömning av framtida kreditförluster (stadie 2) och 2,1 mkr (2,3) har reserverats i enlighet med individuell bedömning (stadie 3). Totalt uppgick konstaterade kreditförluster till 5,6 mkr (3,0) under året.

Vidare utgörs rörelsefordringar primärt av förutbetalda kostnader och upplupna intäkter om 46,3 mkr (36,7).

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

20240619087746

Likvida medel

Likvida medel uppgick vid årets utgång till 5,8 mkr (35,4). Därutöver tillkommer outnyttjade kreditlimiter om 147,3 mkr (277,4). Minskningen berodde primärt på förvärv under året och fortsatt hög nybyggnationstakt.

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid årets utgång till 5 100,4 mkr (5 169,6), vilket motsvarade 21,08 kr per aktie (23,92). Minskningen förklaras av årets totalresultat om -392,8 mkr (934,8) och emission i oktober 2023, vilket ökade eget kapital med totalt 323,0 mkr efter transaktionskostnader.

Det långsiktiga substansvärdet (NAV) uppgick vid årets utgång till 5 803,5 mkr (5 768,3) motsvarande 24,25 kr per aktie (26,79). Det långsiktiga substansvärdet per aktie har minskat med 9 procent jämfört med 31 december 2022.

Per 31 december 2023 uppgick antalet utestående aktier till 239 331 168 (215 331 168) fördelat på 22 500 000 A-aktier (22 500 000) och 216 831 168 B-aktier (192 831 168). Det genomsnittliga antalet utestående aktier under 2023 uppgick till 221 047 606 aktier (215 331 168).

Uppskjuten skatt

Koncernens uppskjutna skatt uppgick vid årets slut till 953,2 mkr (1 033,5). Uppskjuten skatteskuld härrör primärt från temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde för färdigställda fastigheter och fastigheter under byggnation.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid årets utgång till 10 117,8 mkr (8 461,4), varav 3 462,8 mkr (2 049,9) klassificeras som kortfristiga räntebärande skulder. De räntebärande skulderna fördelas på bottenlån för färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter om 6 747,9 mkr (5 743,2), byggkrediter om 2 077,9 mkr (1 591,2), leasingskulder om 92,1 mkr (93,1), rörelse- och förvärvskrediter om 949,9 mkr (783,8) och säljarrevers avseende förvärvet av K-Prefab om 250,0 mkr (250,0). Skuldsättningsgraden för koncernen uppgick till 60,2 procent (55,4) och belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick till 62,5 procent (58,2). Ökningen i skuldsättnings- och belåningsgrad beror primärt på lägre värdering av färdigställda förvaltningsfastigheter.

Vid årets utgång hade koncernen kontrakterade kreditavtal om 10 781,7 mkr (9 671,6), varav 6 747,9 mkr (5 743,2) avsåg finansiering av färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter, varav 2 319,1 mkr (1 706,9) förfaller till omförhandling under de närmaste tolv månaderna. Utöver finansiering av färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter utgörs kontrakterade kreditavtal av byggkrediter om 2 937,6 mkr (2 867,1) och rörelse- och förvärvskrediter om 1 096,3 mkr (1 061,3), varav 202,5 mkr (292,5) respektive 68,8 mkr (93,8) avser förvärvsfinansiering av K-Prefab respektive Mjöbäcks Entreprenad AB. Byggkrediter och rörelse- och förvärvskrediter var vid årets utgång utnyttjade till 2 077,9 mkr (1 591,2) respektive 949,9 mkr (783,8).

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden för koncernens räntebärande skulder relaterade till förvärvsfinansiering och färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick per 31 december 2023 till 2,8 år (2,4).

Genomsnittlig räntebindningstid för koncernens räntebärande skulder relaterade till förvärvsfinansiering, förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick till 3,5 år (3,4) och den genomsnittliga räntan uppgick till 3,22 procent (2,72) inklusive effekter av räntederivat och 5,47 procent (3,85) exklusive effekter av räntederivat. Räntenivån har under fjärde kvartalet stabiliserats dels genom stabiliserade marknadsräntor, dels genom ökad räntesäkringsgrad där den fasta räntan i genomförda räntesäkringar legat lägre än den rörliga räntan. Genomsnittlig räntekostnad för kontrakterade byggkreditiv uppgick vid årets slut till 5,95 procent (3,92). Total andel rörlig ränta i förhållande till räntebärande skulder relaterade till förvärvsfinansiering, förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick till 9 procent (27) och räntekänsligheten vid en procentenhets förändring av låneräntorna uppgick till 6,5 mkr (17,2).

Derivatinstrument

K-Fastigheter arbetar idag uteslutande med lån med rörlig räntebas. För att hantera ränterisken och förändra räntebindningstiden nyttjas räntederivat, primärt ränteswappar. Över tiden uppstår värdeförändringar i räntederivatportföljen primärt som en följd av förändrade marknadsräntor.

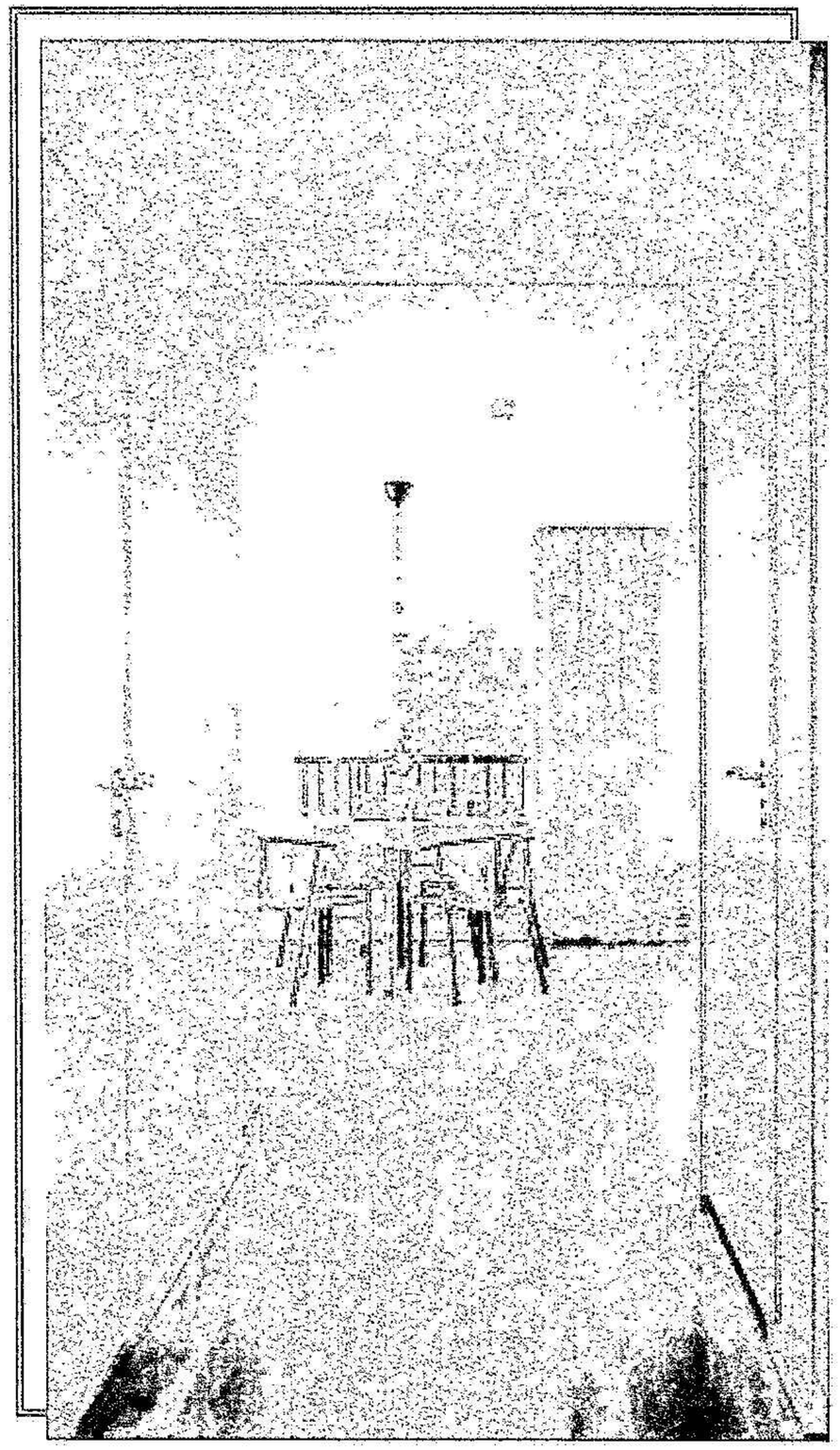
Totalt uppgick swapportföljen nominellt till 6 371,7 mkr (4 407,7) vid årets utgång. Verkligt värde för räntederivatportföljen uppgick vid årets utgång till 157,3 mkr (404,9).

Utöver räntederivat använder K-Fastigheter valutaderivat för att hantera valutamässiga risker i den danska verksamheten. Verkligt värde för valutaderivatportföljen uppgick vid årets utgång till 0,8 mkr (-2,6).

Rörelseskulder

Rörelseskulder består primärt av i rörelsen verksamhetsrelaterade leverantörsskulder om 234,5 mkr (198,3), övriga skulder om

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F



76,1 mkr (109,1), faktuerarade men ej upparbetade intäkter om 59,5 mkr (19,2) och upplupna kostnader och förutbetalda intäkter om 174,8 mkr (206,2). Rörelseskulderna är primärt relaterade till den löpande bygg- och entreprenadverksamheten samt personalrelaterade skulder.

Koncernens kassaflöde

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick för helåret 2023 till 203,6 mkr (150,1) och påverkades positivt av förbättrat bruttoresultat i förvaltningsverksamheten och i projekt- och entreprenadverksamheterna samt högre rörelsekapitalbindning främst i form av att K-Prefabs verksamhet är strukturellt kassaflödespositiv med normalt högre rörelseskulder än rörelsefordringar, och negtivt primärt av försämrat räntenetto.

Investeringsverksamheten har primärt påverkats av förvärv av bolag om 410,1 mkr (812,7), vilket primärt utgjorts av löpande förvärv av byggrätter, och investeringar i pågående nyanläggning om 2 000,4 mkr (1 941,8). Totalt uppgick kassaflödet från investeringsverksamhet till -2 312,3 mkr (-2 749,0).

Koncernens finansieringsverksamhet har utöver kassaflödet från den löpande verksamheten under 2023 primärt finansierats av ökade räntebärande skulder om 1 755,9 mkr (2 539,3) efter amorteringar om 518,9 mkr (179,8) och tillskjutet kapital genom nyemission om 323,0 mkr (1,1). Totalt uppgick kassaflödet från finansieringsverksamheten till 2 078,9 mkr (2 540,4), vilket innebär att koncernens likvida medel för året minskade med 29,8 mkr (58,6) till 5,8 mkr (35,4), inkluderat valutarelaterad omräkningsdifferens, vid årets slut.

Investeringar

Utöver vad som redogjorts för avseende förvärv av samt under Koncernens kassaflöde, avsnitt som starkt hänger samman, så har inga väsentliga investeringar i anläggningstillgångar gjorts under året. Utöver investeringar i anläggningstillgångar har koncernen under 2023 primärt investerat medel i utveckling av den egna organisationen i form av stärkt organisation, processer, system och funktioner inom affärsutveckling, förvaltning, ekonomi, HR, IT, inköp, 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, inköp, IR/kommunikation, IT, HR, juridik, samt samtliga anställda inom affärsområde förvaltning och projektutveckling.

Omsättningen i moderbolaget avser primärt fakturering av tjänster till koncernbolag, vilken för året uppgick till 100,7 mkr (32,7). Moderbolagets bruttoresultat för helåret uppgick till 2,3 mkr (-34,1). Det förbättrade bruttoresultatet beror på ökad koncernintern fakturering motverkat av ökade kostnader för utökad central organisation för att möta kommande tillväxt.

Moderbolagets resultat före skatt uppgick till -41,1 mkr (345,4) efter avlämnade nettokoncernbidrag om 1,4 mkr (-38,6). Resultatet påverkades negativt av värdeförändringar på ränte- och valutaderivat om -243,8 mkr (365,8).

Moderbolagets tillgångar och skulder bestod per 31 december 2023 primärt av andelar i, fordringar på och skulder till koncernbolag samt derivatinstrument. Fordringar på koncernbolag uppgick vid årets slut till 2 218,6 mkr (1 567,1) och skulder till koncernbolag till

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

2024061908748

169,1 mkr (216,2) där korta fordringar och skulder primärt utgör tillgodohavanden i koncernens koncernkonto.

Det egna kapitalet uppgick per 31 december 2023 till 2 289,4 mkr (1 937,5), negativt påverkat av årets resultat. Moderbolagets likvida medel uppgick vid årets utgång till 0,5 mkr (0,0) och räntebärande skulder till 1 447,0 mkr (1 205,1), varav 1 338,8 mkr (456,3) klassificeras som kortfristig skuld.

Effekter av 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 92 procent av kontrakterade hyresintäkter kommer från bostäder och där de kommersiella intäkterna är spridda på ett stort antal enskilda kontrakt.

Vid upprättandet av förevarande årsredovisning har kriget i Ukraina pågått i två år. Kriget har till dags dato haft betydande, men ej väsentlig effekt på K-Fastigheters verksamhet och påverkar så här långt primärt prisbilden för vissa insatsvaror och då kanske framför allt stål- och energipriser, samt indirekta effekter av höjda energi- och bränslepriser och i ökande omfattning även räntekostnader.

Hur kriget i Ukraina kommer påverka K-Fastigheters verksamhet framöver är i dagsläget osäkert, men bedömningar kommer ske löpande och redovisas i kommande delårsrapporter samt eventuellt kompletterade med löpande information genom pressmeddelande.

Risker och riskhantering

För närmare beskrivning hänvisas till avsnittet Risker och riskhantering på sidorna 139-146, vilket är en del av denna Förvaltningsberättelse.

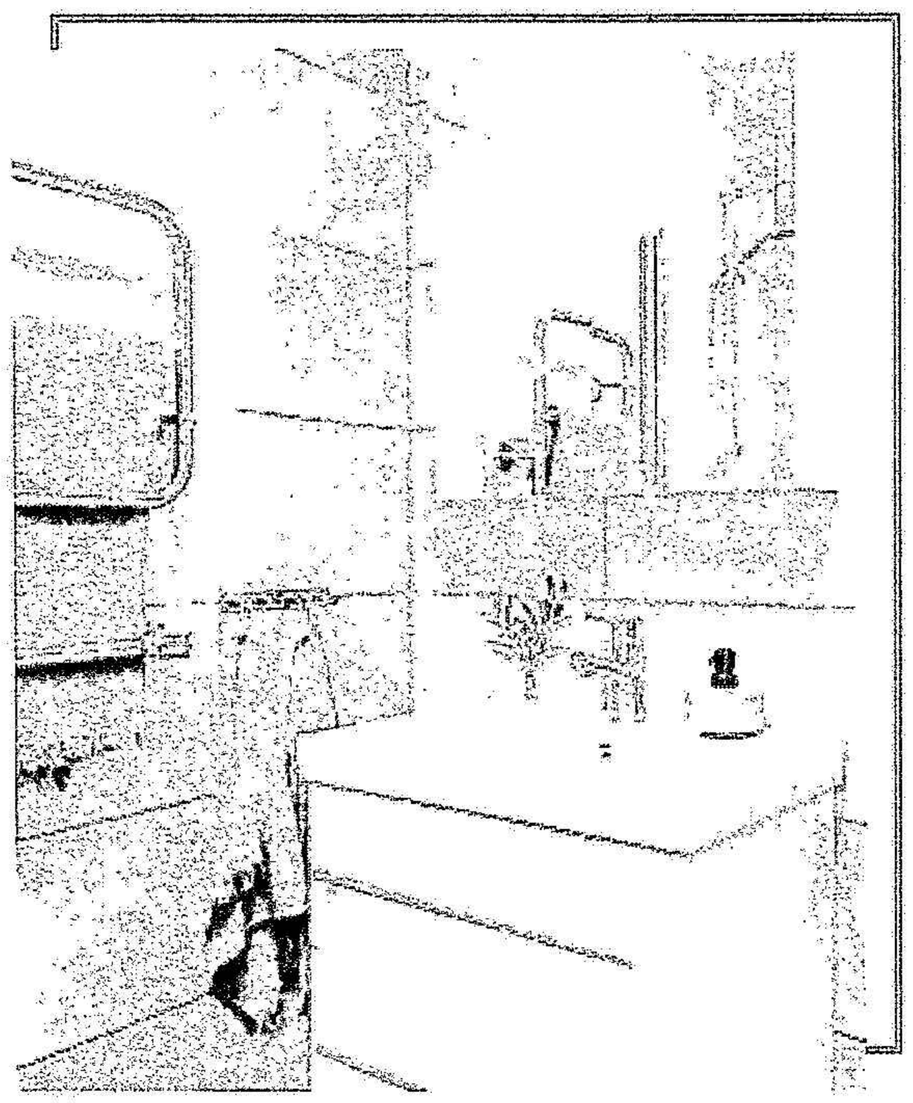
Hållbarhetsredovisning

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har K-Fastigheter valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsredovisningen som en rapport utanför Förvaltningsberättelsen. De delar som ska beskrivas i en hållbarhetsredovisning finns tillgängliga på sidorna 121-138.

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 2023. Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

	kr
Överkursfond	1 689 483 286
Balanserat fritt eget kapital	507 153 440
Årets resultat	28 992 799
Summa	**2 225 629 526**
Disponeras så att i ny räkning överförs	**2 225 629 526**



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

20240619087749

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess slut

Väsentliga händelser under 2023

- Den 19 januari 2023 offentliggjorde K-Fastigheter att Stefan Paulsson utsetts till VD för K-Prefab AB. Stefan har sedan 11 april 2022 varit tillförordnad VD.
- Den 3 maj 2023 offentliggjorde K-Fastigheter att Leif Astikainen utsetts till den nyinrättade tjänsten som COO/Operativ chef för K-Fast Holding AB. Leif är sedan tidigare HR-chef i koncernen, vVD i K-Prefab AB och ingår i koncernens ledningsgrupp.
- Den 3 maj 2023 offentliggjorde K-Fastigheter att Henrik Gustafsson utsetts till den nyinrättade tjänsten som Inköpschef för koncernen. Henrik är sedan tidigare inköpschef i K-Prefab AB och kommer ingå i koncernens ledningsgrupp.
- Den 15 maj 2023 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 serie B samt återköp av aktier av serie B motsvarande maximalt en tiondel av det totala antalet utgivna aktierna i bolaget.
- Den 11 september 2023 offentliggjorde K-Fastigheter att Colliers anlitats för att bistå med avyttring av fyra fastigheter i Köpenhamnsområdet omfattande totalt 311 lägenheter. Försäljningen är ett led för att stärka koncernens finansiella ställning och skapa förutsättningar för fortsatt expansion genom förvärv av byggrätter och byggstarter av nya projekt. K-Fastigheter kommer även efter en eventuell avyttring av de aktuella fastigheterna att ha närvaro i Köpenhamnsområdet genom ett projekt som är under byggnation med sammanlagt 153 lägenheter i Ballerup. K-Fastigheter ser fortsatt goda möjligheter till kommande förvärv av byggrätter i Köpenhamnsområdet.
- Den 28 september 2023 genomförde K-Fastigheter en riktad nyemissionen om totalt 18 180 000 nya B-aktier med likviddag den 2 oktober 2023. Teckningskursen i den riktade nyemissionen fastställdes till 13,80 kronor per aktie genom ett accelererat bookbuilding-förfarande. Utöver ett starkt stöd från befintliga aktieägare deltog flertalet nya institutionella investerare. Den riktade nyemissionen tillförde K-Fastigheter 250,9 mkr före emissionskostnader. I samband med den riktade nyemissionen offentliggjordes även att Erik Selin Fastigheter AB, för att underlätta för att uppnå erforderlig teckning i den riktade nyemissionen, efter godkännande av extra bolagsstämma den 24 oktober 2023, ämnar teckna 5 820 000 nya B-aktier, vilket kommer tillföra K-Fastigheter 80,3 mkr före emissionskostnader med likviddag den 26 oktober 2023.
- Den 24 oktober 2023 avhöll K-Fastigheter extra bolagsstämma där det beslutades att godkänna styrelsens beslut om nyemission till Erik Selin Fastigheter AB.
- I november utnämndes K-Fastigheter av Karriärföretagen till Karriärföretag 2024.

Väsentliga händelser efter årets utgång

- K-Fastigheter har den 19 januari frånträtt två förskolor i Kristianstad och ett LSS-boende i Hässleholm. Totalt uppgick hyresvärde för de båda fastigheterna till 3,8 mkr och köpeskillingen till totalt 50,8 mkr.
- K-Fastigheter tecknade under februari avtal med övriga ägare i Mjöbäcks Entreprenad AB om att Mjöbäcks Entreprenad under februari 2024 skall lösa in 20 procent av de aktier som K-Fastigheter äger i bolaget motsvarande 5 procent av bolagets totala antal aktier. Ersättningen motsvarar aktiernas andel av bolagets egna kapital per 30 juni 2023.
- Den 7 mars 2024 pressmeddelades att K-Fastigheter har tecknat en avsiktsförklaring med en institutionell investerare rörande en avyttring av en fastighetsportfölj i Danmark. Sedvanlig försäljningsprocess med teknisk och ekonomisk genomgång fortskrider och under förutsättning av att parterna ingår bindande överlåtelseavtal förväntas frånträde av fastigheterna ske under andra kvartalet 2024.
- Den 13 mars 2024 genomförde K-Fastigheter nyemission om totalt 6 662 000 nya B-aktier. Teckningskursen i den riktade nyemissionen fastställdes till 19,19 kronor per aktie motsvarande stängningskurs den 13 mars 2024. Nettolikviden från emissionen avses användas till att skapa förutsättningar för fortsatt expansion genom förvärv av byggrätter och byggstarter av nya projekt. Den riktade nyemissionen tillförde K-Fastigheter cirka 128 mkr före emissionskostnader. En del av emissionen, motsvarande 842 000 aktier, villkorades av efterföljande godkännande av en extra bolagsstämma.
- Den 13 mars 2024 kallade K-Fastigheter till extra bolagsstämma per 8 april 2024. Extra bolagsstämmans syfte var att besluta om godkännande av styrelsens beslut om emission av 842 000 aktier. Vid extra bolagsstämma den 8 april 2024 beslutades att godkänna styrelsens beslut om nyemission av 842 000 aktier.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess slut (forts)

Nedan redovisas genomförda förvärv av byggrätter och förvaltningsfastigheter, byggstartade och färdigställda projekt samt genomförda renoveringar enligt K-Fastigheters renoveringskoncept K-Fast 2.0 under verksamhetsåret 2023. Dessa har under året presenterats som väsentliga händelser i K-Fastigheters delårsrapporter.

Förvärvade/avyttrade förvaltningsfastigheter

Fastighet	Kommun	Tillträde/ Franträde	Antal lägenheter	Yta, kvm	Årligt hyresvärde, mkr	Köpeskilling, mkr
Rådhuset 6 (avyttrad)	Helsingborg	dec 2023	7	3 242	7,5	136,0
Del av Stafvre 7 (avyttrad)	Kristianstad	jan 2024	-	1 126	3,1	40,0
Maglegården 30 (avyttrad)	Hässleholm	jan 2024	-	382	0,7	10,8

Förvärvade/tillträdda byggrätter

Fastighet	Kommun	Förväntad byggstart	Antal lägenheter	Yta, kvm	Förväntat årligt hyresvärde, mkr	Köpeskilling, mkr
Sätra 108:20	Gävle	2024-2026	562	36 266	82,5	131,1
Förvaltaren 2*	Eskilstuna	2024	88	4 793	12,1	19,0
Utby 3:113	Ale	2023	118	7 372	18,4	12,0
Del av Sandryggen 1*	Lund	2024	72	4 320	12,0	36,0
Rickeby 1:48 */**	Vallentuna	2024	74	2 322	10,6	14,6
Hackmästaren 1	Kävlinge	2024	20	1 225	2,6	7,0
Gårdsten 7:5	Göteborg	Q1/Q2 2024	126	7 250	17,4	30,0
Sävenäs 131:14	Göteborg	Q1/Q2 2024	173	9 957	31,6	37,7

** Ej tillträdd fastighet*
*** Joint venture med Titania*

Byggstartade projekt

Fastighet	Kommun	Förväntad färdigställt	Antal lägenheter	Yta, kvm	Förväntat årligt hyresvärde, mkr
Skymningen 3	Höganäs	Q3 2024	53	3 027	6,5
Viktoria 22	Helsingborg	Q4 2025	41	3 182	9,6
Måsen etapp 2*	Strängnäs	Q1/Q4 2026	209	13 174	31,2
Sätra 108:20 etapp 1	Gävle	Q2 2026	133	8 780	19,7
Utby 3:113	Ale	Q2 2026	118	7 372	18,4

** K-Fast Kilen AB*

Färdigställda projekt

Fastighet	Kommun	Inflyttning	Antal lägenheter	Yta, kvm	Hyresvärde, mkr
Kedjan 1 (etapp 2)	Älmhult	jan 2023	34	2 113	3,7
Högaffeln 1	Malmö	feb 2023	31	1 786	4,2
Kohagen 1 (etapp 1)	Vänersborg	mars 2023	60	3 978	7,1
Spoven 1	Växjö	apr/maj 2023	83	4 697	9,6
Smörjhallen 1	Hässleholm	maj 2023	37	2 863	5,4
Kommissarien 1	Hässleholm	maj/okt 2023	41	3 191	6,0
Oden 8	Hässleholm	juni 2023	43	2 325	4,6
Limkokaren 16	Hässleholm	juli 2023	24	1 982	3,3
Trollet 2	Växjö	jul-dec 2023	156	10 265	16,8
Stubbarp 39:5 (etapp 1 och 2 av 3)	Höganäs	okt-dec 2023	51	3 452	6,9
Kildebrönde By 17b	Greve (DK)	nov 2023	148	10 380	26,2
Sävenäs 131:13	Göteborg	dec 2023	192	11 997	32,1
Kohagen 1 (etapp 2)	Vänersborg	dec 2023	80	5 488	10,6
Skymningen 2	Höganäs	dec 2023	41	2 839	6,0
Östra Vildrosen 1 (etapp 1 av 3)	Västerås	dec 2023	56	4 933	9,2
Fogdaröd 8:32 (etapp 1 av 2)	Höör	dec 2023	36	2 386	4,9
Storspoven 1 (etapp 1 av 3)*	Strängnäs	dec 2023	38	2 543	5,4
OppebyGård 1:9 (etapp 1 av 2)*	Nyköping	dec 2023	25	1 726	3,6

** K-Fast Kilen AB*

K-Fast 2.0

	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Totalt 2023
Antal renoverade lägenheter	8	8	11	13	40
Ökat hyresvärde, mkr	0,2	0,2	0,3	0,3	1,0

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

KONCERNENS RÄKENSKAPER

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

mkr	Not	2023 jan–dec	2022 jan–dec
Hyresintäkter	3	480,2	384,2
Projekt- och entreprenadintäkter	3	603,0	1 001,2
Nettoomsättning		**1 083,2**	**1 385,4**
Övriga intäkter		11,6	20,6
Drift		-104,9	-97,5
Underhåll		-15,4	-13,5
Fastighetsskatt		-10,4	-8,4
Fastighetsadministration		-49,0	-25,2
Kostnader fastighetsförvaltning	4,5,6	**-179,7**	**-144,7**
Kostnader projekt- och entreprenadverksamheten	4,5,6	-519,3	-938,3
Bruttoresultat		**395,8**	**323,1**
varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftsöverskott)		*306,1*	*251,9*
varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet		*89,7*	*71,2*
Central administration	4,5,6,8	-55,6	-54,9
Av- och nedskrivningar	7	-80,5	-62,6
Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag	9	25,9	2,5
Finansnetto	10	-218,2	-124,8
varav räntenetto		-220,2	-124,8
Resultat före värdeförändringar		**67,3**	**83,3**
*varav förvaltningsresultat**		*108,3*	*130,7*
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	11	-316,3	699,0
Värdeförändring derivat	10	-262,6	364,1
Resultat före skatt		**-511,6**	**1 146,4**
Skatt på årets resultat	12	113,6	-239,0
Årets resultat		**-398,1**	**907,4**
Övrigt totalresultat	13	5,3	27,4
Årets totalresultat		**-392,8**	**934,8**
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		-427,4	916,6
Innehav utan bestämmande inflytande	30	34,6	18,2
Resultat efter skatt per aktie, kr/aktie**	14	**-1,96**	**4,13**

** Förvaltningsresultatet omfattar ingen del hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande*
*** Några potentiella aktier (t.ex. konvertibler) förekommer inte och därmed finns inte någon utspädningseffekt att beakta.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6625FD9F

20240619087S2

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Tillgangar, mkr	Not	2023 31 dec	2022 31 dec
Materiella anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	15	471,3	480,2
Förvaltningsfastigheter	16	14 870,9	13 094,6
Rörelsefastigheter	17	537,1	447,6
Inventarier	18	181,4	193,6
Summa anläggningstillgångar		**16 060,6**	**14 216,0**
Finansiella anläggningstillgångar	22		
Andelar i intresse- och gemensamt styrda företag och andra långfristiga fordringar	19, 20	293,9	245,8
Derivatinstrument	22	141,4	399,1
Uppskjuten skattefordran	21	54,3	16,4
Summa finansiella anläggningstillgångar		**489,6**	**661,3**
Summa anläggningstillgångar		**16 550,3**	**14 877,3**
Omsättningstillgångar	22		
Varulager	23	30,7	60,2
Kundfordringar	24, 25	51,2	93,2
Övriga kortfristiga fordringar	25, 26	123,0	169,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	46,3	36,7
Likvida medel	28	5,8	35,4
Summa omsättningstillgångar		**256,9**	**394,6**
Summa tillgångar		**16 807,2**	**15 272,0**

Eget kapital och skulder, mkr	Not	2023 31 dec	2022 31 dec
Eget kapital	29		
Aktiekapital		63,8	57,4
Övrigt tillskjutet kapital		1 689,4	1 372,9
Balanserat resultat inklusive årets resultat		3 292,7	3 720,0
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**5 045,9**	**5 150,3**
Innehav utan bestämmande inflytande	30	*54,5*	*19,3*
Summa eget kapital		**5 100,4**	**5 169,6**
Långfristiga skulder	22		
Uppskjuten skatteskuld	21	953,2	1 033,5
Långfristiga räntebärande skulder	22	6 655,0	6 411,5
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	31	90,9	74,7
Summa långfristiga skulder		**7 699,2**	**7 519,8**
Kortfristiga skulder	22		
Kortfristiga räntebärande skulder	22	3 462,8	2 049,9
Leverantörsskulder	22	234,5	198,3
Övriga kortfristiga skulder	31	135,7	128,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	174,8	206,2
Summa kortfristiga skulder		**4 007,7**	**2 582,7**
Summa skulder		**11 706,9**	**10 102,4**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**16 807,2**	**15 272,0**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

mkr	*Hänförligt till moderbolagets aktieägare*						
	Antal utestående aktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valuta-omräkningsreserv	Balanserat resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital, per 1 januari 2022	**215 331 168**	**57,4**	**1 372,9**	**2,3**	**2 801,1**	**0,0**	**4 233,7**
Året resultat					889,2	18,2	907,4
Övrigt totalresultat				27,4			27,4
Årets totalresultat				**27,4**	**889,2**	**18,2**	**934,8**
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande						1,1	1,1
Summa transaktioner med ägare						**1,1**	**1,1**
Utgående balans per 31 december 2022	**215 331 168**	**57,4**	**1 372,9**	**29,7**	**3 690,3**	**19,3**	**5 169,6**

mkr	*Hänförligt till moderbolagets aktieägare*						
	Antal utestående aktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valuta-omräkningsreserv	Balanserat resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital, per 1 januari 2023	**215 331 168**	**57,4**	**1 372,9**	**29,7**	**3 690,3**	**19,3**	**5 169,6**
Årets resultat					-432,7	34,6	-398,1
Övrigt totalresultat				5,3			5,3
Årets totalresultat				**5,3**	**-432,7**	**34,6**	**-392,8**
Nyemisson efter avdrag för transaktionskostnader	24 000 000	6,4	316,6				323,0
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande					0,0	0,5	0,5
Summa transaktioner med ägare	**24 000 000**	**6,4**	**316,6**		**0,0**	**0,5**	**323,5**
Utgående balans per 31 december 2023	**239 331 168**	**63,8**	**1 689,4**	**35,0**	**3 257,6**	**54,5**	**5 100,4**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

mkr	Not	2023 jan–dec	2022 jan–dec
Den löpande verksamheten			
Resultat före värdeförändringar		67,3	83,3
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet	38	44,6	56,4
Betald skatt		-11,5	-7,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**100,4**	**132,7**
Förändring rörelsefordringar		109,7	24,4
Förändring rörelseskulder		-6,5	-6,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**203,6**	**150,1**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella tillgångar	15	-3,0	-3,6
Investeringar i koncern, intresse- och gemensamt styrda bolag	19,35	-11,2	-9,0
Investeringar i fastigheter	16,17	-398,9	-803,7
Investeringar i pågående nyanläggning	16	-2 000,4	-1 941,8
Investeringar i maskiner och inventarier	18	-8,2	-20,8
Avyttring fastigheter	16	142,3	14,7
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar	20	-32,9	-4,3
Utdelning från intresseföretag	9	0,0	19,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-2 312,3**	**-2 749,0**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	22	2 274,8	2 719,0
Amortering av lån		-518,9	-179,8
Tillskjutet kapital		323,0	1,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**2 078,9**	**2 540,4**
Årets kassaflöde	**38**	**-29,8**	**-58,6**
Omräkningsdifferens i likvida medel		0,1	0,0
Likvida medel vid årets början		35,4	94,0
Likvida medel vid årets slut		**5,8**	**35,4**

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

2024061908755

MODERBOLAGETS RÄKENSKAPER

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING OCH RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

mkr	Not	2023 jan–dec	2022 jan–dec
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	100,7	32,7
Summa rörelsens intäkter		**100,7**	**32,7**
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader	4,5,6,8	-97,9	-66,4
Avskrivningar	7	-0,6	-0,4
Summa rörelsens kostnader		**-98,5**	**-66,8**
Bruttoresultat		**2,3**	**-34,1**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresse- och koncernbolag	9,34	39,3	19,5
Finansnetto	10	161,3	17,8
Resultat före värdeförändringar		**202,9**	**3,2**
Värdeförändring derivat	10	-245,4	380,8
Bokslutsdispositioner	33	1,4	-38,6
Resultat före skatt		**-41,1**	**345,4**
Skatt på årets resultat	12	70,1	-41,2
Årets resultat		**29,0**	**304,2**
Moderbolagets räkning över totalresultat			
Årets resultat		**29,0**	**304,2**
Övrigt totalresultat	13	0,0	0,0
Årets totalresultat		**29,0**	**304,2**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Tillgangar, mkr	Not	2023 31 dec	2022 31 dec
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	15	4,8	2,3
Summa immateriella anläggningstillgångar		**4,8**	**2,3**
Materiella anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	18	**1,2**	**0,1**
Summa materiella anläggningstillgångar		**1,2**	**0,1**
Finansiella anläggningstillgångar	22		
Andelar i koncernbolag	35	1 235,7	1 167,6
Fordringar hos koncernbolag	36	1 234,7	902,1
Andelar och fordringar i intresseföretag och övriga långfristiga fordringar och andelar	19, 20	215,8	203,8
Derivatinstrument	22	159,2	401,7
Uppskjuten skattefordran	21	21,4	2,7
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 866,8**	**2 678,0**
Summa anläggningstillgångar		**2 872,8**	**2 680,3**
Omsättningstillgångar	22		
Fordringar hos koncernbolag	36	984,0	665,0
Övriga kortfristiga fordringar	26	52,0	70,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	23,0	11,1
Likvida medel	28	0,5	0,0
Summa omsättningstillgångar		**1 059,4**	**746,5**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 932,4**	**3 426,9**

Eget kapital och skulder, mkr	Not	2023 31 dec	2022 31 dec
Eget kapital	29		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		63,8	57,4
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 689,5	1 372,9
Balanserad vinst		507,1	202,9
Årets resultat		29,0	304,2
Totalt eget kapital		**2 289,4**	**1 937,5**
Långfristiga skulder	22		
Uppskjuten skatteskuld	21	0,0	51,4
Långfristiga räntebärande skulder	22	108,1	748,8
Summa långfristiga skulder		**108,1**	**800,2**
Kortfristiga skulder	22		
Kortfristiga räntebärande skulder	22	1 338,8	456,3
Leverantörsskulder	22	11,5	4,1
Skulder till koncernbolag	36	169,1	216,2
Övriga kortfristiga skulder	31	3,4	3,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	12,2	8,8
Summa kortfristiga skulder		**1 535,0**	**689,2**
Summa skulder		**1 643,2**	**1 489,4**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 932,4**	**3 426,9**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

2024061908757

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 2022	**215 331 168**	**57,4**	**1 372,9**	**203,0**	**1 633,3**
Årets resultat				304,2	304,2
Övrigt totalresultat				0,0	0,0
Årets totalresultat				**304,2**	**304,2**
Summa transaktioner med ägare	**0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**
Eget kapital, per 31 december 2022	**215 331 168**	**57,4**	**1 372,9**	**507,2**	**1 937,5**
Årets resultat				29,0	29,0
Övrigt totalresultat				**0,0**	**0,0**
Årets totalresultat				**29,0**	**29,0**
Nyemisson efter avdrag för transaktionskostnader	24 000 000	6,4	316,6		323,0
Summa transaktioner med ägare	**24 000 000**	**6,4**	**316,6**	**0,0**	**323,0**
Utgående balans per 31 december 2023	**239 331 168**	**63,8**	**1 689,5**	**536,2**	**2 289,4**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET

mkr	Not	2023 jan–dec	2022 jan–dec
Den löpande verksamheten			
Resultat före värdeförändringar		202,9	3,2
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet	38	-38,7	0,4
Betald skatt		0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**164,2**	**3,6**
Förändring rörelsefordringar		-312,5	-14,5
Förändring rörelseskulder		-36,9	3,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-185,2**	**-7,8**
Investeringsverksamheten			
Investering i koncernföretag	35	-92,7	-158,6
Investering i intresseföretag	19	-11,6	-7,7
Investeringar i immateriella tillgångar	15	-3,0	-2,5
Investeringar i maskiner och inventarier	18	-1,2	0,0
Sålda koncernföretag		125,8	0,0
Förändring i fordringar och skulder till koncernföretag	36	-396,8	-101,2
Förändring i fordringar på intresseföretag		0,0	-5,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-379,5**	**-275,4**
Finansieringsverksamheten			
Tillskjutet kapital		323,0	0,0
Upptagna lån	22	759,7	279,5
Amortering av lån		-518,9	-24,2
Förändring i långfristiga skulder	31	0,0	-2,5
Erhållna koncernbidrag		1,4	-38,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**565,2**	**214,2**
Årets kassaflöde	**38**	**0,5**	**-69,0**
Omräkningsdifferens i likvida medel		**0,0**	**0,0**
Likvida medel vid årets början		0,0	69,0
Likvida medel vid årets slut	**28**	**0,5**	**0,0**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

2024061908759

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 1

NOT 1: REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

De finansiella rapporterna för K-Fast Holding AB per 31 december 2023 har godkänts av styrelsen den 9 april 2024 och kommer att föreläggas årsstämman den 14 maj 2024 för fastställande. K-Fast Holding AB, organisationsnummer 556827-0390, utgör moderbolaget för en koncern med dotterbolag enligt not 35 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 rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalande från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen förutom i de fall som anges nedan under avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen.

Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. De finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor avrundade till miljoner kronor med en decimal om inte annat anges.

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. För närmare beskrivning av väsentliga bedömningar och antaganden inom särskilt betydelsefulla områden se not 3 Intäkter, not 15 Immateriella tillgångar och not 16 Förvaltningsfastigheter.

Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

Nya och omarbetade befintliga standarder

Tillkommande nya eller ändrade, av EU godkända, standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka K-Fastigheters resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning. Redovisningsprinciperna och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

Nya standarder vilka träder i kraft 2024 och framåt

Nya och ändrade IFRS standarder med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på K-Fastigheters finansiella rapporter.

Klassificering m m

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

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 utbyte 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 omräkningsresev.

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 en del i nettoinvesteringen i dotterbolagen och redovisas via övrigt totalresultat. Icke monetära tillgångar och

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

20240619087613

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.

Moderbolagets redovisningsprinciper har inte förändrats jämfört med årsredovisningen föregående år.

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

Anteciperade utdelningar

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

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:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

20240619087762

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 2

NOT 2: SEGMENTSRAPPORTERING

Redovisningsprinciper

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådra 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, välinformerade 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 koncernens prefabbolag.

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

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:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 2, FORTS.

2023 jan–dec

Resultaträkning, mkr	Förvaltning	Projektutveckling	Bygg	Prefab	Övrigt*	Koncernen
Intäkter	485,8	7,5	1 445,1	982,3	-1 825,8	1 094,8
Kostnader	-179,7	-6,9	-1 414,5	-923,7	1 825,8	-699,0
Bruttoresultat	**306,1**	**0,5**	**30,6**	**58,6**	**0,0**	**395,8**
Kostnader central administration	-10,9	-0,1	-16,6	-23,7	-4,3	-55,6
Av- och nedskrivningar	-2,8	0,0	-4,2	-70,8	-2,8	-80,5
Resultat intressebolag**	0,0	0,0	2,4	0,0	23,4	25,9
Räntenetto	-184,2	0,0	2,5	-26,5	-10,0	-218,2
Resultat före värdeförändringar	**108,3**	**0,4**	**14,8**	**-62,5**	**6,3**	**67,3**
Värdeförändring fastigheter	-646,9	330,6	0,0	0,0	0,0	-316,3
Värdeförändring derivat och övrigt	-262,2	0,0	-0,4	0,0	0,0	-262,6
Resultat före skatt	**-800,9**	**331,0**	**14,4**	**-62,5**	**6,3**	**-511,6**
Skatt	187,3	-68,1	-0,7	12,1	-17,0	113,6
Årets resultat	**-613,6**	**262,9**	**13,7**	**-50,3**	**-10,7**	**-398,1**

2022 jan–dec

Resultaträkning, mkr	Förvaltning	Projektutveckling	Bygg	Prefab	Övrigt*	Koncernen
Intäkter	396,6	3,2	792,9	1 251,0	-1 037,6	1 406,0
Kostnader	-144,7	-3,3	-787,9	-1 184,7	1 037,6	-1 082,9
Bruttoresultat	**251,9**	**-0,1**	**5,0**	**66,3**	**0,0**	**323,1**
Kostnader central administration	-12,3	-9,2	-15,2	-19,5	1,3	-54,9
Av- och nedskrivningar	-4,1	0,0	-3,1	-55,4	0,0	-62,6
Resultat intressebolag**	0,0	0,0	0,0	0,0	2,5	2,5
Räntenetto	-104,8	0,0	-0,2	-19,7	0,0	-124,8
Resultat före värdeförändringar	**130,7**	**-9,3**	**-13,5**	**-28,2**	**3,8**	**83,3**
Värdeförändring fastigheter	5,1	693,9	0,0	0,0	0,0	699,0
Värdeförändring derivat och övrigt	365,8	0,0	-1,7	0,0	0,0	364,1
Resultat före skatt	**501,6**	**684,5**	**-15,2**	**-28,2**	**3,8**	**1 146,4**
Skatt	-76,4	-142,9	-1,0	1,1	-19,7	-239,0
Årets resultat	**425,2**	**541,6**	**-16,2**	**-27,1**	**-15,9**	**907,4**

31 december 2023

Balansräkning, mkr	Förvaltning	Projektutveckling	Bygg	Prefab	Övrigt*	Koncernen
Anläggningstillgångar	15 209,3	0,0	32,5	1 044,6	263,9	16 550,3
Omsättningstillgångar	34,3	0,0	9,1	137,9	75,7	256,9
Summa tillgångar	**15 243,6**	**0,0**	**41,6**	**1 182,5**	**339,6**	**16 807,2**
Långfristiga skulder	7 449,2	0,0	1,7	239,3	8,9	7 699,2
Kortfristiga skulder	3 109,0	0,0	140,0	666,5	92,3	4 007,7
Summa skulder	**10 558,2**	**0,0**	**141,7**	**905,8**	**101,2**	**11 706,9**

31 december 2022

Balansräkning, mkr	Förvaltning	Projektutveckling	Bygg	Prefab	Övrigt*	Koncernen
Anläggningstillgångar	13 541,8	0,0	27,9	1 077,6	230,0	14 877,3
Omsättningstillgångar	66,4	0,0	12,7	234,0	81,5	394,6
Summa tillgångar	**13 608,2**	**0,0**	**40,6**	**1 311,7**	**311,5**	**15 272,0**
Långfristiga skulder	6 859,8	0,0	1,7	597,5	60,8	7 519,8
Kortfristiga skulder	1 524,0	0,0	134,5	449,9	474,2	2 582,7
Summa skulder	**8 383,8**	**0,0**	**136,3**	**1 047,3**	**535,0**	**10 102,4**

** Övrigt omfattar koncerngemensamma poster och elimineringar.*
***Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

202406190876 4

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 västentliga för att särredovisas. Både hyresintäkter och 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 2023-12-31 uppgick de kontrakterade hyresintäkterna till 607,7 mkr (475,6), varav kommersiella lokaler utgör 57,0 mkr (53,5). Det enskilt största kontraktet som den enskilt största hyresgästen svarar för utgör ca en procent av koncernens totala hyresintäkter.

Framtida minimileasingintäkter avseende icke uppsägningsbara leasingavtal

Koncernen har ingått hyresavtal avseende lokaler, bostäder och parkeringsplatser vilka redovisas som operationella leasingavtal. Hyresavtal avseende bostäder, parkeringsplatser och vissa lokaler löper tillsvidare med 3-9 månaders uppsägningstid. Årlig hyresintäkt för dessa kontrakt uppgick till 568,4 mkr (423,4). Koncernen har hyresavtal med en årlig hyresintäkt på 23,2 mkr (38,1), där avtalen har en återstående löptid på mellan 1 och 5 år. Koncernen har en årlig hyresintäkt på 16,1 mkr (10,0) 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 köparen. 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 köparen. Intäkten redovisas därför vid tidpunkten då äganderätten övergår till köparen. 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 603,0 (1 001,2) mkr för extern projekt-och entreprenadverksamhet. Intäktsredovisning sker över tiden.

Moderbolaget

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

Hyresintäkter fördelat på geografi, mkr	Koncernen	
	2023 jan–dec	2022 jan–dec
Region Syd	381,5	333,2
Region Väst	26,2	18,0
Region Öst	35,6	18,5
Danmark	37,0	14,6
Hyresintäkter	**480,2**	**384,2**

Hyresintäkter på fastighetskategori, mkr	2023 jan–dec	2022 jan–dec
Bostäder (inkl. garage/p-platser)	425,1	336,4
Lokaler	55,1	47,9
Hyresintäkter	**480,2**	**384,2**

Projekt- och entreprenadintäkter samt aktiverat arbete för egen räkning, mkr	2023 jan–dec	2022 jan–dec
Externa projekt- och entreprenadintäkter	603,0	1 001,2
Aktiverat arbete för egen räkning	1 419,0	1 037,6
Summa	**2 022,0**	**2 038,8**
varav Sverige	*1 805,1*	*1 825,9*
varav Danmark	*216,9*	*212,9*

Övriga intäkter, mkr	2023 jan–dec	2022 jan–dec
Affärsområde Förvaltning	5,6	12,2
Affärsområde Bygg	2,5	0,4
Affärsområde Prefab	3,5	7,9
Övriga intäkter	**11,6**	**20,6**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

20240619087765

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 4

NOT 4: LEASINGAVTAL

Redovisningsprinciper

K-Fastigheter tillämpar IFRS 16 Leasingavtal. Koncernen redovisar Nyttjanderättstillgångar och leasingskulder hänförliga till alla leasingavtal, med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser mindre värden (5 000 USD).

I resultaträkningen redovisas linjära avskrivningar på nyttjanderättstillgången och räntekostnader på skulden. Nyttjanderättstillgången skrivs av linjärt över den längsta av avtalsperioden och ekonomisk livslängd och skulden med den del av periodens leasingavgift som inte fördelas som en räntekostnad.

Koncernen har bedömt leasingavtal relaterade till fordon 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 3,90 procent för fordon, 2,08 procent för tomträtter och 2,65 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 bedöms 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 2023 totalt leasingavgifter om 29,4 mkr (27,8), varav 13,3 mkr (11,4) avser avskrivningar, 2,4 mkr (7,0) räntekostnader och 13,7 mkr (9,4) var hänförliga till lågvärdeleasing. Koncernen har inga korttidsleasingavtal eller variabla leasingavgifter.

Moderbolaget

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

mkr	*Nyttjanderättstillgangar*					
	Tomträtter	Fordon	IT-utrustning	Hyresavtal	Totalt	Leasingskuld
Per 1 januari 2023	18,0	15,5	0,0	58,9	92,5	93,1
Tillkommande avtal	0,0	15,8	0,2	0,0	16,0	15,9
Avskrivningar	0,0	-5,1	-0,2	-8,0	-13,3	0,0
Avslutade avtal	0,0	-4,1	0,0	-0,2	-4,3	-2,3
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	2,4
Leasingavgifter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-16,9
Omklassificering	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Per 31 dec 2023	**18,0**	**22,1**	**0,0**	**50,8**	**90,9**	**92,1**

Löptidsanalys (exklusive restvärde)

mkr	Tomträtter	Fordon	IT-utrustning	Hyresavtal	Totalt
2024	0,4	4,7	0,0	9,6	14,6
2025	0,4	3,5	0,0	9,3	13,2
2026	0,4	1,3	0,0	5,7	7,3
2027	0,4	0,1	0,0	4,8	5,3
2028	0,4	0,1	0,0	4,8	5,2
>2028	4,5	0,0	0,0	26,4	30,9
Totalt	**6,4**	**9,7**	**0,0**	**60,5**	**76,5**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

20240619087666

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 5

NOT 5: 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 2023 hade koncernen 550 anställda (732), varav 65 kvinnor (69) respektive 485 män (663). I moderbolaget var antalet anställda per årsskiftet 73 (42), varav 32 kvinnor (22) respektive 41 män (20). Under 2023 har samtliga anställda i koncernens dotterbolag med undantag för de anställda i K-Fast Bygg Holding AB, K-Prefab AB och GH Sydgolv AB, flyttats till moderbolaget. K-Fast Holding AB hade 6 styrelseledamöter (6), inklusive ordförande, varav 1 kvinna (1). Koncernen hade 13 ledande befattningshavare (11), inklusive verkställande direktören, varav 2 kvinnor (2).

Ersättning till verkställande direktören samt övriga medlemmar av företagsledningen följer de riktlinjer som beslutades vid bolagsstämma 15 maj 2023. 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 67 år. Pensionsåtaganden ska vara avgiftsbaserade och innebära att bolaget inte har några ytterligare åtaganden efter erläggande av årliga premier.

För den verkställande direktören gäller en ömsesidig uppsägningstid om tolv månader. Vid uppsägning från bolagets

Medelantalet anställda

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Kvinnor	68	70	28	18
Män	591	665	34	16
Totalt	**659**	**735**	**62**	**34**

Löner, arvoden och förmåner

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Styrelseordförande	0,0	0,0	0,0	0,0
Styrelsen	0,8	0,8	0,8	0,8
Verkställande direktör				
Grundlön	*2,4*	*1,2*	*2,4*	*1,2*
Förmåner	*0,1*	*0,1*	*0,1*	*0,1*
Vice verkställande direktör				
Grundlön	*1,5*	*1,2*	*1,5*	*1,2*
Förmåner	*0,1*	*0,2*	*0,1*	*0,2*
Övriga ledande befattningshavare				
Grundlön	*11,8*	*8,4*	*8,5*	*3,9*
Förmåner	*0,8*	*0,5*	*0,6*	*0,3*
Övriga anställda				
Grundlön	*277,7*	*298,7*	*25,3*	*14,8*
Förmåner	*3,1*	*3,2*	*0,4*	*0,7*
Summa	**298,3**	**314,4**	**39,8**	**23,2**

Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Styrelsen	0,3	0,3	0,3	0,3
Verkställande direktör	0,8	0,4	0,8	0,4
Vice verkställande direktör	0,6	0,5	0,6	0,5
Övriga ledande befattningshavare	4,4	3,3	3,1	1,5
Övriga anställda	94,4	99,6	8,6	5,2
Summa	**100,5**	**104,0**	**13,3**	**7,9**

Avtalsenliga pensionskostnader

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Styrelsen	0,0	0,0	0,0	0,0
Verkställande direktör	0,0	0,0	0,0	0,0
Vice verkställande direktör	0,3	0,2	0,3	0,2
Övriga ledande befattningshavare	2,0	1,8	1,1	0,7
Övriga anställda	22,7	26,9	1,7	1,5
Summa	**25,0**	**29,0**	**3,1**	**2,5**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

2024061908767

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOTER 5–6

sida har den verkställande direktören därutöver rätt till avgångsvederlag uppgående till sex månadslöner.

För vice verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare gäller generellt en ömsesidig uppsägningstid om mellan tre och tolv månader.

Ledande befattningshavares ersättning och övriga förmåner under året

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Styrelsens ordförande Erik Selin	0,0	0,0	0,0	0,0
Styrelseledamot Sara Mindus	0,2	0,2	0,2	0,2
Styrelseledamot Ulf Johansson	0,2	0,2	0,2	0,2
Styrelseledamot Jesper Mårtensson	0,2	0,2	0,2	0,2
Styrelseledamot Christian Karlsson	0,2	0,2	0,2	0,2
Verkställande direktör Jacob Karlsson	2,6	1,4	2,6	1,4
Vice verkställande direktör Martin Larsson	1,9	1,6	1,9	1,6
Övriga ledande befattningshavare*	14,5	11,3	10,2	5,4
Summa	19,8	15,1	15,5	9,2

*2023: 11 personer; 2022: 11 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. Fastighetsadministration omfattar kostnader för bland annat uthyrning, ekonomisk förvaltning och centrala kostnader för koncernens affärsområde förvaltning. Fastighetskostnaderna redovisas i den period de avser.

Kostnader för projekt- och entreprenadverksamheten består dels av direkt projektrelaterade kostnader, dels av fasta kostnader för projektutvecklings-, 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.

Central administration utgörs av koncernens kostnader relaterade till koncernledning, affärsutveckling, juridik, HR, inköp, IT, marknad och kommunikation, ekonomi och finans.

Fastighetsförvaltningens kostnader

mkr	Koncernen	
	2023 jan–dec	2022 jan–dec
Driftskostnader	-104,9	-97,5
Underhållskostnader	-15,4	-13,5
Fastighetsskatt	-10,4	-8,4
Direkta fastighetskostnader	**-130,7**	**-119,4**
Fastighetsadministration	-49,0	-25,2
Fastighetsförvaltningens kostnader	**-179,7**	**-144,7**

Kostnader projekt- och entreprenadverksamheter

mkr	Koncernen	
	2023 jan–dec	2022 jan–dec
Externa projekt- och entreprenadkostnader	-519,3	-938,3
Interna projekt- och entreprenadkostnader	-1 818,9	-1 034,3
Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet	**-2 338,2**	**-1 972,6**

Central administration

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023 jan–dec	2022 jan–dec	2023 jan–dec	2022 jan–dec
Övriga externa kostnader	-26,9	-26,5	-37,1	-28,3
Personalkostnader	-30,2	-29,5	-60,8	-38,1
Övriga rörelsekostnader	0,0	0,0	0,0	0,0
Återläggning leasing	1,5	1,0	-	-
Central administration	**-55,6**	**-54,9**	**-97,9**	**-66,4**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

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	
	2023 jan–dec	2022 jan–dec	2023 jan–dec	2022 jan–dec
Avskrivningar immateriella anläggningstillgångar	-12,0	-11,3	-0,5	-0,3
Avskrivningar rörelsefastigheter	-22,4	-21,1	0,0	0,0
Avskrivningar inventarier, verktyg och installationer	-13,9	-15,5	-0,1	-0,1
Nedskrivning fordringar (tillgångar)	-19,0	-3,2	-	-
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	-13,3	-11,4	-	-
Summa av- och nedskrivningar	**-80,5**	**-62,6**	**-0,6**	**-0,4**

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.

Ersättning till revisorerna

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	3,4	2,8	3,2	2,5
Skatterådgivning	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga tjänster	0,4	0,1	0,4	0,1
Christensen Kjæruiff				
Revisionsuppdrag	0,7	0,5	0,0	0,0
Skatterådgivning	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga tjänster	0,2	0,1	0,0	0,0
Summa	**4,7**	**3,5**	**3,6**	**2,6**

NOT 9 RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

Redovisningsprinciper

För beskrivning av redovisningsprinciper, se not 19.

Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Utdelningar	0,0	0,0	0,0	19,5
Andel av resultat i intresseföretag	25,9	2,5	0,0	0,0
Totalt	**25,9**	**2,5**	**0,0**	**19,5**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

20240619087769

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOTER 10–11

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 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.

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

Ränteintäkter och liknande resultatposter

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	0,0	0,0	141,4	47,3
Övriga ränteintäkter	126,1	11,9	123,5	12,0
Totalt	**126,1**	**11,9**	**264,8**	**59,3**

Räntekostnader och liknande resultatposter

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	0,0	0,0	-47,6	-5,1
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-346,4	-136,6	-55,9	-36,4
Totalt	**-346,4**	**-136,6**	**-103,5**	**-41,5**

Värdeförändring derivat och övrigt

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Orealiserad värdeförändring på långfristiga derivatinstrument	-350,7	211,4	-334,8	213,1
Orealiserad värdeförändring på omsättningstillgångar	2,0	0,0	-1,6	15,0
Realiserad värdeförändring på långfristiga derivatinstrument	88,1	152,7	91,1	152,7
Realiserad värdeförändring på kortfristiga derivatinstrument	0,0	0,0	0,0	0,0
Totalt	**-260,6**	**364,1**	**-245,4**	**380,8**

NOT 11: VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Redovisningsprinciper

För redovisningsprinciper gällande Förvaltningsfastigheter se Not 16.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

mkr	Koncernen	
	2023	2022
Förändring driftnetto	91,4	424,8
Förvaltningsfastigheter under byggnation	323,9	679,2
Förändring avkastningskrav	-729,9	-509,9
Förvärv	0,4	89,7
Försäljningar	7,9	0,0
Valutaeffekter	-10,0	15,0
Totalt	**-316,3**	**699,0**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

20240619087770

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.

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.

Inkomstskatt

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt	1,3	-11,6	0,0	-0,1
Uppskjuten skatt	112,3	-227,4	70,1	-41,2
Totalt	**113,6**	**-239,0**	**70,1**	**-41,2**
Redovisat resultat före skatt	-511,6	1 146,4	-38,4	345,4
Skattesats, %	20,6%	20,6%	20,6%	20,6%
Skatt enligt gällande skattesats	105,4	-236,2	7,9	-71,2
Skatt hänförlig till tidigare år	3,3	-1,6	0,0	-0,1
Effekt av andra skattesatser för utländska dotterföretag	2,9	-2,5	0,0	0,0
Ej skattepliktiga intäkter	90,8	1,7	78,5	4,0
Ej avdragsgilla kostnader	-109,4	-8,0	-70,5	-0,2
Andra ej bokförda intäkter och kostnader	20,5	7,5	54,2	26,2
Redovisad skattekostnad	**113,6**	**-239,0**	**70,1**	**-41,2**

Skattekostnaden består av följande komponenter:

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt				
-På årets resultat	1,3	-11,6	0,0	-0,1
Uppskjuten skattekostnad/-intäkt				
- Obeskattade reserver	*4,0*	*0,5*	0,0	0,0
- Underskottsavdrag	*2,6*	*-8,1*	1,1	2,7
- Räntenetto	*0,0*	*0,0*	0,0	0,0
- Leasing	*-0,4*	*0,0*	0,0	0,0
- Derivat	*72,5*	*-43,5*	69,0	-43,9
- Fastigheter, färdigställda	*111,4*	-39,4	0,0	0,0
- Fastigheter, under byggnation	-80,0	-145,3	0,0	0,0
- Övervärden från bolagsförvärv	0,0	2,0	0,0	0,0
- Övriga poster	2,2	6,3	0,0	0,0
Redovisad skatt i resultaträkningen	113,6	-239,0	70,1	-41,2
Genomsnittlig skattesats uppgår till i %	**22,2%**	**20,8%**	**182,3%**	**11,9%**

NOT 13: ÖVRIGT TOTALRESULTAT

I koncernens övriga totalresultat ingår omräkningsdifferenser avseende K-Fastigheters utlandsverksamhet vilket för året uppgick till 5,3 mkr (27,4). Hela detta belopp avser poster som kan återföras över resultatet i en senare period.

Moderbolaget hade 2023 eller 2022 inga effekter av övrigt totalresultat.

NOT 14 RESULTAT PER AKTIE

Inga incitamentsprogram fanns per 2023-12-31 och någon utspädning har ej skett under året.

Resultat per aktie

mkr	Koncernen	
	2023	2022
Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	-432,7	889,2
Genomsnittlig antal miljoner aktier	221,0	215,3
Totalt	**-1,96**	**4,13**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D4031900D5C5DF6525FD9F

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 15

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 och programvaror, vilka redovisas till verkligt värde vid förvärv. Övriga immateriella anläggningstillgångar skrivs av över nyttjandeperioden, som 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 2023

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 (3,0), 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 10,2 procent (9,8) 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 11,2 procent efter skatt skulle fortfarande inget nedskrivningsbehov föreligga.

Förvärv

Under året har har inga immateriella anläggningstillgångar förvärvats. Föregående år förvärvades GH Sydgolv AB och klassificerades då som ett rörelseförvärv. Goodwill uppgick till 3,0 mkr.

Goodwill

mkr	Koncernen	
	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	443,6	440,6
Förvärv	0,0	3,0
Nedskrivning	0,0	0,0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**443,6**	**443,6**

Övriga immateriella anläggningstillgångar

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	58,9	55,1	2,5	0,0
Förvärv	0,0	0,0	0,0	0,0
Inköp	3,0	3,8	3,0	2,5
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**61,9**	**58,9**	**5,5**	**2,5**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-22,3	-11,0	-0,3	0,0
Årets avskrivningar	-12,0	-11,3	-0,5	-0,3
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-34,2**	**-22,3**	**-0,8**	**-0,3**
Utgående restvärde enligt plan	**27,7**	**36,6**	**4,8**	**2,3**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

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 baserades under 2023 uteslutande på externa värderingar gjorda av värderingsinstitut och värderingsexperter ackrediterade av Samhällsbyggarna eller MRICS.

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

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

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

Koncernens fastighetsbestånd

Koncernens fastighetsbestånd bestod den 31 december 2023 av 121 helägda och 2 delägda färdigställda förvaltningsfastigheter fördelade på totalt 318 664 kvadratmeter bostäder och 44 142 kvadratmeter kommersiell yta. Vidare hade koncernen 17 pågående byggnationer, fördelade på 99 450 kvadratmeter bostäder och 975 kvadratmeter kommersiell yta. Därutöver hade K-Fastigheter 24 pågående projekt i projektutvecklingsfas i olika skeden av bygglovs- eller planprojektering, varav 15 projekt där K-Fastigheter ännu inte tillträtt marken.

Färdigställda förvaltningsfastigheter omfattar fastigheter där hyresgäster kan flytta in och pågående byggnationer och projekt omfattar alla pågående byggnationer och projekt som inte är färdigställda. Samtliga fastigheter innehas för att generera intäkter i form av hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa.

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 baserades under 2023 uteslutande på externa 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.

Förvaltningsfastigheter

mkr	Koncernen 2023	2022
Ingående redovisat värde	10 488,3	7 663,7
Förvärv	166,7	762,4
Investeringar	161,0	28,8
Försäljningar och utrangeringar	-137,5	-9,9
Omklassificeringar	3 103,1	2 005,0
Valutakursförändring	-16,7	33,3
Orealiserade värdeförändringar	-654,8	5,1
Utgående redovisat värde	**13 110,2**	**10 488,3**

Pågående nyanläggningar

mkr	2023	2022
Ingående redovisat värde	2 606,1	1 940,0
Investeringar	1 990,8	1 857,4
Försäljningar och utrangeringar	0,0	-1,3
Förvärv	44,2	67,9
Omklassificering till färdigställd förvaltningsfastighet	-3 217,6	-2 005,0
Valutakursförändring	6,7	53,2
Orealiserade värdeförändringar	330,6	693,9
Utgående redovisat värde	**1 760,8**	**2 606,1**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 16, FORTS

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 2023 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. 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. Syftet är att bedöma fastigheternas standard och skick samt lokalernas attraktivitet.

Förvaltningsfastigheter

mkr	Koncernen 2023	2022
Ingående redovisat värde	**13 094,6**	**9 603,7**
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	*9 775,3*	*6 923,4*
varav obebyggd mark	*695,1*	*722,3*
varav tomträtter	*18,0*	*18,0*
varav pågående nybyggnation	*2 606,1*	*1 940,0*
+ Förvärv	210,9	830,3
+ Nybyggnation	1 990,8	1 857,4
+ Till- och ombyggnation	161,0	28,8
- Försäljning	-136,0	-9,5
- Övriga omklassificeringar och utrangering	-126,0	84,8
+/- Orealiserade värdeförändringar	-324,2	699,0
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	*-654,8*	*5,1*
varav pågående nybyggnation	*330,6*	*693,9*
Utgående redovisat värde	**14 870,9**	**13 094,6**
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	*12 514,0*	*9 775,3*
varav obebyggd mark	*578,1*	*695,1*
varav tomträtter	*18,0*	*18,0*
varav pågående nybyggnation	*1 760,8*	*2 606,1*

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 kostnadsinflationen har under året justerats ned från 6,0 procent till 2,0 procent för 2024. Motsvarande hyresinflation är justerad från 3,5 till 4,0 procent inför 2025, 2,5 procent inför 2026 och 2,0 procent inför 2027.

Hyresinbetalningar

För 2024 har antagits en generell hyresökning om mellan 3,5 till 5,45 procent för bostäder med såväl varmhyra som kallhyra baserat på faktiskt aviserad hyra i det oförhandlade beståndet och på utfall alternativ förväntningar på utfall mellan marknadens parter i det förhandlade beståndet. Korrigering sker i samband med att faktisk hyreshöjning fastställs under första kvartalet 2024. Hyresnivåer för kommersiella kontrakt uppskattas utifrån aktuell hyresnivå inklusive indexreglering, vilket innebär att hyran utvecklas i samma takt som inflationsförväntningarna. Vid förhandsvärdering av pågående nybyggnation justeras hyresnivån vid färdigställande med framtida förväntad hyresinflation. 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 normala drift, reparation och underhåll, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och fastighetsadministration, har gjorts med utgångspunkt i faktiskt utfall för aktuell fastighet alternativt fastighet med liknande konstruktion, samt Newsec AB:s statistik och erfarenheter avseende jämförbara objekt. Bedömningen har skett med hänsyn till fastigheternas användning, ålder och underhållsstatus. Utbetalningarna för drift, administration och underhåll bedöms komma att öka i takt med den antagna inflationen.

Investeringsbehov

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

Direktavkastningskrav och kalkylränta

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 16, FORTS

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

Avkastningskraven på ingående värderingsenheter varierar för de färdigställda förvaltningsfastigheterna från 3,85 procent (3,45) till 7,30 procent (7,04) med ett totalt vägt snitt på 4,37 procent (4,03) och för förhandsvärderade fastigheter under byggnation från 4,05 procent (3,51) till 4,73 procent (4,57) med ett vägt snitt på 4,33 procent (4,01). Primärt är det fördelning mellan lokalslag (bostäder/lokaler) samt geografiska aspekter som gör att avkastningskravet varierar. Den genomsnittliga kalkylräntan som användes för perioden var för färdigställda förvaltningsfastigheter 6,45 procent (6,25) och för förhandsvärderade fastigheter under byggnation 6,40 procent (6,20).

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

	2023	2022
Kalkylperiod, antal år	10-15	10-15
Årlig långsiktig inflation, %	2,00%	2,00%
Kostnadsinflation närmaste året, %	*2,00%*	*4,00%*
Långsiktig hyresutveckling bostäder, % per år	2,00%	2,00%
Hyresinflation närmaste året, %	*4,00%*	*3,50%*
Kalkylränta, %	6,44%	6,23%
Direktavkastningskrav restvärde, %		
Bostäder, %	*4,26%*	*3,90%*
Kommersiellt, %	*5,49%*	*5,45%*
Långsiktig vakansgrad, %		
Bostäder, %	*0,26%*	*0,26%*
Kommersiellt, %	*5,73%*	*5,78%*
Hyresvärde, kr/kvm	1 872	1 749
Drifts- och underhållskostnader år 1, kr/kvm	331	289

Genomsnittligt direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %

Område	Bostäder		Kommersiellt	
	Färdigställt	Nybyggnation	Färdigställt	Nybyggnation
Syd	3,35-5,05%	4,00-4,70%	5,25-7,30%	5,28-5,50%
Väst	3,80-4,65%	4,20-4,50%	5,50-7,15%	5,50-6,20%
Öst	4,05-4,75%	4,05-4,25%	5,00-5,50%	5,00-6,00%
Danmark	4,75%	4,54%	-	-

Kategori	Färdigställt	Nybyggnation
Bostäder	3,35-5,05%	4,00-4,70%
Kontor	5,35-7,15%	-
Butik	5,22-7,30%	-
Restaurang	5,45-6,65%	-
Lager/industri	5,35-7,10%	-
Övrigt	5,00-6,82%	5,30-6,20%

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 16, FORTS

Övrigt

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

Under 2023 har räntekostnaderna på byggkreditiv aktiverats om 178,5 mkr (59,1) på förvaltningsfastigheter. Genomsnittlig räntesats för kontrakterade byggkreditiv uppgick per 31 december 2023 till 5,95 procent (3,92).

Per den 31 december 2023 har koncernen investeringsåtaganden för färdigställande av pågående nybyggnation om 1 927,0 mkr (2 365,4).

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.

Känslighetsanalys

mkr	Kassaflöde	Verkligt värde
Direktavkastningskrav, +/- 0,1 %	-	317,8
Hyresvärde, +/- 1 %	6,6	151,3
Drift- och underhållskostnader, +/- 1 %	1,2	28,2
Långsiktig vakansgrad, +/- 1 %	6,6	151,3

Värdeförändring färdigställda förvaltningsfastigheter och byggrätter

	-10%	+10%
Fastighetsvärde, mkr	-1 251,4	1 251,4
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %	69%	57%
Skuldsättningsgrad, %	65%	56%

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

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 att komma koncernen till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

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

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. Markanläggning skrivs av över 20 år. För avskrivning på enskilda komponenter, se tabell nedan:

Komponentavskrivning rörelsefastigheter, år

År	
Markbearbetning	40-100
Stomme och grund	40-100
Stomkompletteringar/innerväggar	40-100
Värme och sanitet (VS)	15-25
Elledningar	15-60
Inre ytskickt	10-20
Ventilation	15-50
Fasad	15-60
Yttertak	25-60
Köksinredningar och vitvaror	10-20

Rörelsefastigheter

mkr	Koncernen 2023	Koncernen 2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	497,4	471,3
Inköp	26,4	6,4
Försäljning	-38,7	0,0
Omklassificeringar	113,5	19,7
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**598,6**	**497,4**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-49,8	-22,9
Inköp	0,0	0,0
Försäljning	10,4	0,0
Årets avskrivningar	-22,4	-21,1
Omklassificeringar	0,2	-5,9
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-61,5**	**-49,8**
Utgående restvärde enligt plan	**537,1**	**447,6**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D4031900D5C5DF6525FD9F

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 18

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 att komma koncernen till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

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

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod enligt nedan fördelning:

- Byggnadsinventarier: 5–20 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		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	298,3	262,6	0,7	0,7
Inköp	47,4	49,4	1,2	0,0
Försäljning och utrangering	-41,8	-13,4	0,0	0,0
Omklassificering	0,6	-17,0	0,0	0,0
Genom förvärv av dotterföretag	0,0	16,8	0,0	0,0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**304,6**	**298,3**	**1,9**	**0,7**
Ingående avskrivningar	-104,7	-72,8	-0,6	-0,5
Försäljningar och utrangeringar	9,0	5,0	0,0	0,0
Omklassificering	-0,2	0,0	0,0	0,0
Genom förvärv av dotterföretag	0,0	-9,1	0,0	0,0
Årets avskrivningar	-27,3	-27,7	-0,1	-0,1
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-123,2**	**-104,7**	**-0,7**	**-0,6**
Utgående restvärde enligt plan	**181,4**	**193,6**	**1,2**	**0,1**

Leasade tillgångar

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

mkr	Koncernen	
	2022	2021
Anskaffningsvärde	29,3	21,3
Ackumulerade avskrivningar	-7,2	-5,8
Redovisat värde	**22,1**	**15,5**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 19

NOT 19: ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG 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 och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av intressebolagets vinst eller förlust efter förvärvstidpunkten. I de fall orealiserade förluster elimineras prövas även den underliggande tillgången för nedskrivning. För beskrivning av nedskrivningsprinciper se not 1.

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

Innehav i joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden, vilket innebär att det koncernmässigt bokförda värdet av innehavet justeras med koncernens andel av årets resultat och eventuell erhållen utdelning (d v s redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde justerat för förändringar i koncernens andel i joint ventures nettotillgångar, med avdrag för eventuella värdeminskningar i verkligt värde på individuella andelar).

Moderbolaget

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

mkr	*Koncernen*		*Moderbolaget*	
	2023	2022	2023	2022
Ingående redovisat värde	223,2	234,4	196,9	189,2
Förvärv	3,3	5,7	3,3	7,6
Aktiägartillskott	8,4	0,1	8,3	0,1
Andel i intressebolagens resultat efter skatt	25,9	2,5	0,0	0,0
Erhållen utdelning	0,0	-19,5	0,0	0,0
Utgående redovisat värde	**260,7**	**223,2**	**208,5**	**196,9**

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen	Org. nr.	Säte	Kapitalandel, %	Rösträttsandel, %	Antal andelar	Redovisat värde i moderbolaget, mkr	Redovisat värde i koncernen, mkr
Novum Samhällsfastigheter AB	559177-8542	Helsingborg	50	50	250	0,0	27,6
Fosie Mark i Skåne AB	559196-0173	Malmö	31	31	310	0,0	0,1
Homestate AB	559179-2253	Jönköping	33	33	166	3,9	0,0
Homesystem Sverige AB	559336-6106	Stockholm	30	30	150	0,7	0,0
Ramsdalen 3:1 Fastighets AB	559306-2531	Hässleholm	33	33	50	0,2	0,1
Östra Station i Kävlinge AB	559082-3406	Kävlinge	22	22	11 050	7,0	7,0
Tygelsjö Ängar Holding AB	559085-3445	Malmö	49	49	245	0,0	0,0
Mjöbäcks Entreprenad AB	556135-1254	Svenljunga	25	25	112 750	187,6	192,0
OCAP Holding AB	559403-6138	Hässleholm	25	25	6 250	0,0	0,0
PVS Mark och VA Holding AB	559259-4914	Hässleholm	50	50	250	0,0	11,8
Tefyra Holding AB	559336-6072	Hässleholm	50	50	250	0,0	11,3
HME Huset 13 AB	559358-3866	Kävlinge	50	50	250	9,0	10,9
						208,5	**260,7**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

20240619087779

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOTER 20–21

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.

Andra långfristiga fordringar och värdepappersinnehav

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Långfristiga fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	6,2	5,4	6,2	5,4
Andra långfristiga fordringar	25,9	15,8	0,0	0,2
Andra långfristiga värdepappersinnehav	1,1	1,4	1,0	1,3
Utgående redovisat värde	**33,3**	**22,6**	**7,2**	**6,9**

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 på en direkt försäljning av fastigheten som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning oavsett om koncernen skulle strukturera försäljningen via avyttring av dotterbolag, vilket skulle kunna innebära en annan skattesats. Den uppskjutna skatten beräknas sedan utifrån respektive temporära skillnader och skattekonsekvenser som härrör från återvinning genom försäljning. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

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

Samtliga underskottsavdrag i koncernen har aktiverats med 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.

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.

Moderbolaget

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

Redovisad i balansräkningen

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Uppskjuten skattefordran hänförlig till:				
Underskottsavdrag	12,1	13,4	3,8	2,7
Räntenetto	0,0	0,0	0,0	0,0
Fastigheter	0,2	0,3	0,0	0,0
Leasing	18,7	0,0	0,0	0,0
Derivat	21,5	0,5	17,6	0,0
Övriga poster	1,8	2,2	0,0	0,0
Summa	**54,3**	**16,4**	**21,4**	**2,7**
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till:				
Fastigheter, färdigställda	326,1	448,8	0,0	0,0
Fastigheter, under byggnation	469,0	381,1	0,0	0,0
Övervärden från bolagsförvärv	133,5	138,5	0,0	0,0
Leasing	19,0	0,0	0,0	0,0
Derivat	0,0	51,4	0,0	51,4
Obeskattade reserver	9,6	13,7	0,0	0,0
Övriga poster	-4,0	0,0	0,0	0,0
Summa	**953,2**	**1 033,5**	**0,0**	**51,4**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D4031900D5C5DF6525FD9F

20240619087780

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 långfristiga fordringar. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, kortfristiga och långfristiga räntebärande skulder, förskott från kunder, fakturerade men ej upparbetade intäkter, 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 dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

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

Finansiella tillgångar

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

Instrumenten klassificeras i någon av följande kategorier:

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

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, finansiella placeringar 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.

Finansiella skulder

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 22, FORTS

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 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 har identifierats för att fordran är osäker.

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 22, FORTS

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 och 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
- 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 tid 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 över tid ska vara minst 25 procent
- Räntetäckningsgraden över tid ska vara minst 1,75 ggr

Dessa finansiella begränsningsmål motsvarar definitionsmässigt generellt 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 koncernen 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 perioder, och på så sätt minska möjligheten att kompensera för negativa händelser i resultat och skatt.

	2023	2022	Finansiella mal	Finansiell kovenant
Räntebärande skuld vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	10 117,8	8 461,4		
Summa eget kapital och skulder vid årets utgång enligt balansräkning, mkr	16 807,2	15 272,0	< 70 %	< 70 %
A/B Skuldsättningsgrad vid årets utgång, %	**60,2%**	**55,4%**		
A Eget kapital vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	5 100,4	5 169,6		
B Eget kapital och skulder vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	16 807,2	15 272,0	> 25 %	> 25 %
A/B Soliditet vid årets utgång, %	**30,3%**	**33,9%**		
A Resultat före värdeförändringar under året enligt resultaträkningen, mkr	67,3	83,3		
B Av- och nedskrivningar under året enligt resultaträkningen, mkr	-80,5	-62,6		
C Räntenetto under året enligt resultaträkningen, mkr	-220,2	-124,8	> 1,75 ggr	> 1,50 ggr
(A-B-C)/-C Räntetäckningsgrad under året, ggr	**1,7**	**2,2**		

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 22, FORTS

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 2023 uppgick den genomsnittliga räntebindningen till 3,5 år (3,4) och räntekänsligheten i ökade räntekostnader vid en procentenhets förändring av låneräntorna uppgick till 6,5 mkr (17,2). Andel rörlig ränta av den totala skuldportföljen uppgick till 9 procent (27). Genomsnittlig ränta uppgick vid årets slut till 3,22 procent (2,72) inklusive räntederivat och 5,47 procent (3,85) exklusive räntederivat.

Finansieringsrisk och refinansieringsrisk

(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 (2,4) och 35 procent (27) av lånen hade förfall inom tolv månader.

Vid utgången av 2023 hade koncernen låneavtal med kreditinstitut om sammanlagt 10 781,7 mkr (9 671,6), varav 1 096,3 mkr (1 061,3) utgjorde rörelse- och förvärvskrediter och 2 937,6 mkr (2 867,1) utgjorde byggkrediter. Resterande kreditavtal, 6 747,9 mkr (5 743,2), 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 förfaller krediter om totalt 2 319,1 mkr (1 706,9) under 2024, krediter som K-Fastigheter bedömer kunna omförhandla eller förlänga genom koncernens goda relationer med sina samarbetsbanker. Skuldsättningsgraden för koncernen uppgick till 60,2 procent (55,4).

I befintliga låneavtal med kreditinstitut finns finansiella villkor (s.k. kovenanter) stipulerande maximal skuldsättningsgrad och belåningsgrad, lägsta soliditet och lägsta räntetäckningsgrad. K-Fastigheter har vid samtliga uppföljningstillfällen under 2023 uppfyllt dessa villkor.

Framtida likviditetsflöden

Framtida likviditetsflöden hänförliga till krediter framgår nedan. Vid beräkning av krediter samt de rörliga benen i ränteswapparna har den aktuella Stiborräntan i det underliggande avtalet per bolagsdagen använts. Utestående låneskuld och kreditmarginal har antagits vara densamma per bokslutsdagen fram till respektive förfall, då de antagits slutamorterats.

Framtida likviditetsförfall krediter

mkr	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
2024	2 569,1	351,5	-159,9	2 760,6
2025	2 861,0	242,6	-149,9	2 953,6
2026	1 020,7	58,2	-111,4	967,6
2027	340,8	40,9	-58,2	323,6
2028	0,0	24,3	-20,9	3,4
>2029	477,6	358,3	-44,2	791,7
	7 269,1	1 075,7	-544,4	7 800,5

Kredit- och Ränteförfallostruktur 31december (exkl. bygg, check- och depåkrediter)

	Ränteförfall		*Kreditförfall*				*Swapförfall*
	Belopp, mkr	Snittränta, %	Belopp, mkr	Utnyttjat, mkr	Räntederivat, mkr	Snittränta, %	Värde, mkr
Löptid							
0-1 år	1 197,5	4,18%	2 569,1	2 569,1	300,0	0,33%	6,7
1-2 år	500,0	2,13%	2 861,0	2 861,0	500,0	0,64%	7,6
2-3 år	2 000,0	2,80%	1 020,7	1 020,7	2 000,0	1,31%	78,2
3-4 år	2 000,0	3,15%	340,8	340,8	2 000,0	1,65%	47,1
4-5 år	500,0	2,38%	0,0	0,0	500,0	0,89%	56,4
> 5 år	1 071,7	4,32%	477,6	477,6	1 071,7	2,83%	-38,8
Totalt	**7 269,1**	**3,22%**	**7 269,1**	**7 269,1**	**6 371,7**		**157,3**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 22, FORTS

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att inte kunna infria betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkt utan att kostnader för anskaffning av likvida medel avsevärt ökar.

Likviditetsrisken hanteras genom ändamålsenliga betalflödessystem och kreditfaciliteter och lånelöften hos samarbetsbankerna samt målnivå för lägsta nivå på likviditetsreserven. Vidare upprättas och rapporteras kassaflödesprognos på månadsbasis.

Vid årets utgång uppgick koncernens likvida medel till 5,8 mkr (35,4). Tillkommer outnyttjad checkkredit om 147,3 mkr (277,4).

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.

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.

Löptidsanalys för finansiella skulder

För förfallostruktur avseende räntebärande skulder se under stycket "Ränterisk" ovan. Övriga rörelseskulder förfaller till betalning enligt nedan. För leasingskulder hänvisas till Not 4 Leasing.

Skulder till koncern- och intresseföretag redovisas som långfristiga om det inte har en fastställd återbetalningsplan.

mkr	*Koncernen*		*Moderbolaget*	
	2023	2022	2023	2022
Förfaller inom 1 år	544,9	522,0	27,1	16,7
Förfaller efter 1 år	86,0	63,3	169,1	1 012,0
Totalt	**630,9**	**585,3**	**196,2**	**1 028,7**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 22, FORTS

Kategorisering av finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2023

Koncernen mkr	Finansiella tillgangar/ skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgangar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Andra långfristiga fordringar	0,0	25,9	25,9	25,9
Derivatinstrument	141,4	0,0	141,4	141,4
Kundfordringar	0,0	51,2	51,2	51,2
Fordringar hos intresseföretag	0,0	6,4	6,4	6,4
Övriga kortfristiga fordringar	0,0	113,9	113,9	113,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,0	46,3	46,3	46,3
Likvida medel	0,0	5,8	5,8	5,8
Summa fordringar	**141,4**	**249,5**	**390,8**	**390,8**
Långfristiga räntebärande skulder	0,0	6 832,7	6 832,7	6 832,7
Övriga långfristiga skulder	0,0	86,0	86,0	86,0
Kortfristiga räntebärande skulder	0,0	3 285,1	3 285,1	3 285,1
Förskott från kund	0,0	3,2	3,2	3,2
Leverantörsskulder	0,0	234,5	234,5	234,5
Skulder till intresseföretag	0,0	6,7	6,7	6,7
Övriga kortfristiga skulder	0,0	66,2	66,2	66,2
Fakturerade med ej upparbetad intäkt	0,0	59,5	59,5	59,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0,0	174,8	174,8	174,8
Summa skulder	**0,0**	**10 748,7**	**10 748,7**	**10 748,7**

Kategorisering av finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2022

Koncernen mkr	Finansiella tillgangar/ skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgangar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Andra långfristiga fordringar	0,0	15,8	15,8	15,8
Derivatinstrument	399,1	0,0	399,1	399,1
Kundfordringar	0,0	93,2	93,2	93,2
Fordringar hos intresseföretag	0,0	5,8	5,8	5,8
Övriga kortfristiga fordringar	0,0	161,9	161,9	161,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,0	36,7	36,7	36,7
Likvida medel	0,0	35,4	35,4	35,4
Summa fordringar	**399,1**	**348,7**	**747,8**	**747,8**
Långfristiga räntebärande skulder	0,0	6 559,1	6 559,1	6 559,1
Övriga långfristiga skulder	0,0	63,3	63,3	63,3
Kortfristiga räntebärande skulder	0,0	1 902,3	1 902,3	1 902,3
Förskott från kund	0,0	3,4	3,4	3,4
Leverantörsskulder	0,0	198,3	198,3	198,3
Övriga kortfristiga skulder	0,0	94,8	94,8	94,8
Fakturerade med ej upparbetad intäkt	0,0	19,2	19,2	19,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0,0	206,2	206,2	206,2
Summa skulder	**0,0**	**9 046,7**	**9 046,7**	**9 046,7**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 22, FORTS

Kategorisering av finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2023

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 koncernföretag	0,0	2 218,6	2 218,6	2 218,6
Fordringar hos intresseföretag	0,0	7,3	7,3	7,3
Derivatinstrument	159,2	0,0	159,2	159,2
Aktuell skattefordran	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga kortfristiga fordringar	0,0	52,0	52,0	52,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,0	23,0	23,0	23,0
Likvida medel	0,0	0,5	0,5	0,5
Summa fordringar	**159,2**	**2 301,4**	**2 460,6**	**2 460,6**
Långfristiga räntebärande skulder	0,0	108,1	108,1	108,1
Kortfristiga räntebärande skulder	0,0	1 338,8	1 338,8	1 338,8
Leverantörsskulder	0,0	11,5	11,5	11,5
Skulder till koncernföretag	0,0	169,1	169,1	169,1
Övriga kortfristiga skulder	0,0	3,4	3,4	3,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0,0	12,2	12,2	12,2
Summa skulder	**0,0**	**1 643,2**	**1 643,2**	**1 643,2**

Kategorisering av finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2022

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 koncernföretag	0,0	2 362,9	2 362,9	2 362,9
Fordringar hos intresseföretag	0,0	5,4	5,4	5,4
Andra långfristiga fordringar	0,0	0,5	0,5	0,5
Derivatinstrument	401,7	0,0	401,7	401,7
Aktuell skattefordran	0,0	2,2	2,2	2,2
Övriga kortfristiga fordringar	0,0	68,1	68,1	68,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,0	11,1	11,1	11,1
Likvida medel	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa fordringar	**0,0**	**2 450,3**	**2 852,0**	**2 852,0**
Långfristiga räntebärande skulder	0,0	748,8	748,8	748,8
Kortfristiga räntebärande skulder	0,0	456,3	456,3	456,3
Leverantörsskulder	0,0	4,1	4,1	4,1
Skulder till koncernföretag	0,0	1 012,0	1 012,0	1 012,0
Övriga kortfristiga skulder	0,0	3,8	3,8	3,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0,0	8,8	8,8	8,8
Summa skulder	**0,0**	**2 233,8**	**2 233,8**	**2 233,8**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

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 2023 och 2022 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 de 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.

2023 års resultat för koncernen har belastats med 5,6 mkr (3,0) avseende konstaterade kundförluster. Fordringarna är kortfristiga till sin natur varför redovisat belopp motsvarar verkligt värde.

Kundfordringar

Åldersfördelning, mkr	Koncernen 2023	Koncernen 2022
Inom 90 dagar	50,3	91,6
91 – 120 dagar	0,2	0,4
121 dagar -	6,1	7,5
Osäkra kundfordringar <90 dagar	-3,3	-4,0
Osäkra kundfordringar >90 dagar	-2,1	-2,3
Kundfordringar netto	**51,2**	**93,2**

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 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 (2017-2023). 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 av förväntat sämre konjunktur. Detta har resulterat i en total reserv om 3,3 mkr (4,0) per 31 december 2023.

För kundfordringar i stadie 3 (förfallna överstigande 90 dagar) har individuell prövning gjorts för respektive fordran. Detta har resulterat i en total reserv om 2,1 mkr (1,2) per 31 december 2023.

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, åsätts 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 0,8 mkr (1,0).

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).

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		91,6	7,9
Förändring		-41,3	-1,6
UB Kund- och hyresfordringar		**50,3**	**6,3**
IB Fordringar hos övriga bolag, intressebolag och gemensamt styrda bolag	95,7		
Förändring	-17,1		
UB Fordringar hos övriga bolag, intressebolag och gemensamt styrda bolag	**78,6**		
IB reserv förväntade kreditförluster	-1,0	-4,0	-1,2
Förändring reserv förväntade kreditförluster	0,2	0,7	-0,9
UB Reserv förväntade kreditförluster	**-0,8**	**-3,3**	**-2,1**
Redovisat nettovärde	**77,8**	**47,0**	**4,2**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOTER 26–27

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.

Övriga fordringar

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	0,2	0,4	0,1	0,4
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	31,6	41,0	0,0	0,0
Aktuella skattefordringar	8,9	6,9	0,0	0,0
Övriga fordringar	82,2	120,9	51,9	69,9
Summa	**123,0**	**169,2**	**52,0**	**70,3**

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.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46,3	36,7	23,0	11,1
Summa	**46,3**	**36,7**	**23,0**	**11,1**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

20240619087B9

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 banktillgodohavande.

Koncernkonto

Merparten av koncernbolagen är anslutna till ett så kallt 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 ansvarig för koncernens transaktioner på koncernkontot gentemot banken.

mkr	Koncernen	
	2023	2022
Utnyttjad kredit hos K-Fast Holding AB	1 698,1	1 102,5
Tillgänglig kredit hos K-Fast Holding AB	-1 762,5	-1 132,1
Summa banksaldo i koncernen avseende koncernkontot	-64,4	-29,6
Tillgängligt belopp hos K-Fast Holding AB	100,0	300,0
Summa banksaldo i koncernen avseende koncernkontot, inkl. outnyttjad kredit	**35,6**	**270,4**

NOT 29 EGET KAPITAL

Aktiekapitalet i moderbolaget K-Fast Holding AB uppgår till 63,8 mkr (57,4) och fördelar sig på 239 331 168 aktier (215 331 168). Den 28 september 2023 och den 24 oktober 2023 genomförde K-Fastigheter två riktade nyemissioner om totalt 24 000 000 aktier.

Aktierna har ett kvotvärde på 0,27 kr per aktie (0,27). Aktierna är uppdelade på 22 500 000 av serie A där varje aktie har fem röster samt 216 831 168 av serie B där varje aktie har en röst. Totalt antal röster uppgick den 31 december 2023 till 329 331 168. 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 2023 eller 2022.

	Kvotvärde, kr		Antal aktier	
	2023	2022	2023	2022
Aktier	0,27	0,27	239 331 168	215 331 168

	Utestående antal aktier vid årets utgång*		Genomsnittligt antal utestående aktier*	
	2023	2022	2023	2022
Aktier	239 331 168	215 331 168	221 047 606	215 331 168

**Justerat för riktad nyemission den 28 september 2023 och den 24 oktober 2023*

Aktiekapitalets utveckling

Datum	Händelse	Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Totalt antal utestående aktier	Kvotvärde per aktie, kr	Förändring aktiekapital, mkr	Totalt aktiekapital, mkr
23 november 2010	Nybildning		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	Nyemission	260 587	25 260 587	25 260 587	1,6	0,4	40,4
16 september 2019	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	Split 6:1	179 442 640	215 331 168	215 331 168	0,27	0,0	57,4
28 september 2023	Nyemission	18 180 000	233 511 168	233 511 168	0,27	4,8	62,2
24 oktober 2023	Nyemission	5 820 000	239 331 168	239 331 168	0,27	1,6	63,8
31 december 2023			**239 331 168**	**239 331 168**	**0,27**		**63,8**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 30

NOT 30 INNEHAV UTAN BESTÄMMANDE INFLYTANDE

Nedan visas finansiell information i sammandrag för väsentliga innehav utan bestämmande inflytande i koncernen. Beloppen som redovisas är baserade på de belopp som ingår i de konsoliderade finansiella rapporterna. Enbart nettotillgångar i vilka innehav utan bestämmande inflytande har en andel är inkluderade.

K-Fast Kilen AB (org.nr 559305-2136) är ett fastighetsbolag med inrikting på bostäder i Region Öst. Innehav utan bestämmande inflytande i K-Fast Kilen AB uppgår till 49,2 % (49,2 %).

Ägarandel	2023	2022
K-Fast Holding AB, andel %	50,8	50,8
Innehav utan bestämmande inflytande, andel %	49,2	49,2
Totalt	**100,0**	**100,0**

Balansräkning i sammandrag, mkr	2023	2022
Förvaltningsfastigheter	551,4	162,3
Finansiella anläggningstillgångar	0,2	30,7
Omsättningstillgångar	17,7	34,5
Summa tillgångar	**569,3**	**227,4**
Långfristiga skulder	429,9	168,3
Kortfristiga skulder	28,7	19,9
Summa skulder	**458,6**	**188,2**
Nettotillgångar	**110,7**	**39,2**
Redovisat värde innehav utan bestämmande inflytande	**54,5**	**19,3**

Rapport över totalresultat i sammandrag, mkr	2023	2022
Intäkter	2,1	0,0
Kostnader	-4,7	-0,8
Värdeförändring	91,8	47,5
Skatt	-18,8	-9,7
Årets resultat	**70,4**	**37,0**
Årets resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	**34,6**	**18,2**

Rapport över kassaflöde i sammandrag, mkr	2023	2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten	80,0	4,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-358,6	-150,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	261,6	168,3
Ökning/minskning av likvida medel	**-17,0**	**21,8**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

20240619087791

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOTER 31–35

NOT 31 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR OCH LÅNGFRISTIGA 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	
	2023	2022	2023	2022
Övriga avsättningar	4,9	11,4	0,0	0,0
Övriga långfristiga skulder	86,0	63,3	0,0	0,0
Summa	**90,9**	**74,7**	**0,0**	**0,0**

Övriga kortfristiga skulder

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Förskott från kunder	3,2	3,4	0,0	0,0
Skulder till intresseföretag	6,7	0,0	0,0	0,0
Fakturerade men ej upparbetade intäkter	59,5	19,2	0,0	0,0
Övriga kortfristiga skulder	66,2	105,7	3,4	3,8
Summa	**135,7**	**128,3**	**3,4**	**3,8**

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	
	2023	2022	2023	2022
Upplupna personalrelaterade kostnader	84,8	107,1	8,9	5,0
Upplupna räntor	11,4	6,5	1,0	0,7
Förutbetalda hyresintäkter	38,4	42,0	0,0	0,0
Övriga poster	40,1	50,6	2,3	3,1
Summa	**174,8**	**206,2**	**12,2**	**8,8**

NOT 33 BOKSLUTSDISPOSITIONER

mkr	Moderbolaget	
	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	70,7	66,2
Lämnade koncernbidrag	-69,3	-104,8
Summa	**1,4**	**-38,6**

NOT 34 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Redovisningsprinciper

Resultat från andelar i koncernföretag redovisas enligt de principer som beskrivs i Not 35 Andelar i koncernföretag.

Bokslutsdispositioner

mkr	Moderbolaget	
	2023	2022
Realisation vid försäljningar	45,9	0,0
Nedskrivningar	-6,6	0,0
Summa	**39,3**	**0,0**

NOT 35 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

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.

Resultat från andelar i koncernföretag

mkr	Moderbolaget	
	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	1 167,6	1 009,0
Förvärvade andelar	92,7	151,5
Avyttrade andelar	-79,9	0,0
Nedskrivningar	-6,6	0,0
Aktieägartillskott	61,9	7,1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 235,7**	**1 167,6**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 35 FORTS.

Bolag	Org. nr.	Säte	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Anskaffningsvärde, mkr
Christianstad Samhällsfastigheter AB	559375-4889	Hässleholm	100	100	0,0
Fastigheten Hammar 9:197 AB	559242-0839	Kristianstad	100	100	2,1
Helsingborg Långeberga Fastighets AB	559437-2772	Hässleholm	100	100	0,0
Karlsson Fastigheter i Hässleholm AB	556827-7569	Hässleholm	100	100	1,0
K-Fast 21:an AB	559282-9898	Hässleholm	100	100	22,5
K-Fast Alderholmen 4:34 AB	559393-5165	Hässleholm	100	100	1,9
K-Fast Amerika Norra AB	556750-2272	Hässleholm	100	100	35,9
K-Fast Bygg Holding AB	559008-8950	Hässleholm	100	100	7,0
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 Flacksta AB	559314-5740	Hässleholm	100	100	1,0
K-Fast Flora AB	556750-0979	Hässleholm	100	100	15,2
K-Fast Fogdaröd AB	559347-7481	Hässleholm	100	100	0,5
K-Fast Fredriksdal AB	559076-5888	Hässleholm	100	100	17,7
K-Fast Fredriksskans AB	559219-4897	Hässleholm	100	100	8,2
K-Fast Getramsen AB	559317-1191	Hässleholm	100	100	5,9
K-Fast Getängen AB	556261-4544	Hässleholm	100	100	15,0
K-Fast Gårdsten 7:5 AB	559202-4359	Hässleholm	100	100	10,2
K-Fast Gävle AB	559103-8160	Hässleholm	100	100	0,1
K-Fast Göteborg 2 AB	559203-6262	Hässleholm	100	100	66,2
K-Fast Göteborg AB	559114-1568	Hässleholm	100	100	25,2
K-Fast Helsingborg AB	556915-0393	Hässleholm	100	100	15,6
K-Fast Hässjan AB	559023-2913	Hässleholm	100	100	8,8
K-Fast Högaffeln AB	559023-2921	Hässleholm	100	100	9,3
K-Fast Jupiter AB	559314-5773	Hässleholm	100	100	3,6
K-Fast Kilen AB	559305-2136	Hässleholm	51	51	1,7
K-Fast Kirseberg AB	559283-1399	Hässleholm	100	100	22,2
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	10,1
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	2,4
K-Fast Nocken AB	559093-6232	Hässleholm	100	100	9,2
K-Fast Notarien 21 AB	559088-7260	Hässleholm	100	100	9,2
K-Fast Nyköping AB	559144-8666	Hässleholm	100	100	1,0
K-Fast Parkerings AB	559077-1316	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	15,2
K-Fast Skruven AB	556817-5557	Hässleholm	100	100	1,3
K-Fast Skymningen AB	559192-8444	Hässleholm	100	100	19,3
K-Fast Smörslottsgatan AB	559114-1469	Hässleholm	100	100	12,3
K-Fast Spoven 1 AB	556806-8471	Hässleholm	100	100	22,1
K-Fast Stafvre AB	556639-9837	Hässleholm	100	100	123,8
K-Fast Stortorget i Hässleholm AB	556419-6201	Hässleholm	100	100	46,7
K-Fast Surte AB	556922-6466	Hässleholm	100	100	14,3
K-Fast Sågklingan AB	559054-0539	Hässleholm	100	100	7,7
K-Fast Sätra 108:20 AB	559130-0735	Hässleholm	100	100	56,8
K-Fast Sävenäs 131:14 AB	559114-1477	Hässleholm	100	100	12,3
K-Fast T4 AB	556040-3957	Hässleholm	100	100	33,1
K-Fast Taket 2 AB	559225-7967	Hässleholm	100	100	4,3
K-Fast Torget AB	559027-5334	Malmö	100	100	8,9
K-Fast Trollet AB	559258-4642	Hässleholm	100	100	9,7
K-Fast Utby 3:113 AB	559190-7083	Hässleholm	100	100	1,1
K-Fast Viken 2 AB	556806-0791	Hässleholm	100	100	53,2
K-Fast Viken AB	556995-8779	Hässleholm	100	100	20,0
K-Fast Viktoria 22 AB	559311-8515	Hässleholm	100	100	14,6
K-Fast Vildrosen AB	559136-9961	Hässleholm	100	100	24,5
K-Fast Vänersborg AB	559314-0121	Hässleholm	100	100	4,3
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	21,7
K-Fast Örnen 33 AB	559096-7195	Hässleholm	100	100	31,7
K-Fast Örnen 34 AB	559096-7245	Hässleholm	100	100	52,7
Maglegårdens Fastigheter AB	556772-6384	Hässleholm	100	100	0,0
Maglegården 30 Fastighets AB	559375-4798	Hässleholm	100	100	4,4
Nyponfastigheten AB	556876-2909	Hässleholm	100	100	25,3
Påltua AB	556846-9703	Hässleholm	100	100	0,1
T4 Fastighets AB	556824-2969	Hässleholm	100	100	4,9
					1 235,7

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOTER 36–37

NOT 36 FORDRINGAR OCH SKULDER KONCERNFÖRETAG

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 2023 en utgående fordran på dotterbolag om 2 218,6 mkr (1 567,1), varav 984,0 mkr (665,0) avsåg kortfristiga fordringar. Moderbolaget hade per 31 december 2023 lånat ut 1 234,7 mkr (902,1) 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 2023 till 169,1 mkr (216,2), varav 169,1 mkr (216,2) avsåg kortfristiga skulder. Moderbolagets skulder till koncernbolag avser koncernbolagens tillgodohavanden mot moderbolaget i koncernkontot.

NOT 37 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		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
För egna avsättningar och skulder				
Fastighetsinteckningar	9 132,9	7 757,0	0,0	0,0
Företagsinteckningar	125,0	125,0	0,0	0,0
Till förmån för koncernbolag				
Andra ställda säkerheter	0,0	0,0	1 938,4	1 586,4
Summa ställda säkerheter	**9 257,9**	**7 882,0**	**1 938,4**	**1 586,4**

Eventualförpliktelser

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Borgen till förmån för koncernföretag	0,0	0,0	8 331,3	6 880,8
Andra eventualförpliktelser	12,3	63,7	57,4	132,6
Summa eventualförpliktelser	**12,3**	**63,7**	**8 388,7**	**7 013,4**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 38

NOT 38 KASSAFLÖDESANALYS

Redovisningsprinciper

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

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		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:				
Kassa och bank	5,8	35,4	0,5	0,0
Summa enligt balansräkningen	**5,8**	**35,4**	**0,5**	**0,0**
Summa enligt kassaflödesanalysen	**5,8**	**35,4**	**0,5**	**0,0**
Erhållna och betalda räntor				
Erhållna räntor	126,1	11,9	264,8	59,3
Betald ränta	-346,4	-136,6	-103,5	-41,5
Summa	**-220,2**	**-124,8**	**161,3**	**17,8**
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
Avskrivningar	61,5	59,3	0,6	0,4
Nedskrivningar	16,5	0,0	0,0	0,0
Förändring avsättningar	-6,5	2,5	0,0	0,0
Resultat från andelar i intresse- och koncernbolag	-25,9	-2,5	-39,3	0,0
Övrigt	-1,0	-2,8	0,0	0,0
Summa	**44,6**	**56,4**	**-38,7**	**0,4**
Ingående finansiell skuld	8 062,3	5 911,7	803,4	915,6
Upptagna lån	2 274,8	2 719,0	759,7	279,5
Amorteringar	-518,9	-179,8	-517,9	-26,7
Förändring derivat	257,7	-362,1	242,5	-365,8
Förvärv/Avyttring rörelse	-113,4	17,5	0,0	0,0
Förändring leasing	-0,9	0,5	0,0	0,0
Valutaeffekt	14,8	-44,6	0,1	0,8
Utgående finansiell skuld	**9 976,4**	**8 062,3**	**1 287,7**	**803,4**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 39

NOT 39 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	2023	2022
Styrelsens ordförande Erik Selin	0,0	0,0
Styrelseledamot Sara Mindus	0,2	0,2
Styrelseledamot Ulf Johansson	0,2	0,2
Styrelseledamot Jesper Mårtensson	0,2	0,2
Styrelseledamot Christian Karlsson	0,2	0,2
Verkställande direktör Jacob Karlsson	2,6	1,4
Vice verkställande direktör Martin Larsson	1,9	1,6
Övriga ledande befattningshavare (2023: 11 personer; 2022: 11 personer)	14,5	11,3
Totalt	**19,8**	**15,1**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 39, FORTS.

Löpande avtal 2023

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 2023: 1,3 mkr (1,4).

Avtal mellan Jacob Karlsson AB och K-Fast Holding AB avseende administrativa tjänster. Totalt inköp 2023: 0,2 mkr (0,2).

Entreprenadavtal tecknade mellan PVS Mark & VA Holding AB och K-Fast-koncernen avseende markentreprenad vid ett flertal pågående byggnationer. Totala inköp 2023: 46,6 mkr (46,5). Total försäljning 2023: 0,8 mkr (1,6).

Hyresavtal tecknade mellan Homestate AB och K-Fast-koncernen. Total försäljning 2023: 2,3 mkr (2,2).

Hyresavtal tecknade mellan Novum Samhällsfastigheter AB och K-Fast Rådhuset AB. Total försäljning 2023: 0,3 mkr (0,4).

Transaktioner 2023

Under 2023 har K-Fast Holding AB förvärvat byggrätten Göteborg Sävenäs 131:14 från Erik Selin Fastigheter AB-koncernen. Köpeskilling om 37,7 mkr.

Sammanställning av närståendetransaktioner utöver ersättning till nyckelpersoner i ledande ställning

Koncernen, mkr			*2023*			*31 december 2023*
Närståenderelation	Försäljning till närstående	Inköp från närstående	Övrigt	Fordran på närstående	Skuld till närstående	Eventualförpliktelser för närstående
Intresseföretag	2,3	0,0		1,4	0,0	8,0
Gemensamt styrda företag	1,1	46,6		0,3	19,3	0,0
Andra närstående	0,2	1,3		0,2	0,0	0,0
Summa	**3,6**	**47,9**		**1,8**	**19,3**	**8,0**

Koncernen, mkr			*2022*			*31 december 2022*
Närståenderelation	Försäljning till närstående	Inköp från närstående	Övrigt	Fordran på närstående	Skuld till närstående	Eventualförpliktelser för närstående
Intresseföretag	2,2	0,7	-19,5	5,4	0,0	8,5
Gemensamt styrda företag	0,0	46,5	-0,0	1,4	1,1	47,8
Andra närstående	0,2	1,4	-0,0	0,2	0,2	0,0
Summa	**2,3**	**48,6**	**19,5**	**7,0**	**1,3**	**56,2**

Moderbolaget, mkr			*2023*			*31 december 2023*
Närståenderelation	Försäljning till närstående	Inköp från närstående		Fordran på närstående	Skuld till närstående	Eventualförpliktelser för närstående
Intresseföretag	0,1	0,1		0,1	0,0	8,0
Gemensamt styrda företag	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0
Andra närstående	0,2	0,4		0,2	0,0	0,0
Summa	**0,3**	**0,5**		**0,3**	**0,0**	**8,0**

Moderbolaget, mkr			*2022*			*31 december 2022*
Närståenderelation	Försäljning till närstående	Inköp från närstående	Övrigt	Fordran på närstående	Skuld till närstående	Eventualförpliktelser för närstående
Intresseföretag	0,0	0,7	19,5	5,4	0,0	8,5
Gemensamt styrda företag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	47,8
Andra närstående	0,0	1,0	0,0	0,0	0,1	0,0
Summa	**0,0**	**1,7**	**19,5**	**5,4**	**0,2**	**56,2**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOTER 40–41

NOT 40 HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Efter räkenskapsårets utgång har följande väsentliga händelser inträffat:

Den 11 september 2023 pressmeddelades att K-Fastigheter sonderade möjligheterna att avyttra en fastighetsportfölj i Danmark. Den 7 mars 2024 pressmeddelande K-Fastigheter att en avsiktsförklaring har tecknats med en institutionell investerare rörande försäljning av portföljen. Sedvanlig försäljningsprocess med teknisk och ekonomisk genomgång fortskrider och under förutsättning av att parterna ingår bindande överlåtelseavtal förväntas frånträde av fastigheterna ske under andra kvartalet 2024. Affären baseras på ett underliggande fastighetsvärde om cirka 1 070 MSEK. Fastigheternas marknadsvärde uppgick vid utgången av fjärde kvartalet 2023 till 1 145 MSEK. Avyttringen sker för att stärka balansräkningen och för att fortsatt kunna förvärva byggrätter och byggstarta nya projekt.

Den 13 mars 2024 genomförde K-Fastigheter nyemission om totalt 6 662 000 nya B-aktier. Teckningskursen i den riktade nyemissionen fastställdes till 19,19 kronor per aktie motsvarande stängningskurs den 13 mars 2024. Nettolikviden från emissionen avses användas till att skapa förutsättningar för fortsatt expansion genom förvärv av byggrätter och byggstarter av nya projekt. Tecknare i emissionen var de befintliga aktieägarna Andra AP-fonden, Capital SMALLCAP World Fund, Clearance Capital Limited, First Nordic Real Estate, Odin Fonder och Tredje AP-fonden. Den riktade nyemissionen tillförde K-Fastigheter cirka 128 mkr före emissionskostnader. En del av emissionen, motsvarande 842 000 aktier, villkorades av efterföljande godkännande av en extra bolagsstämma.

Den 13 mars 2024 kallade K-Fastigheter till extra bolagsstämma per 8 april 2024. Extra bolagsstämmans syfte var att besluta om godkännande av styrelsens beslut om emission av 842 000 aktier.

Vid extra bolagsstämma den 8 april 2024 beslutades att godkänna styrelsens beslut om nyemission av 842 000 aktier.

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 2023. Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

	kr
Överkursfond	1 689 483 286
Balanserat fritt eget kapital	507 153 440
Årets resultat	28 992 799
Summa	**2 225 629 526**
Disponeras så att i ny räkning överförs	2 225 629 526
Summa	**2 225 629 526**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

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. Den lagstadgade Hållbarhetsrapporten, vilken omfattar de områden i årsredovisningen vars innehåll anges på sidorna 121-138, har godkänts för utfärdande av styrelsen.

Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 14 maj 2024.

Hässleholm den 9 april 2024

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 9 april 2024
Ernst & Young AB

Peter von Knorring
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

REVISIONSBERÄTTELSE

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 för moderbolag och koncern till årsstämman.

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

Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

List of Signatures

Bilaga till
K-Fast Kullavägen AB
556995-9587

20240619083685

K-FAST ÅR23 final.pdf

Name	Method	Signed at
JACOB KARLSSON	BANKID	2024-04-09 17:12 GMT+02
JESPER MÅRTENSSON	BANKID	2024-04-09 16:05 GMT+02
KARL JOHN CHRISTIAN KARLSSON	BANKID	2024-04-09 16:02 GMT+02
SARA KERSBY MINDUS	BANKID	2024-04-09 14:20 GMT+02
Ulf Ingemar Johansson	BANKID	2024-04-09 14:17 GMT+02
PETER VON KNORRING	BANKID	2024-04-09 19:44 GMT+02
ERIK SELIN	BANKID	2024-04-09 19:20 GMT+02

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

External reference: A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

2024061908800

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 för K-Fast Holding AB (publ) för år 2023 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 38-53. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 55-113 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 2023 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS Redovisningsstandarder), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 38-53. 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.

Grund för uttalanden

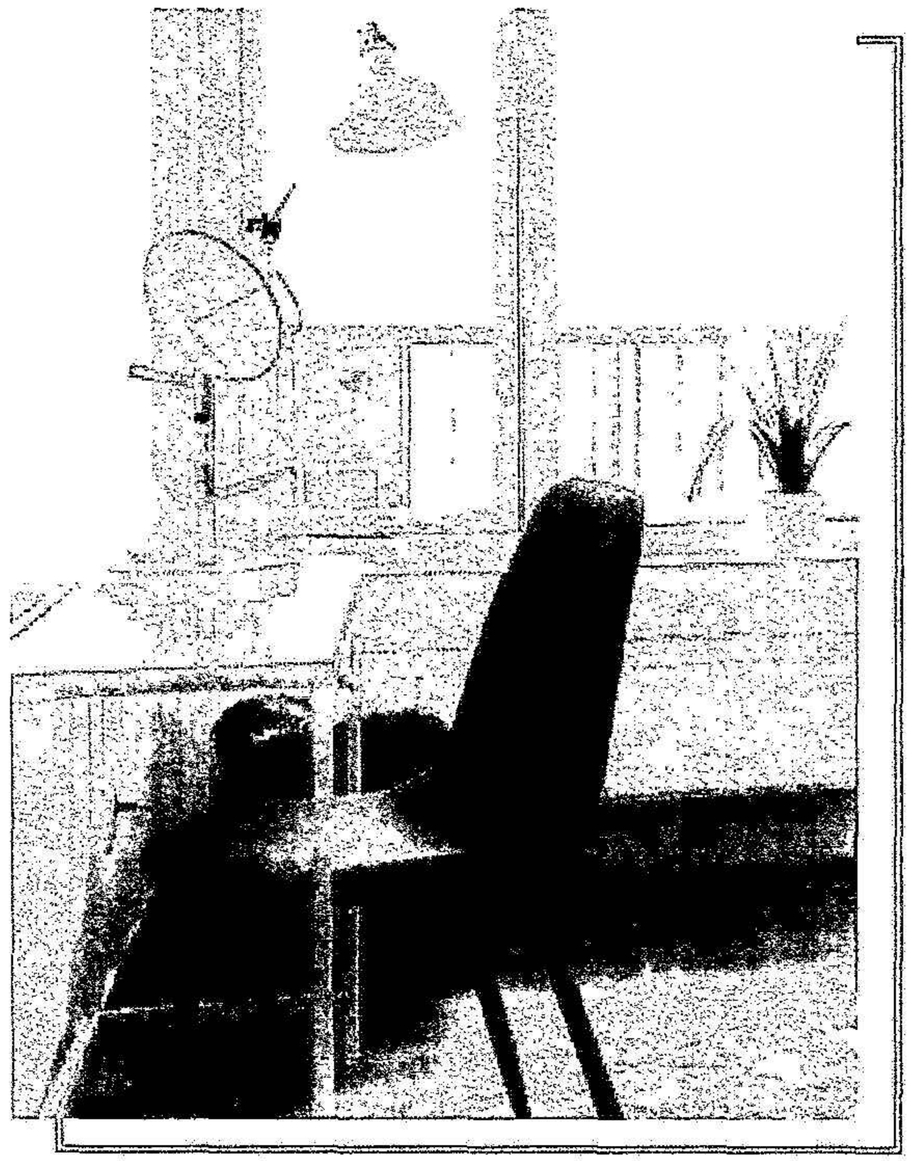
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt 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.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

Värdering förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det är viktigt att bedöma verkligt värde för förvaltningsfastigheter eftersom det påverkar företagets finansiella ställning och resultat. Värderingarna görs av externa värderingsmän och baseras på antaganden om framtida kassaflöden och marknadsförhållanden. Eventuella förändringar i dessa antaganden kan leda till väsentliga justeringar av fastighetsvärdena. Se Redovisningsprinciper och Not 16

Hur detta område beaktades i revisionen

Våra revisionsåtgärder har bland annat bestått i följande:

- *Granskat företagets rutiner och kontroller för värderingsprocessen*
- *Utvärderat de externa värderingsmännens kompetens och objektivitet*
- *Granskat de underliggande antagandena och bedömningarna för att säkerställa att de är rimliga och konsekventa*
- *Utfört känslighetsanalyser för att bedöma effekten av förändringar i nyckelantaganden*
- *Granskat företagets upplysningar om värderingarna*

Goodwill

Beskrivning av området

Per redovisade värden för goodwill uppgår i koncernen per 31 december 2023 till 172 MSEK. Se not 15 för redovisningsprinciper samt not 2

Nedskrivningsprövningar av goodwill har upprättats av koncernen per 31 december och 95 % av företagsvärdet i värdeberäkningen har beräknats med diskonteringsmetoden. Dessa modeller är känsliga för förändringar i de bedömningar som har störst påverkan på värdet av goodwill vid dessa tillfällen, det vill säga framtida kassaflöden, diskonteringsfaktor och tillväxttakt.

De väsentliga antaganden och bedömningarna vid beräkning av nyttjandevärden är framtida cash-flow och tillväxttakt. Stor osäkerhet råder kring dessa antaganden och det finns en risk för att väsentliga skillnader i förhållande till utfallet uppstår.

Baserat på ovan bedömningar är vårt nedskrivningsprövningsområde av särskild betydelse för vår revision.

Hur detta område beaktades i revisionen

Våra revisionsåtgärder har bland annat bestått i följande:

- *Granskat rutiner och kontroller för nedskrivningsprövningen*
- *Utvärderat företagets bedömningar av framtida kassaflöden och tillväxttakt*
- *Med stöd av våra värderingsspecialister utvärderat använd metodik samt de väsentliga antaganden och indata som använts vid nedskrivningsprövningen. Vi har särskilt fokuserat på känslighetsanalyser och diskonteringsfaktor*
- *Granskat de externa marknadsanalyser som företagets prognoser är baserade på*
- *Utvärderat företagets historiska förmåga att upprätta korrekta prognoser*
- *Granskat lämnade tilläggsupplysningar i årsredovisningen*

Redovisning av intäkter och resultat i entreprenadprojekt

Beskrivning av området

Koncernens totala intäkter från entreprenadprojekt uppgår till 1 173 MSEK. Se not 2 för redovisningsprinciper

Intäkter från entreprenadprojekt redovisas över tid i takt med att prestationer fullgörs. Detta innebär att företagsledningen gör bedömningar av hur långt arbetet har kommit per balansdagen. Dessa bedömningar baseras på uppskattningar av projektens slutliga kostnader och intäkter. Eventuella förändringar i dessa uppskattningar kan påverka redovisade intäkter och resultat.

Givet det stora antalet uppskattningar och bedömningar anser vi detta vara ett för oss särskilt betydelsefullt område

Hur detta område beaktades i revisionen

Våra revisionsåtgärder har bland annat bestått i följande:

- *Granskat och utvärderat företagets rutiner och kontroller för att säkerställa att projektens slutliga kostnader och intäkter uppskattas på ett korrekt sätt*
- *Granskat ett urval av projekt för att bedöma om intäkter och kostnader har redovisats i rätt period*
- *Genom analytiska granskningshandlingar utvärderat om det finns projekt med onormala resultat eller marginaler som kan indikera risk för felaktigheter*
- *Granskat lämnade tilläggsupplysningar i årsredovisningen*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF66525FD9F

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-53 och 121-160. 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.

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

20240619088803

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 kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisions-berättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

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 2023 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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

202406190880 4
202406190880 4

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 2023.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten 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. 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 ISQM 1 Kvalitetsstyrning för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och näraliggande tjänster som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive 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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D4031 90D5C5DF6525FD9F

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 38-53 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

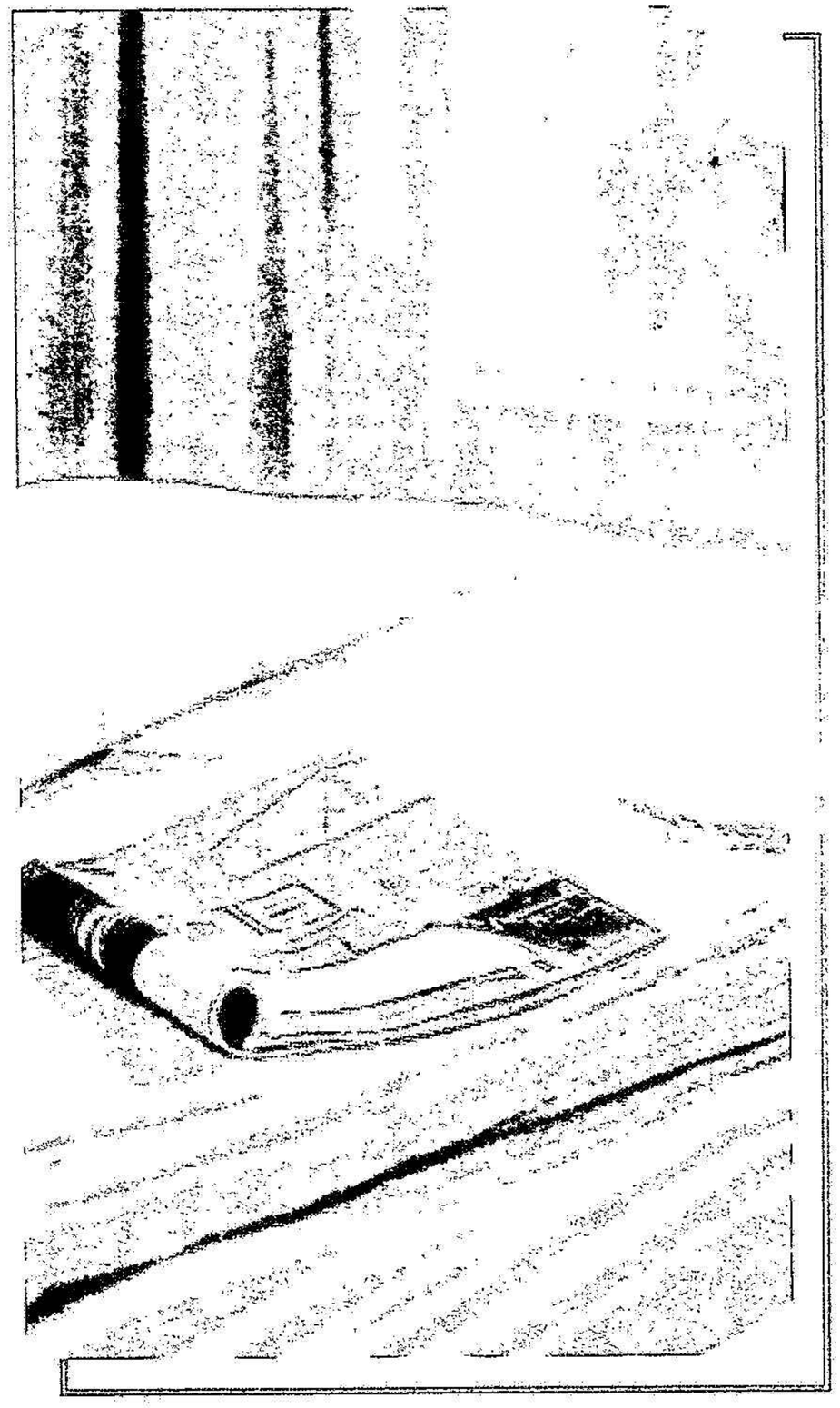
Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International 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 15 maj 2023 och har varit bolagets revisor sedan 4 januari 2017.

Norrköping den 9 april 2024
Ernst & Young AB

Peter von Knorring
Auktoriserad revisor



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

HÅLLBARHET OCH VÄRDESKAPANDE

Detta är K-Fastigheters hållbarhetsredovisning som följer det finansiella räkenskapsåret och publiceras årligen.

K-FASTIGHETERS UTGÅNGSPUNKT

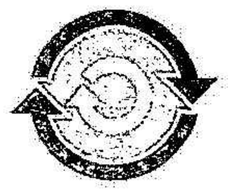
K-Fastigheters långsiktiga perspektiv är grundläggande för koncernens hållbarhetsarbete. Det övergripande målet är att skapa bra boende för många människor. I K-Fastigheters hus ska hyresgästerna kunna skapa sig trygga och sakra hem, ma bra och utvecklas. Det handlar om att K-Fastigheters byggnader och bostadsområden, med arbetsplatser, trafiklösningar och natur, ska bilda bra och inkluderande boendemiljöer. Affärsområde Prefab ska leverera attraktiva stomlösningar för inte bara koncerninterna projekt utan också till externa kunder.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

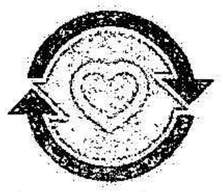
K-FASTIGHETERS HÅLLBARHETSREDOVISNING

Hållbarhet är ett viktigt område för K-Fastigheter. Att verka ansvarstagande och hållbart är en 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.

FN:S GLOBALA MÅL FÖR HÅLLBAR UTVECKLING

För att uppfylla FN:s 17 globala mål för en hållbar utveckling spelar näringslivet en viktig roll. Bolag har olika stor påverkan på en hållbar utveckling kopplat till bransch och storlek. Gemensamt är dock att alla kan bidra på sitt sätt. K-Fastigheters verksamhet har olika stor påverkan på möjligheterna att uppfylla de globala målen varför bolaget har identifierat vissa områden där företaget har som störst påverkan och möjlighet att bidra till måluppfyllelse.

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 samverkar K-Fastigheters VD, vice VD/CFO, cheferna för affärsområde Prefab, Bygg respektive Förvaltning samt IR- och kommunikationsansvarig. Denna samverkan är en viktigt förutsättning för att K-Fastigheter ska nå avsett resultat.

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.

För K-Fastigheters helägda dotterbolag gäller samma hållbarhetsstyrning och mål som för K-Fast Holding AB. För intressebolags hållbarhetsarbete, se respektive bolags webbplats.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

20240619088O8

VÄSENTLIGHETSANALYS

Koncernen uppdaterar löpande sin bedömning av de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna ur intressentperspektivet. 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 taxonomiförordningen samt kommande CSRD-rapportering. Inom ramen för arbetet med kommande CSRD-rapportering har en dubbel väsentlighetsanalys genomförts, denna ligger dock inte till grund för denna rapport.

INTRESSENTDIALOG

K-Fastigheters främsta intressenter utgörs av medarbetare, olika samarbetspartners, hyresgäster, kunder samt kapitalmarknaden. Fokus i K-Fastigheters dialog med intressenter i dessa frågor är att få reda på hur koncernens viktigaste intressenter ser på koncernens arbete med hållbarhetsfrågorna, hur förutsättningarna ser ut kopplade till befintlig verksamhet samt hur olika enheter arbetar med planering och uppfyllande av befintliga mål. En rad metoder såsom intervjuer, undersökningar och samtal används för att få in synpunkter från olika intressenter.

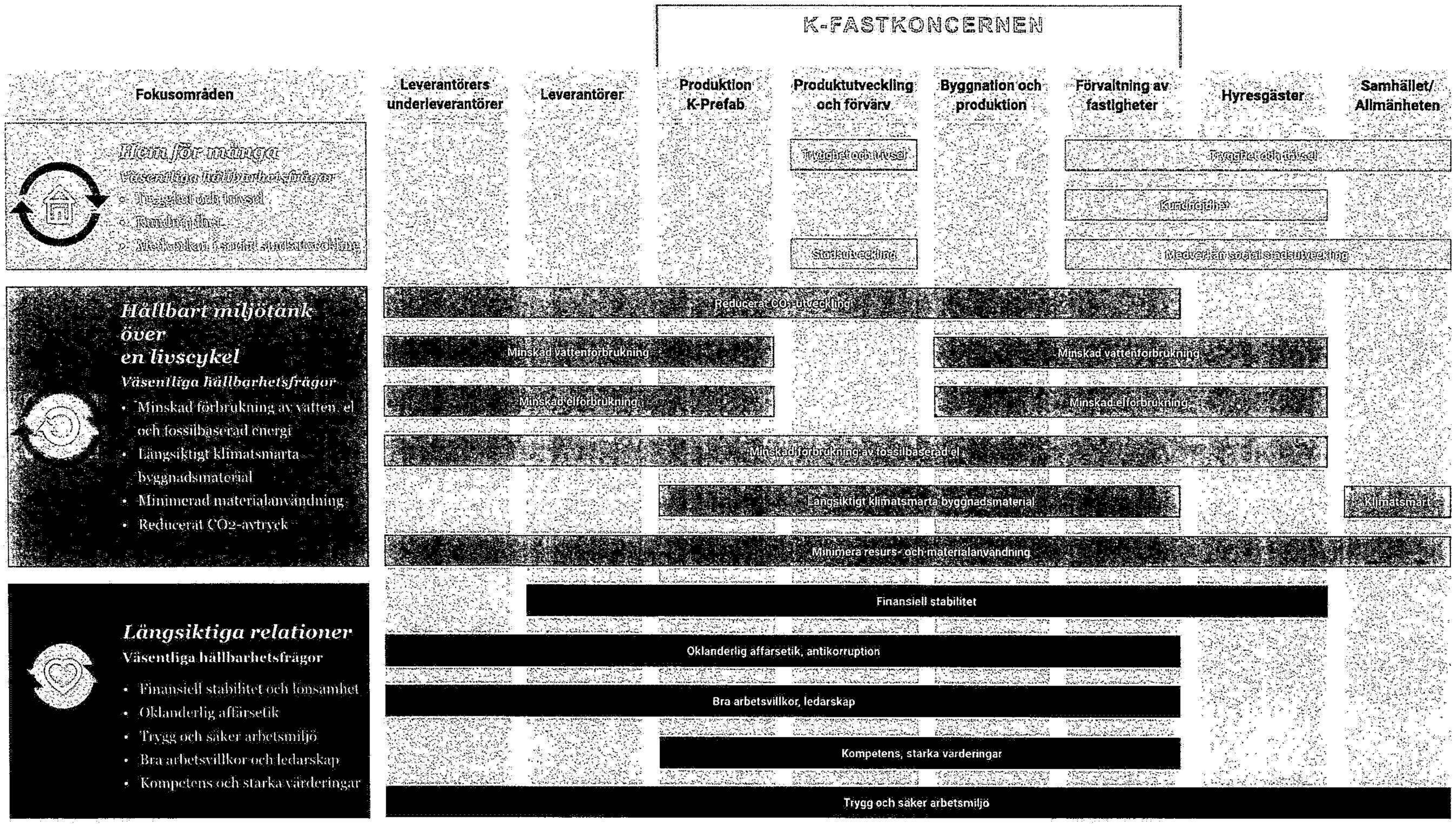
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

20240619088809

INTRESSENTGRUPP	DIALOGKANALER	VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR
Samhället	- Intressentundersökningar och djupintervjuer - Lokala samarbeten, löpande dialog för långsiktigt engagemang - Samarbeten med myndigheter och organisationer - Engagemang för samhällsutveckling	
Medarbetare, leverantörer och samarbetsparter	- Arbetsplatsmöten - Internutbildningar - Kommunikation via koncernens intranät - Koncernens webbplatser - Löpande dialog - Uppförandekod - Årliga utvecklingssamtal - Medarbetarundersökningar	
Hyresgäster och kunder	- Intressentundersökningar av olika slag - Kundundersökning, inklusive årlig undersökning i hela beståndet - Lägenhetsvisningar - Löpande dialog i flera kanaler, inklusive personliga möten, event, webbplatser och sociala medier - Återkoppling från Prefabs kunder för ständig förbättring	
Kapitalmarknaden	- Bolagsstämma - Finansiella rapporter - Investerar- och analytikermöten - Studiebesök i koncernens verksamheter - Koncernens webbplatser - Pressmeddelanden	

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

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:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

MÅL ATT UPPNÅ SENAST VID UTGÅNGEN AV 2023

Fokusområde	Kategori	FN-mål	Delmål	Utfall 2023
Liem för många	Nöjda kunder		- *Minst 80% av K-Fastigheters tillfrågade hyresgäster ska vara nöjda eller mycket nöjda med sin lägenhet, hus och K-Fastigheter.*	- *Serviceindex uppgick till 82% och nyproduktionsindex uppgick till 85%.*
			- *Minst 80% av anmälda fel ska hanteras inom 24 timmar.*	- *69 % av anmälda fel var avhjälpta och avslutade av K-Fastigheters personal inom 24 timmar.*
			- *Omsättningen av hyresgäster ska vara lägre än 15%.*	- *Under 2023 flyttade cirka 36 procent av K-Fastigheters hyresgäster inom eller från bolagets lägenheter.*
	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 87 %. Andelen som är nöjda med K-Fastigheters bidrag till sitt eget miljöarbete uppgick till 91%.*
Hållbart miljöfotavtryck över en livscykel	Effektiv energi- och vattenförbrukning		- *Mer än 95% av fastigheternas elförbrukning ska produceras från fossilfria energikällor.*	- *Fossilfria energikällor svarade för all av K-Fastigheters elförbrukning till förvaltningsfastigheter. All el som köps in till K-Prefabs produktionsanläggningar kommer från fossilfria energikällor.*
			- *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. Under 2023 har solcellsanläggning varit i drift på den största av Prefabs fabriker. Denna har genererat 337 MWh och 181 ton CO_2 besparing*
			- *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. Under 2023 färdigställdes 21 fastigheter med solceller i enlighet med målet om installation på nybyggda Lamell- och Punkthus.*
			- *Vattenförbrukningen i det totala fastighetsbeståndet ska minska till snittet för koncernens egenutvecklade koncepthus.*	- *Under 2023 uppmättes en minskad snittförbrukning i köpta byggnader men en något ökad snittförbrukning i egenproducerade byggnader jämfört med 2022.*
	Långsiktigt klimatsmarta byggnadsmaterial		- *De tio största leverantörerna av byggnadsmaterial ska vara hållbarhetsbedömda enligt K-Fastigheters uppförandekod.*	- *Uppförandekoden finns i två separata koder, en för koncernens medarbetare och en för dess leverantörer. Intern utbildning sker löpande.*
	Minimerad materialanvändning		- *Jämfört med 2020 ska kostnaderna för avfall i förhållande till produktionen i K-Fastigheters produktionsanläggningar och byggarbetsplatser minska med 10%.*	- *Under 2023 uppgick beräknad miljövinst hos K-Prefab till drygt 1 250 ton CO_2. Den totala mängden avfall som K-Prefab genererat har minskat med cirka 13% jämfört med 2021.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

Fokusområde	Kategori	FN-mål	Delmål	Utfall 2023
Hållbart miljötänk över en livscykel	**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.*	- *K-Prefabs arbete med att minska klimatpåverkan avseende armering, bindemedel och avfall har medfört att bolagets miljövarudeklarationer (EPD) som uppdaterats under 2022 visar ett minskat CO2-avtryck med i genomsnitt 35%.* - *Prefabverksamheten har under året bidragit till optimering av stommens andel av klimatavtrycket på koncernens koncepthus.* - *K-Prefab ligger i framkant vad gäller klimatförbättrad betong och uppnår Nivå 3, vilket innebär minst 30% reduktion av koldioxidutsläpp jämfört med angivet typiskt värde för branschen.* - *K-Fastigheter har börjat ta fram klimatdeklarationer för sina fastigheter. Resultatet visar att byggnadernas klimatavtryck är betydligt bättre än branschmedelvärdet.* - *Sex fabriker är idag helt fria från fossila bränslen för uppvärmning. Fem fabriker använder biodiesel för att driva truckar och fordon.*
Långsiktiga relationer	**Finansiell stabilitet**		- *Soliditet på koncernnivå ska vara 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 2023 uppgick soliditeten till 30,3%, räntetäckningsgraden till 1,7 gånger samt skuldsättningsgraden till 60,2%.*
	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.*
			- *Noll rapporterade incidenter av arbetsplatsolyckor och skador.*	- *Under 2023 anmäldes 2 allvarliga tillbud i prefabverksamheten till Arbetsmiljöverket där element lossat i samband med lastning och det varit risk för klämskada. Omfattande orsaksutredningar och förebyggande åtgärder har genomförts. I övriga verksamheten inträffade 2 olyckor samt 2 tillbud.*
			- *Nolltolerans mot olyckor.* - *Nolltolerans mot tillbud.* - *Nolltolerans mot diskriminering.*	- *Säkerhetsveckor har genomförts i koncernen. Detta är ett led i ett långsiktigt arbete att bygga upp en god säkerhetskultur och minska riskerna i verksamheten. Säkerhetsveckorna hade olika innehåll i olika delar av verksamheten. I prefabverksamheten var fokus "Stanna Upp-Tänk Efter" inom produktion, montage och kontor för att ytterligare betona vikten av varje medarbetares egenansvar i säkerhetsarbetet. Under veckan genomfördes också utbildningar inom brandskydd och första hjälpen/HLR. I övriga verksamheten låg fokus på skyddsronder, friskvård samt hot och våld.* - *Under året har ett nytt digitalt verktyg införts för att enkelt kunna styra och följa upp säkerhetsarbetet på K-Fastigheters byggprojekt.* - *Under 2023 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.*	- *Utbildningar i gällande regelverk och uppförandekod sker löpande. E-learning verktyg har implementerats i prefabverksamheten där alla medarbetare har fått genomgå utbildning i uppförandekod samt i säkerhets- och ordningsregler.* - *Under 2023 genomfördes för första gången en koncerngemensam medarbetarundersökning. Ett engagemangsindex om 3,8 av 5 uppmättes. Utvärdering av resultat och handlingsplan för förbättringar har tagits fram.*
	Oklanderlig affärsetik		- *Noll rapporterade incidenter av korruption inom K-Fastigheter.*	- *Under 2023 har inga fall av korruption rapporterats.*

NYA HÅLLBARHETSMÅL UNDER 2024

Vid utgången av 2023 löpte de finansiella och operativa mål K-Fastigheter haft ut. Detta inkluderar även hållbarhetsmålen. En ny affärsplan med nya mål för perioden 2024-2028 är under utarbetade och kommer att presenteras i samband med offentliggörandet av delårsrapporten för det första kvartalet 2024.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

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. Exempelvis har vårt koncepthus Punkthus utformats med en väggkonstruktion som gör det möjligt att nå alla avloppsstammar från trappuppgången, i syfte att i framtiden kunna genomföra stambyten utan att hyresgäster behöver evakueras.

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. Vidare kan 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.

K-Fastigheter gör bedömningen att koncernen kommer påverkas på flera sätt framöver, inklusive ökade krav på hållbara investeringar för att minska den negativa påverkan på vår miljö. Med 88 procent av beståndet uppfört efter 2010, en alltmer hållbar produktion av betongstommar och ett systematiskt hållbarhetsarbete har K-Fastigheter ett bra utgångsläge i strävan att minska den negativa påverkan på vår miljö och möta de krav och regleringar som införts och förväntas införas framöver på klimat- och miljöområdet.

KLIMATAVTRYCK

Bygg- och fastighetsbranschen står för en stor andel av samhällets miljöpåverkan genom bland annat energianvändning och klimatpåverkande utsläpp i olika delar av processen som till exempel import av byggprodukter och komponenter. 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.

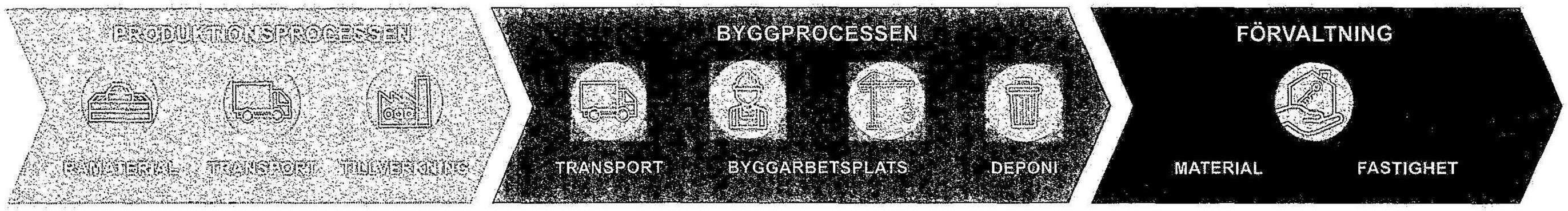
Hela koncernen strävar efter att öka egen produktion av fossilfri energi bland annat genom fler solcellsanläggningar. Två av koncernens prefabanläggningar samt de koncepthus av typen Punkthus och Lamellhus som projekterats efter tredje kvartalet 2021 är utrustade med solcellsanläggningar. K-Prefabs verksamhet 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.

MILJÖCERTIFIERING

Verksamheten inom K-Prefab är certifierad 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. Sex fabriker är idag helt fria från fossila bränslen för uppvärmning. Fem fabriker använder biodiesel för att driva truckar och fordon.

BYGGNATION OCH BYGGMATERIAL

Att K-Fastigheter bygger koncepthus med hög prefabriceringsgrad ger förutsättningar för optimalt resursutnyttjande och säkrar såväl hög kvalitet som god arbetsmiljö. Genom att använda en



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

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 koncepthus byggs till största delen i betong, ett material som är beprövat, tåligt och säkert med goda klimategenskaper, men där cement som har en betydande miljöpåverkan ingår. Arbete pågår ständigt för att minska mängden cement i de element som tillverkas där så är möjligt. Bland annat genom optimering av recept och genom att ersätta cement med andra bindemedel såsom slagg och flygaska.

Genom att bygga prefabricerade byggelement i betong och trä i egna produktionsanläggningar kan K-Fastigheter kontrollera processen. Att tillverka inomhus i kontrollerad miljö gör arbetet oberoende av nederbörd och temperatur jämfört med platsgjutning av stommar. 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 jämfört med platsgjutna stommar.

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 närmare 90 procent av nuvarande ballast vid koncernens anläggningar av bergkross och andelen kan komma 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 CO_2. Under 2023 har koncernen gjort ytterligare framsteg. Arbetet med att ersätta en viss andel cement med slagg har fortsatt och kompletteras med anpassningar i produktionsprocessen.

Utsläppsdata för 2023 omfattar Scope 1, data från egna fordon, baserad på schablonberäkning av faktiskt förbrukning. För helåret 2023 motsvarande denna förbrukning 1 778 ton CO^2e för K-Prefabs verksamhet samt cirka 170 ton CO^2e i övriga koncernen. All el för koncernens produktionsanläggningar kommer från fossilfri produktion. Energieffektivisering är en del av företagets förbättringsarbete. Prefabverksamheten arbetar kontinuerligt med att optimera transporter från produktion ut till kund–närproducerat och hög fyllnadsgrad är ledord. Tillsammans med transportören har man under 2023 genomfört test med eldrivna fordon för kortare transporter. Regelbunden uppföljning av klimatdata från transporterna erhålls av transportören.

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 2023 inte registrerat någon överträdelse mot miljölagstiftning eller relaterade regler.

BIOLOGISK MÅNGFALD

Frågor kopplade till biologisk mångfald får allt större betydelse i samhället. Både utifrån ett moraliskt perspektiv såväl som ett nyttoperspektiv. Biologisk mångfald och de ekosystemtjänster som naturen levererar är en förutsättning för hållbar utveckling och skapar nytta för alla människor på en rad sätt. K-Fastigheter behöver som en del av samhället bidra till att skydda biologisk mångfald och när möjlighet ges utveckla miljöer kring våra fastigheter som mitigerar förlust av biologisk mångfald eller på annat sätt bidrar till att gynna växt- och djurliv. Det är K-Fastigheters bedömning att frågor som rör biologisk mångfald kommer att få större betydelse i plan- och bygglovsprocesser i framtiden. Bland annat vad gäller vilken typ av mark som bebyggs.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

202406190881S

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. 88 procent av fastighetsbeståndet är uppfört efter 2010 och hela 66 procent efter 2020.

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

Utbyggnaden av fossilfri elproduktion i Sverige fortgår och K-Fastigheter bidrar genom att installera solceller på lämpliga fastigheter. Samtliga Lamell- och Punkthus som projekterats efter tredje kvartalet 2021 projekteras med installation av solceller. Under 2023 färdigställdes 21 fastigheter med solcellsanläggningar. K-Prefabs produktionsanläggning i Hässleholm som producerar lätta element som utfackningsväggar och takkassetter är självförsörjande på el från egna solceller. K-Prefabs största produktionsanläggning som ligger strax utanför Hässleholm har solceller installerade som under 2023 producerade 337 MWh el vilket innebar en besparing om 181 ton CO_2. I produktionsanläggningen tillverkas betongelement, bland annat olika väggelement, bjälklag och balkonger såväl som plintgrunder. Ytterligare investeringar i solceller kan komma att ske på andra egenägda anläggningar.

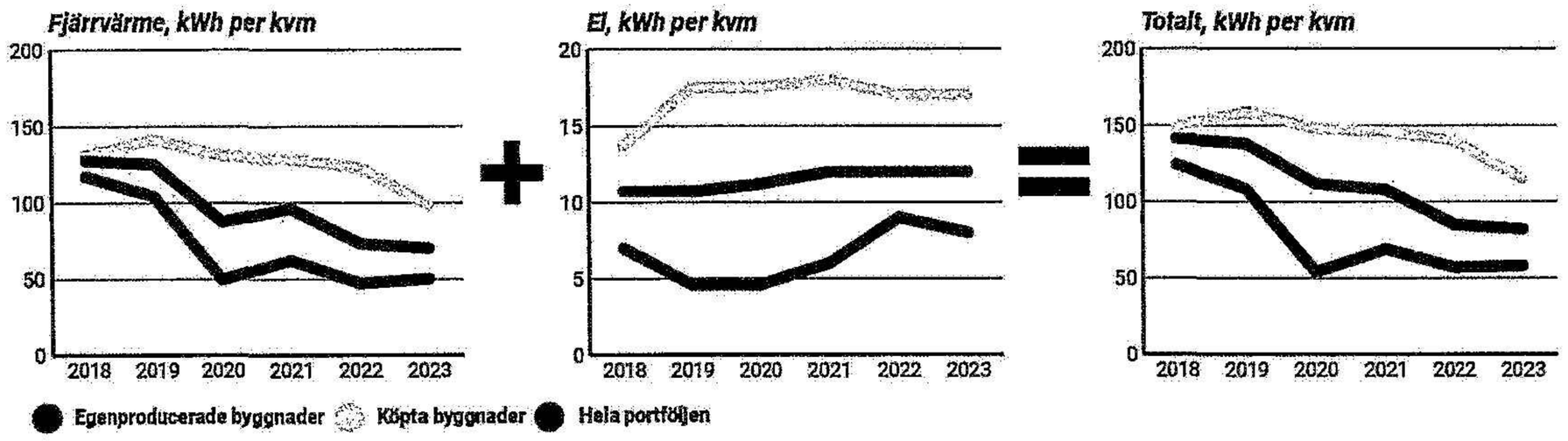
För att begränsa K-Fastigheters långsiktiga miljöpåverkan och för att hålla nere förvaltningskostnaderna har koncepthusen utformats för att ha låg energiförbrukning. Koncepthusen ingår i energiklass B enligt klassificering från september 2020.

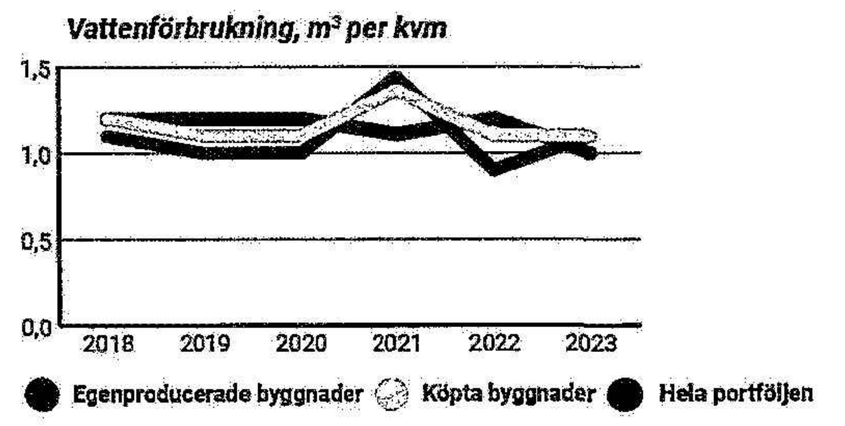
Vid upphandling av el väljer bolaget de leverantörer som erbjuder el från förnybara källor, främst vind- och vattenkraft. Samtliga elavtal är sedan 2023 för förnybar elproduktion. Under 2022 kom 95% av fastighetselen från förnybar produktion. För att få ett tydligt fokus på energifrågan i våra fastigheter finns inom förvaltningsorganisationen ett särskilt team kallat Energi & Teknik som arbetar med att optimera fastigheternas energiförbrukning.

VATTENFÖRBRUKNING

I K-Fastigheters egenproducerade hus var vattenförbrukningen under 2023 cirka 25 procent lägre än i de fastigheter som koncernen har förvärvat.

	Vatten m³/m²	Fjärrvärme kWh/m²	El kWh/m²
2023 (fördelat på hela beståndet)			
Hela beståndet	1,07	70	12
Egenproducerade byggnader	1,10	50	8
Köpta byggnader	1,04	98	17





This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

2024061908816

LÅNGSIKTIGA RELATIONER

FINANSIELL STABILITET

K-Fastigheter arbetar på ett strukturerat sätt med finansiering, främst genom konventionella banklån. Koncernens ekonomiska redovisning återfinns i Förvaltningsberättelsen, sid 55–65.

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. Koncernen införde under 2023 ett nytt digitalt system för att mäta alla våra medarbetares engagemang. Med hög svarsfrekvens uppmättes ett genomsnittligt engagemangsindex på 3,8 av 5 inom koncernen. Inom flera områden var det väldigt goda resultat som exempelvis Meningsfullet och delaktighet, Relation till chef och Relation till kollegor. Områden att arbeta mera med låg inom inom hälsa kopplat till arbetsbelastning och kostvanor. Respektive avdelning har tagit fram handlingsplaner utifrån sina specifika resultat tillsammans med personalen och jobbat för att både bibehålla och utveckla engagemang inom olika områden.

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. Under 2023 genomfördes säkerhetsveckor i såväl K-Fastigheter som i K-Prefab för att ytterligare förstärka detta arbete.

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 anonymt och på ett integritetssäkert sätt rapportera potentiella avvikelser genom en från bolaget fristående visselblåsarkanal.

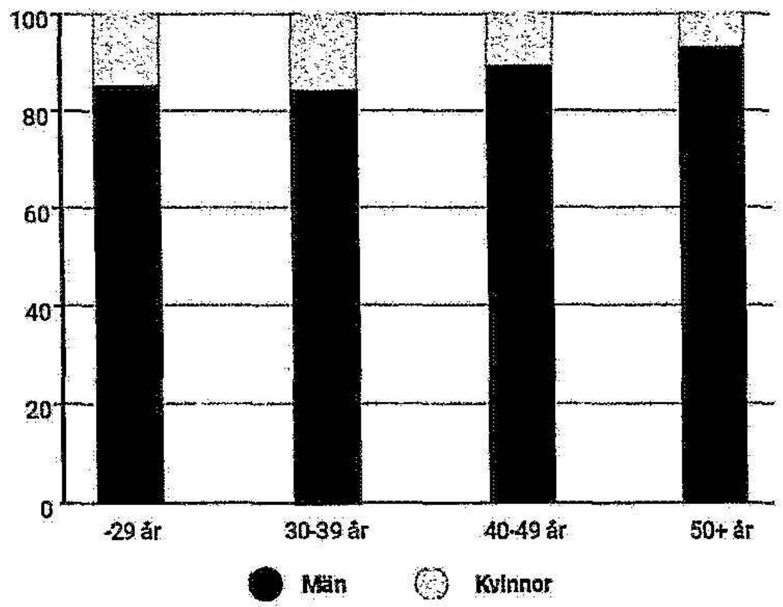
K-Fastigheters verksamhetssystem/intranät ska förenkla den interna kommunikationen och viss administration samt öka engagemanget för koncernövergripande områden som hållbarhetsfrågor.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

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.

Könsfördelning per åldersgrupp, procent, per 31 december 2023



Vid utgången av 2023 uppgick antalet medarbetare i koncernen till 550 (732), varav 65 (69) kvinnor respektive 485 (663) män. 332 medarbetare är kollektivanslutna (656).

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 löpande för att säkerställa att de följer K-Fastigheters uppförandekod.

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. K-Fastigheter bidrar även på andra sätt till samhällsnyttiga projekt. Några exempel på K-Fastigheters engagemang följer nedan:

K-Fastigheter medverkar i ett 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. Den senaste satsningen tillsammans med Dandelion är att K-Fastigheter är med och finansierar byggnationen av ett helt nytt barnhem. Mer information om Dandelion: www.dandelionchild.nu.

Sedan några år tillbaka har K-Fastigheter ett 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 där K-Fastigheter kan vara med och hjälpa till. Mer information om HerHouse: www.herhouse.se.

Koncernen bidrar också till att utveckla Hässleholm där huvudkontoret finns genom att vara medlem och bidra till finansiering av HessleCity såväl som BID Hässleholm som syftar till att utveckla centrum, handel, besöksnäring och arbetstillfällen. K-Fastigheter är även med och finansierar utökad utomhusbelysning på platser i Hässleholm som upplevs som otrygga.

FÖRBEREDELSER FÖR CSRD-RAPPORTERING

Under 2023 påbörjades arbetet med att förbereda koncernen för den kommande CSRD-rapporteringen. En dubbel väsentlighetsanalys har genomförts för att identifiera koncernens väsentliga inverkan, risker och möjligheter sorterade utefter konsekventiell och finansiell väsentlighet för att stödja utformning av framtida hållbarhetsrapportering. Den dubbla väsentlighetsanalysen ligger inte till grund för innehållet i denna redovisning

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

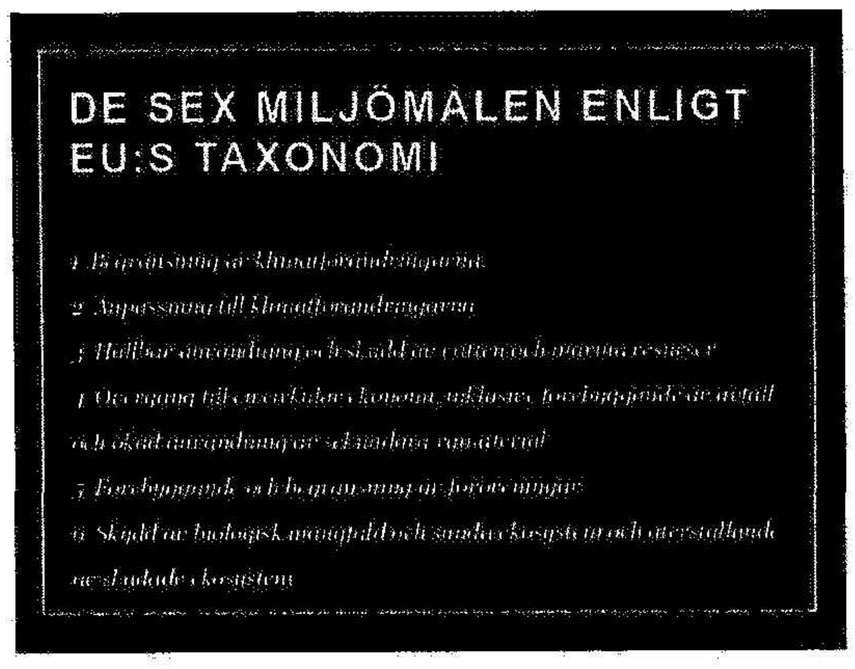
20240619088818

RAPPORTERING ENLIGT EU:S TAXONOMIFÖRORDNING

K-Fast Holding AB (publ) omfattas av EU:s taxonomiförordning. Detta medför krav på upplysningar om i vilken utsträckning verksamheten omfattas av och är förenlig med taxonomiförordningen. Syftet med taxonomin är att klassificera vilka investeringar som är miljömässigt hållbara och taxonomin är ett viktigt verktyg för att nå EU:s sex miljömål.

För att en verksamhet ska klassificeras som miljömässigt hållbar behöver den väsentligt bidra till minst ett av taxonomins sex miljömål, inte orsaka skada för något av de andra målen samt uppfylla kraven i definierade sociala minimiskydssåtgärder.

Granskningskriterier för de två första miljömålen, begränsning respektive anpassning till klimatförändringarna, har fastställts. Utifrån dessa kriterier definieras vilka ekonomiska aktiviteter som omfattas av taxonomiförordningen.



Ekonomiska aktiviteter

K-Fastigheter projektutvecklar och bygger 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.

		Andel ekonomiska aktiviteter som	
	Total, mkr	omfattas av taxonomin, %	inte omfattas av taxonomin, %
Omsättning	1 083,2	44%	56%
Driftsutgifter	699,0	26%	74%
Kapitalutgifter	2 421,7	98%	2%

Redovisningsprinciper

K-Fastigheters verksamhet relaterad till projektutveckling, byggnation och förvaltning av eget ägda hyresfastigheter bedöms omfattas av EU:s taxonomiförordning (eligable), medan Affärsområde Prefabs externa verksamhet inte bedöms omfattas.

Hur stor andel av bolagets verksamhet som enligt EU:s taxonomiförordning är miljömässigt hållbar rapporteras genom tre finansiella nyckeltal: omsättning, kapitalutgifter och driftsutgifter. Bolaget ska identifiera hur stor andel av dessa nyckeltal som är förenliga med EU:s taxonomiförordning genom att de bidrar till ett av miljömålen, är i överensstämmelse med taxonomiförordningens minimiskyddsåtgärder och samtidigt inte orsakar betydande skada på något av de andra miljömålen. Vi har valt att enbart redovisa mot mål 1 Begränsning av klimatförändringar (CCM) EU-taxonomin då det är det mål som är mest relevant för vår verksamhet. K-Fastigheter skulle för kapitalutgifter kunna bidra till mål 2 och 4, men samtliga väsentliga kapitalutgifter fångas av mål 1 och K-Fastigheter redovisar därför enbart mot mål 1. Hela vår verksamhet faller inom ramen för taxonomin i mål 1 och de aktiviteter som huvuddelen av vår verksamhet beskrivs inom är CCM 7.7 Förvärv och ägande av byggnad samt CCM 7.1 Uppförande av nya byggnader. Men även andra aktiviteter kan vara aktuella att använda i mindre omfattning.

Då det enlig vår bedömning ännu saknas ordentligt fastställda *principer för detaljerad redovisning samtidigt som antaganden* kan ses som osäkra, väljer K-Fastigheter att vara återhållsamma i rapporteringen och rapporterar i aktuell hållbarhetsredovisning inte den andel av verksamheten som är förenlig med taxonomiförordning.

Med ett aktivt hållbarhetsarbete i hela kedjan från projektutveckling och bygg till förvaltning av våra hyresfastigheter ser vi dock en stor potential att framöver, i takt med att principer och redovisning utvecklas, uppnå en hög andel av våra ekonomiska aktiviteter som är förenliga med taxonomiförordningen.

Sedan 2021 har K-Fastigheter undertecknat Global Compact, FNs internationella principer riktade till företag kring mänskliga rättigheter, arbetsrättsliga frågor, miljö- och antikorruption, och koncernens uppförandekod, som finns upprättad både för medarbetare och för koncernens leverantörer och samarbetspartners, utgår idag från Global Compact och samspelar med koncernens affärsidé, mål och övriga policyer för att styra verksamheten i en långsiktigt socialt hållbar riktning. Vi arbetar dessutom löpande med att identifiera och hantera risker, affärsetiska frågor och frågor avseende arbetsrätt och mänskliga rättigheter. Därmed kan taxonomiförordningens krav på minimiskyddsåtgärder anses uppfyllda och efterlevda.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

Omsättning

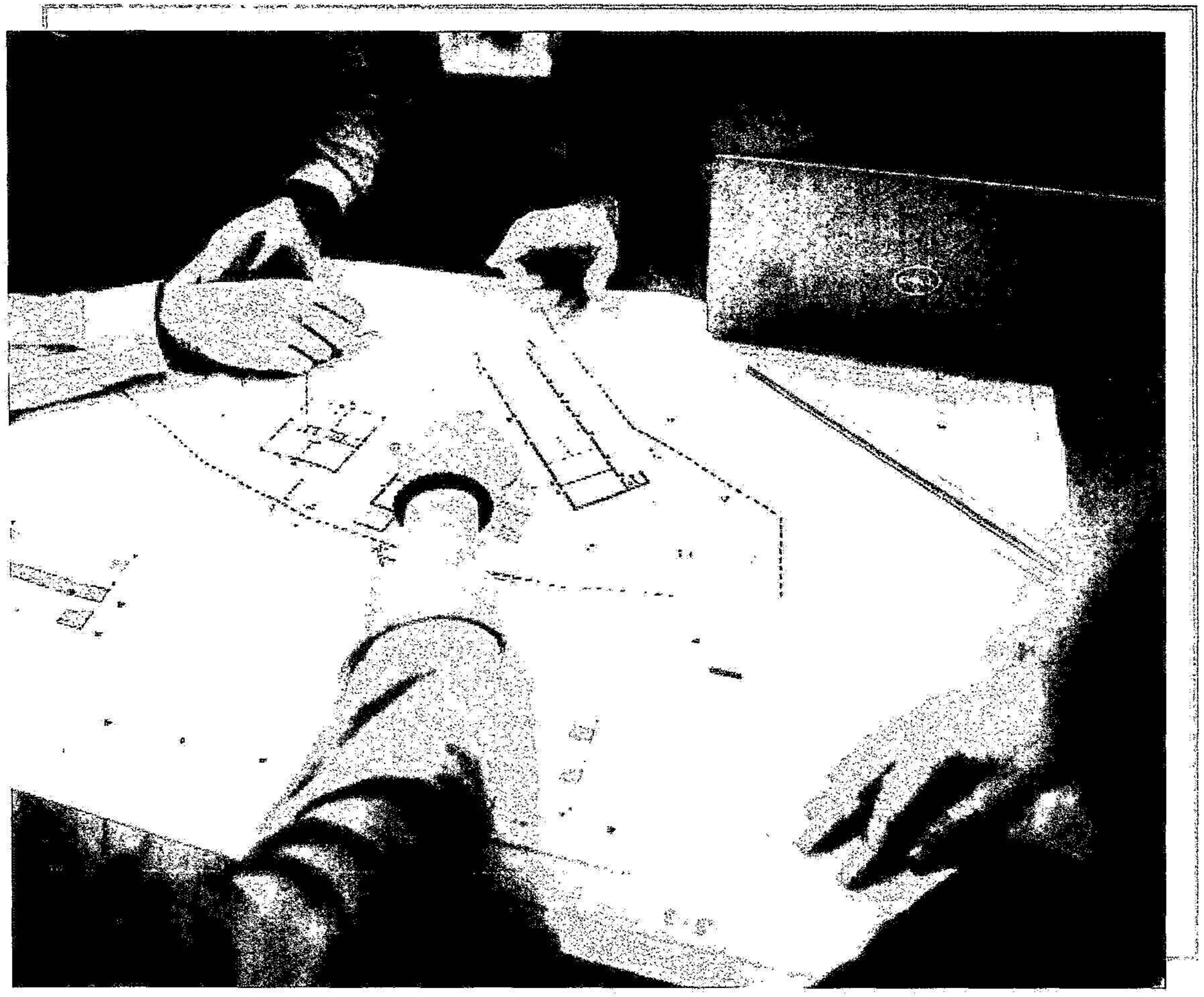
Omsättning inkluderar samtliga intäkter som kopplas till de förvaltningsfastigheter som ingår i ekonomiska aktiviteter enligt ovan. Intäkterna avser hyresintäkter inklusive sedvanliga tillägg. Dessa intäkter framgår av not 3. Intäkter och total omsättning motsvarar intäkter från totalresultat för koncernen. Andelen omsättning som inte omfattas av taxonomin utgörs primärt av Affärsområde Prefabs intäkter från extern försäljning.

Kapitalutgifter

Kapitalutgifter 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 investeringar som inte omfattas av taxonomin avser primärt kapitalutgifter för investeringar i rörelsefastigheter och maskiner och inventarier som ingår i Affärsområde Bygg och Prefabs verksamheter. Totala kapitalutgifter framgår av investeringsverksamheten i koncernens kassaflöde.

Driftsutgifter

Driftsutgifter 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 Affärsområde Prefabs kostnader för extern försäljning samt fastighetsadministration och driftskostnader avseende el, värme, vatten och avfall för koncernens förvaltningsfastigheter.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

EKONOMISKA VERKSAMHETER – OMSÄTTNING

				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)								
Ekonomiska verksamheter (1)	Kod (2)	Absolut Omsättning (3)	Andel av omsättning (4)	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten och marina resurser (7)	Cirkulär ekonomi (8)	Föroreningar (9)	Biologisk mångfald och ekosystem (10)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten och marina resurser (13)	Cirkulär ekonomi (14)	Föroreningar (15)	Biologisk mångfald och ekosystem (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Andel förenliga med taxonomikraven (A.1.) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2.) omsättning, år 2022 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet (20)
Enhet		mkr	%	J;N; N/EL	J;N; N/EL	J;N; N/EL	J;N; N/EL	J;N; N/EL	J;N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin (tillämpliga)																			
A.1 Miljömässigt hållbara (förenliga) verksamheter																			
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	0		N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	-	-	-	-	-	J	0	-	-
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	0		N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	-	-	-	-	-	J	0	-	-
Omsättning för de miljömässigt hållbara (förenliga) (A.1)		*0*		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*0*		
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej förenliga)				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	0		EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								0		
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	480,2	44%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								28%		
Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej förenliga) (A.2)		*480,2*	*44%*	-	-	-	-	-	-								28%		
A. Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin (tillämplig) (A.1 + A.2)		**480,2**	**44%**	-	-	-	-	-	-								**28%**		
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin (ej tillämpliga)																			
Omsättning hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		603,0	56%																
TOTALT (A+B)		**1 083,2**	**100%**																

	Taxonomiförenlighet per mål (förenliga)	Mål som omfattas av taxonomin (ej förenliga)
CCM	0%	*44%*
CCA	0%	0%
WTR	0%	0%
CE	0%	0%
PPC	0%	0%
BIO	0%	0%

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

EKONOMISKA VERKSAMHETER – DRIFTSUTGIFTER

				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)								
Ekonomiska verksamheter	Kod (2)	Absoluta Driftsutgifter (3)	Andel av driftsutgifter(4)	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten och marina resurser (7)	Cirkulär ekonomi (8)	Föroreningar (9)	Biologisk mångfald och ekosystem (10)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten och marina resurser (13)	Cirkulär ekonomi (14)	Föroreningar (15)	Biologisk mångfald och ekosystem (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Andel förenliga med taxonomikraven (A.1.) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2.) driftsutgifter, år 2022 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet (20)
Enhet		mkr	%	J;N; N/EL	J;N; N/EL	J;N; N/EL	J;N; N/EL	J;N; N/EL	J;N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin (tillämpliga)																			
A.1 Miljömässigt hållbara (förenliga) verksamheter																			
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	0	0	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	-	-	-	-	-	J	0	-	-
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	0	0	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	-	-	-	-	-	J	0	-	-
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (förenliga) (A.1)		***0***	***0***	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	***0***		
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej förenliga)				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	0		EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								0		
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	71,8	10%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								5%		
Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej förenliga) (A.2)		*71,8*	*10%*	-	-	-	-	-	-								5%		
A. Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (tillämplig) (A.1 + A.2)		**71,8**	**10%**	-	-	-	-	-	-								**5%**		
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin (ej tillämpliga)		627,2	90%																
Driftsutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		627,2	90%																
TOTALT (A+B)		**699,0**	**100%**																

	Taxonomiförenlighet per mål (aligned)	Mål som omfattas av taxonomin (eligible)
CCM	0%	10%
CCA	0%	0%
WTR	0%	0%
CE	0%	0%
PPC	0%	0%
BIO	0%	0%

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

EKONOMISKA VERKSAMHETER – KAPITALUTGIFTER

				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)								
Ekonomiska verksamheter (1)	**Kod (2)**	**Absolut kapitalutgifter (3)**	**Andel av kapitalutgifter (4)**	**Begränsning av klimatförändringar (5)**	**Anpassning till klimatförändringar (6)**	**Vatten och marina resurser (7)**	**Cirkulär ekonomi (8)**	**Föroreningar (9)**	**Biologisk mångfald och ekosystem (10)**	**Begränsning av klimatförändringar (11)**	**Anpassning till klimatförändringar (12)**	**Vatten och marina resurser (13)**	**Cirkulär ekonomi (14)**	**Föroreningar (15)**	**Biologisk mångfald och ekosystem (16)**	**Minimiskyddsåtgärder (17)**	**Andel förenliga med taxonomikraven (A.1.) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2.) kapitalutgifter, år 2022 (18)**	**Kategori möjliggörande verksamhet (19)**	**Kategori omställningsverksamhet (20)**
Enhet		**mkr**	**%**	**J;N; N/EL**	**J;N; N/EL**	**J;N; N/EL**	**J;N; N/EL**	**J;N; N/EL**	**J;N; N/EL**	**J/N**	**J/N**	**J/N**	**J/N**	**J/N**	**J/N**	**J/N**	**%**	**E**	**T**
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin (tillämpliga)																			
A.1 Miljömässigt hållbara (förenliga) verksamheter																			
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	0,0		N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	-	-	-	-	-	J	0	-	-
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	0,0		N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	-	-	-	-	-	J	0	-	-
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (förenliga) (A.1)		***0,0***		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	***0***		
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej förenliga)				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	2 035,0	84%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								66%		
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	327,8	14%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								28%		
Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej förenliga) (A.2)		***2 362,8***	***98%***	-	-	-	-	-	-								***94%***		
A. Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (tillämplig) (A.1 + A.2)		**2 362,8**	**98%**	-	-	-	-	-	-								**94%**		
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin (ej tillämpliga)																			
Kapitalutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		58,9	2%																
TOTALT (A+B)		**2 421,7**	**100%**																

	Taxonomiförenlighet per mål (förenliga)	***Mål som omfattas av taxonomin (ej förenliga)***
CCM	0%	98%
CCA	0%	0%
WTR	0%	0%
CE	0%	0%
PPC	0%	0%
BIO	0%	0%

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5CDF6525FD9F

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Till bolagsstämman i K-Fast Holding AB (publ), org nr 556827-0390

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2023 på sidorna 121–138 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten 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 vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Norrköping den 9 april 2024

Ernst & Young AB

Peter von Knorring
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

RISKER OCH RISKHANTERING

Koncernen arbetar kontinuerligt med att identifiera och utvärdera risker som kan påverka verksamheten och dess resultat och finansiella ställning. I avsnittet risker och riskhantering beskrivs hur detta arbete bedrivs och vilka risker som identifierats.

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

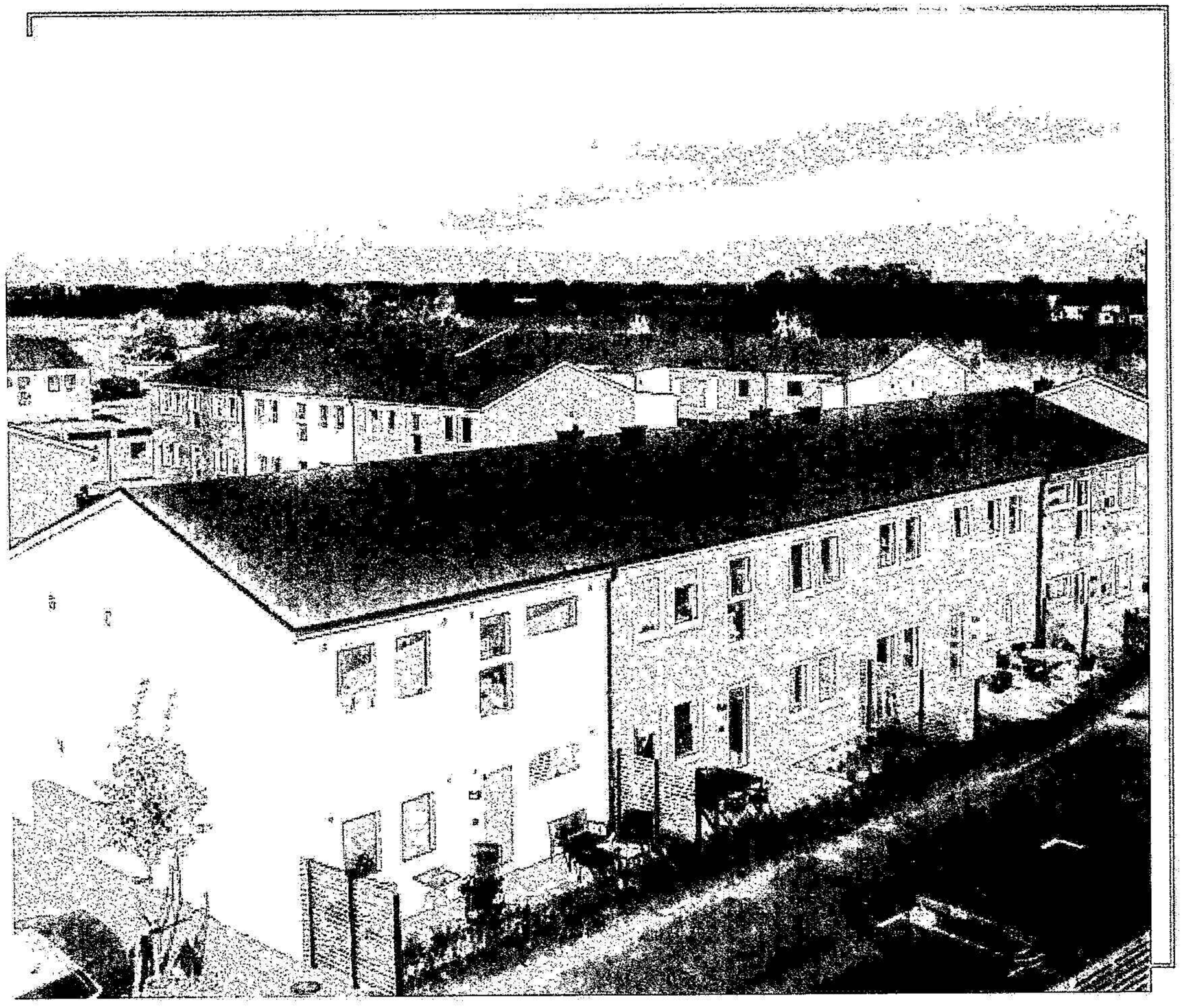
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

KONTINUERLIG RISKBEDÖMNING

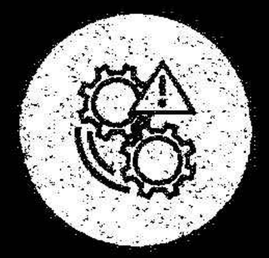
K-Fastigheters verksamhet kan påverkas, direkt eller indirekt, av ett antal risker och omvärldsfaktorer, vilka, enskilt eller i kombination, kan ha negativ inverkan på koncernens nuvarande och framtida resultatutveckling och finansiella ställning.

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 medarbetare 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 sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

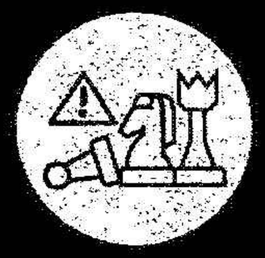


OPERATIONELLA RISKER

Omfattar bland annat operationella risker i koncernens projektutvecklings-, bygg-, pretab- 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 aktivitet 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 fördyringar 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.

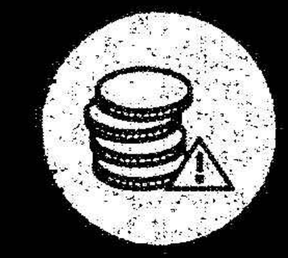


STRATEGISKA RISKER

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 medarbetare,
- 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 30 000 invånare i kommunen,
- aktivt bredda koncernens geografiska marknad,
- löpande utveckla befintliga koncepthus och löpande se över möjligheterna att ta fram nya koncepthus likt det senaste tillskottet i form av K-Kommersiellt samt uppgradering av *betintligt bestand 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.

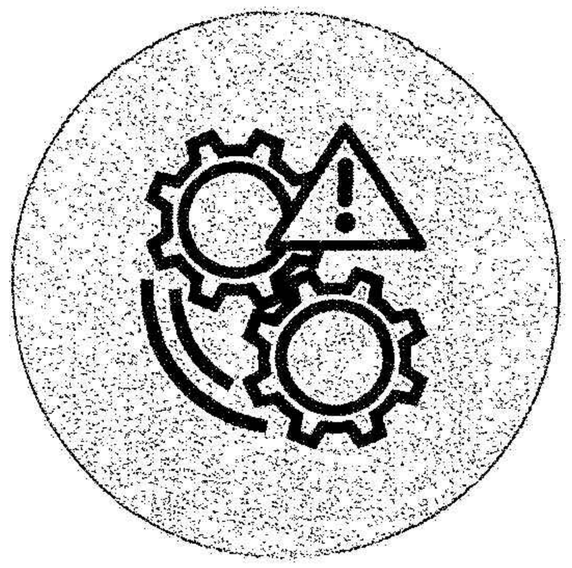
Inom detta område hanterar koncernen riskerna bland annat genom att:

- aktivt arbeta med koncernens *uppförandekod*,
- 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:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

2024061908827

NÅGRA SPECIFIKA RISKER



Operationella risker

Tillgång till insatsvaror

Avser risken att 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. Pandemin till följd av Covid-19 samt Rysslands anfallskrig mot Ukraina är exempel på händelser som påverkat olika leveranskedjor både vad gäller flöden och priser, vilket K-Fastigheter behövt hantera.

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 under 2023 tillsatt en inköpschef på koncernnivå, som även ingår i koncernens ledningsgrupp, och 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.

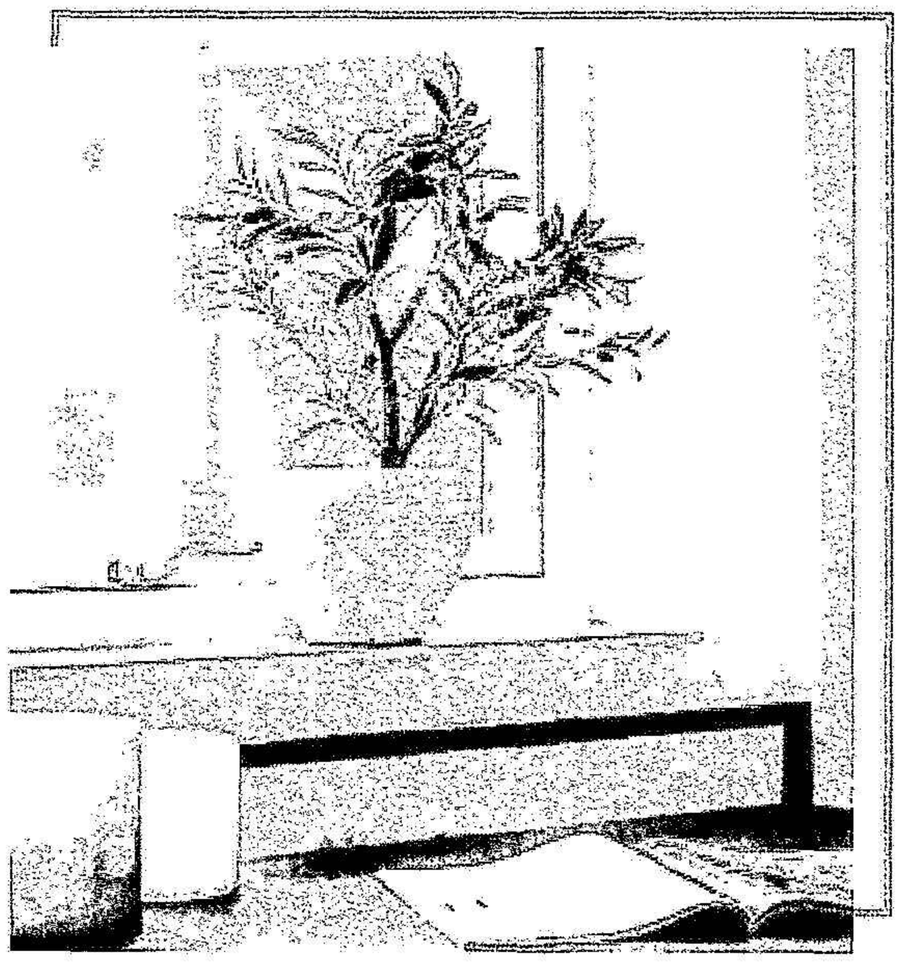
K-Fastigheter arbetar aktivt med ovan nämnda risker genom att hantera flera parallella projekt samtidigt (per 31 december 2023 hade K-Fastigheter 17 projekt under byggnation för bostäder, ett projekt för kommersiella lokaler och 24 pågående projekt i projektutvecklingsfas på 22 orter), långsiktigt och 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.

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 fortsatt behov av nya bostäder genom nyproduktion i de marknader koncernen verkar finns goda möjligheter att även framöver utveckla fastighetsportföljen genom nybyggnation och upprätthålla de för befintliga fastigheter ingångna hyresnivåerna.

Vakansnivåerna har i den löpande förvaltningen historiskt varit mycket låga och med hänvisning till fortsatt behov av nya bostäder



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

2024061908828

finns inga tecken på att vakanserna framöver strukturellt skulle öka markant. Per 31 december 2023 bestod de totala intäkterna till ca 92 procent av hyresintäkter från bostäder. De kommersiella hyresintäkterna var fördelade på ca 165 kontrakt där den största hyresgästen utgjorde ca en procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna och de tio största kommersiella hyresgästerna utgjorde ca fyra 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 88 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.

Inflation

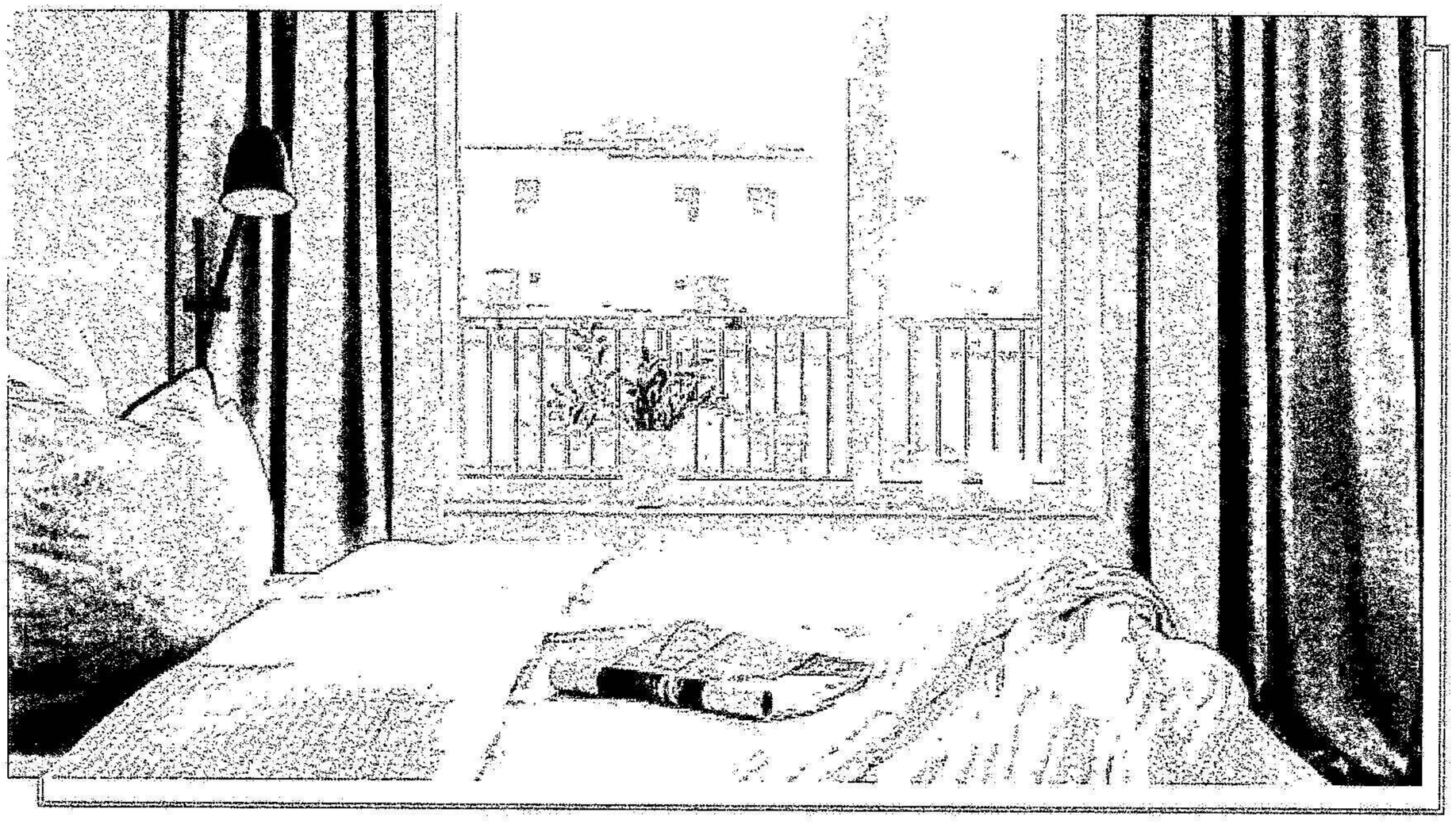
Den höga inflationsnivån har påverkan på hela samhällsekonomin. Priser stiger och köpkraften minskar hos hushållen vilket kan påverka hyresgästernas möjligheter att hyra de boenden de önskar. Vidare påverkas driftskostnader för K-Fastigheters förvaltningsfastigheter såväl som byggkostnader. Den höga överskottsgrad K-Fastigheter har gör att vi har mindre påverkan från kostnadsinflation i drift- och underhållskostnader jämfört med många andra aktörer. Stigande inflation innebär högre räntor då Riksbanken försöker motarbeta inflationen, något som leder till ökade kostnader för lån. Hur inflationstakten utvecklas har därför påverkan på K-Fastigheter. Under avsnittet om finansiella risker redogörs för hur K-Fastigheter hanterar räntor.

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 med organisation och kontrakterade professionella IT-leverantörer, dels i det systematiska arbetet med sårbarhetstester, kontinuitets- och incidentplaner samt utbildning av koncernens personal för att öka säkerhetsmedvetandet i organisationen.

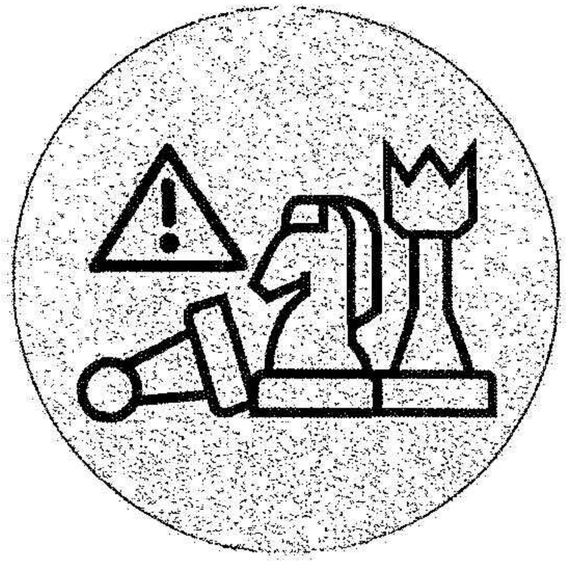
Arbetsmiljö

Byggnation och förvaltning av fastigheter innebär risk för arbetsplatsolyckor både internt och hos externa leverantörer. K-Fastigheter arbetar systematiskt med arbetsmiljörelaterade risker och eftersträvar en arbetsplats utan personskador. Arbetet sker utifrån koncernens arbetsmiljöpolicy och uppförandekod.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

2024061908829



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.

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. Därav är det glädjande att K-Fastigheter under 2023 utnämndes till Karriärföretag 2024 av Karriärföretagen.

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. Under 2022 och 2023 har förutsättningarna ändrats då antalet byggstarter minskat vilket kan leda till ökat utbud av byggrätter. Dock har mängden transaktioner varit förhållandevis låg. Brist på lämpliga byggrätter kan på sikt allvarligt påverka den framtida potentiella tillväxten.

Enligt K-Fastigheters bedömning är möjligheten att förvärva lämpliga byggrätter något förbättrad då konkurrensen om potentiella byggrätter minskat och bolaget finns etablerat över ett större geografiskt område. Vidare har koncernen goda ekonomiska och organisatoriska möjligheter att hantera både större och mindre färdigutvecklade byggrätter, vilket minskar riskerna ytterligare.

Per den 31 december 2023 hade K-Fastigheter 4 176 lägenheter under projektutveckling.

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. Risker kopplade till ett förändrat klimat i form av till exempel översvämningar, skyfall, ökade snölaster och värmeböljor kan komma att påverka fastigheters värdering och förvaltningsekonomi varför det är nödvändigt att följa utvecklingen och vidta lämpliga åtgärder när risker identifieras. Exempel på klimatrelaterade kostnader som kan komma att påverka förvaltningsekonomin för våra fastigheter är anpassningar för att hantera eventuella översvämningar och skyfall, dyrare finansiering, ökade energikostnader till följd av förändrad lagstiftning för att minska klimatpåverkande utsläpp och utökade krav på löpande rapportering av en fastighets klimatpåverkan. På kort sikt bedöms emellertid inte klimatförändringar utgöra någon betydande fysisk risk för K-Fastigheter givet fastighetsbeståndets lokalisering.

Störst klimatpåverkan på kort sikt finns inom ramen för byggnation av våra fastigheter samt inom prefabverksamheten. Tillverkning av stomlösningar i betong, transporter, byggmaterial, energiåtgång samt avfallsgenerering har alla en negativ klimatpåverkan. K-Fastigheter gör bedömningen att koncernen kommer påverkas på flera sätt framöver genom ökade miljökrav för att minska negativ påverkan på klimat och miljö, inklusive ökade krav på hållbara investeringar. Det kan bland annat ske i form av högre kostnader för energi och andra insatsvaror, strängare krav för att få finansiering samt utökad lagstiftning inom bland annat resurs- och energieffektivisering.

Dotterbolaget K-Prefab som även levererar på den externa marknaden måste fortsätta att vara en aktör som ligger i framkant vad gäller att leverera miljömässigt hållbara betongstommar för att inte tappa marknadsandelar. Detta kommer även framgent att innebära att investeringar och effektiviseringar behöver göras i verksamheten för att bolaget ska kunna fortsätta attrahera kunder med höga krav på hållbara stomlösningar. K-Prefab har visat god förmåga att kunna anpassa verksamheten utifrån såväl kundkrav som lagstiftning och bedöms kunna fortsätta att göra det.

Med 88 procent av beståndet uppfört efter 2010, en alltmer hållbar produktion av betongstommar och ett systematiskt hållbarhetsarbete har K-Fastigheter ett bra utgångsläge i strävan att minska den negativa påverkan på vårt klimat och miljö och möta de krav och regleringar som införts och förväntas införas framöver på klimat- och miljöområdet.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

2024061908830

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 koncernens 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 nordiska banker för att därigenom säkra marknadsmässiga lånevillkor, dels genom att minska ränterisken med hjälp av räntederivat. Per 31 december 2023 var skuldportföljens andel rörlig ränta 9 procent och genomsnittlig räntebindning uppgick till 3,5 år. Vid ökningen av marknadsräntan med en procentenhet och antagande om oförändrad låne- och derivatportfölj skulle räntekostnaden för räntebärande skulder relaterade till koncernens förvärvsfinansiering, förvaltnings- och rörelsefastigheter öka med 6,5 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 nordiska affärsbanker samt genom att teckna längre kreditavtal med diversifierad förfallostruktur.

Per 31 december 2023 hade K-Fastigheter engagemang i ett dussintal 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 2023 uppgick K-Fastigheters tillgängliga likvida medel till ca 150 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 både under förvaltning och uppförande finns en valutarisk. Under uppförande finns risk vad gäller valutakursfluktuationer i omräkning av utländska dotterbolags tillgångar och skulder till moderbolagets valuta. För färdigställda fastigheter förekommer valutarisk i intäkter och kostnader. Omräkningsdifferensen hanteras framför allt genom att upplåning sker i lokal valuta motsvarande nettotillgångarna.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

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 2023 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 26.

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 2023 och dess effekter på belånings- och skuldsättningsgrad vid samma tidpunkt.

mkr	Kassaflöde	Verkligt värde
Direktavkastningskrav +/- 0,1%	-	317,8
Hyresvärde +/- 1 %	6,6	151,3
Drift- och underhållskostnader +/- 1 %	1,2	28,2
Långsiktig vakansgrad +/- 1 %	6,6	151,3

Värdeförändring färdigställda förvaltningsfastigheter, mkr

	-10%	10%
Fastighetsvärde, mkr	-1 251,4	1 251,4
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %	69%	57%
Skuldsättningsgrad, %	65%	56%

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

AVSTÄMNING OCH DEFINITIONER

Som ett komplement till de finansiella mått som definieras enligt IFRS använder K-Fastigheter alternativa nyckeltal för att ge bland annat investerare möjlighet att bedöma koncernen. I avsnittet avstämning och definitioner beskrivs dessa.

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

Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

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 tabellen till höger 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 nyemission av 24 000 000 B-aktier per 28 september 2023 och 24 oktober 2023.

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.

Jämfört med årsredovisningen 2022 har definitionen för de alternativa nyckeltalen i övrigt ej förändrats.

Fram och med aktuell rapport förändrar vi redovisningen av fastighetsrelaterade nyckeltal så att 100 procent av fastighetsbeståndet tas upp i fastighetsrelaterade nyckeltal för delägda bolag som konsolideras i K-Fastigheters koncernredovisning och den procentuella ägarandelen tas upp i fastighetsrelaterade nyckeltal för delägda bolag som ej konsolideras i K-Fastigheters koncernredovisning. Per 31 december 2023 omfattas endast det delägda bolaget K-Fast Kilen AB, vilket ägs till 51 procent av K-Fastigheter och 49 procent av Kilenkrysset AB. Endast jämförelsetalen för Antal byggstartade lägenheter. Antal lägenheter i pågående byggnation och Antal lägenheter under projektutveckling har påverkats av ovan förändring.

	2023	2022	2021	2020	2019
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Hyresvärde, mkr	661,0	488,6	328,0	265,1	196,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,9%	97,3%	97,0%	91,2%	96,9%
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,6%	95,8%	92,7%	92,0%	96,8%
Överskottsgrad, %	63,7%	65,6%	66,2%	67,2%	68,4%
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %	62,5%	58,2%	57,1%	59,3%	62,5%
Uthyrningsbar yta, kvm	362 806	287 869	213 952	169 545	130 486
Antal lägenheter i förvaltning	4 876	3 708	2 723	2 237	1 711
Antal byggstartade lägenheter	450	1 125	996	912	518
Antal lägenheter i pågående byggnation	1 549	2 171	1 820	1 311	700
Antal lägenheter under projektutveckling	4 176	4 346	5 950	3 880	1 340
Finansiella nyckeltal					
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	2,2	3,4	2,4	3,7
Soliditet, %	30,3%	33,9%	36,9%	41,9%	41,7%
Skuldsättningsgrad, %	60,2%	55,4%	51,8%	50,2%	49,2%
Kapitalbindningstid, år	2,8	2,4	2,8	2,6	3,2
Räntebindningstid, år	3,5	3,4	4,4	3,8	3,3
Genomsnittlig ränta, %	3,22%	2,72%	1,85%	1,77%	1,90%
Nettoinvesteringar, mkr	2 226,8	2 707,0	1 608,1	1 888,6	1 061,0
Förvaltningsresultat, mkr	108,3	130,7	101,4	75,3	52,9
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr	5 803,5	5 768,3	4 976,1	3 661,2	2 540,2
Aktierelaterade nyckeltal					
Förvaltningsresultat per aktie, kr	24,25	26,79	23,11	17,00	12,49
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	-9,5%	15,9%	35,9%	36,1%	54,4%
Årets resultat efter skatt per aktie, kr	21,08	23,92	19,66	14,91	11,01
Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr	0,49	0,61	0,47	0,36	0,34
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, %	-19,3%	28,9%	29,8%	6,3%	24,6%
Årets resultat efter skatt, kr per aktie	-1,96	4,13	4,85	2,29	2,36
Antal utestående aktier vid årets utgång, miljoner*	239,3	215,3	215,3	215,3	203,3
Genomsnittligt antal utestående aktier under året, miljoner*	221,0	215,3	215,3	207,5	155,0

** Justerat för nyemission av 24 000 000 B-aktier per 28 september 2023 och 24 oktober 2023.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D4031900D5C5DF6525FD9F

2024061908835

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.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Hyresvärde, mkr	2023	2022	2021	2020	2019	Definition	Motivering
A Kontraktsvärde på årsbasis vid årets utgång, mkr	607,7	475,6	318,2	241,7	190,5		
B Vakansvärde på årsbasis vid årets utgång, mkr	53,3	13,0	9,8	23,4	6,1	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.	Hyresvärde används för att belysa K-Fastigheters intäktspotential.
A+B Hyresvärde vid årets utgång, mkr	**661,0**	**488,6**	**328,0**	**265,1**	**196,6**		
Ekonomisk uthyrningsgrad, %							
A Kontraktsvärde på årsbasis vid årets utgång, mkr	607,7	475,6	318,2	241,7	190,5		
B Vakansvärde på årsbasis vid årets utgång, mkr	53,3	13,0	9,8	23,4	6,1	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid årets utgång i förhållande till hyresvärde.	Åskådliggör den ekonomiska utnyttjande-graden av K-Fastigheters fastigheter.
A/(A+B) Ekonomisk uthyrningsgrad vid årets utgång, %	**91,9%**	**97,3%**	**97,0%**	**91,2%**	**96,9%**		
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %							
A Årets hyresintäkter, mkr	480,2	384,2	265,9	203,9	156,8		
B Årets hyresvärde, mkr	518,3	401,0	286,7	221,7	161,9	Hyresintäkter under året i förhållande till hyresvärde.	Åskådliggör den ekonomiska utnyttjande-graden av K-Fastigheters fastigheter.
A/B Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad under året, %	**92,6%**	**95,8%**	**92,7%**	**92,0%**	**96,8%**		
Överskottsgrad, %							
A Bruttoresultat fastighetsförvaltning under året enligt resultaträkningen, mkr	306,1	251,9	176,1	137,0	107,3		
B Hyresintäkter under året enligt resultaträkningen, mkr	480,2	384,2	265,9	203,9	156,8	Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.	Åskådliggör förvaltningsverksamhetens lönsamhet.
A/B Överskottsgrad under året, %	**63,7%**	**65,6%**	**66,2%**	**67,2%**	**68,4%**		
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %							
A Räntebärande skuld relaterad till färdigställda förvaltningsfastigheter vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	7 822,8	5 693,3	3 950,8	3 004,7	2 254,0	Räntebärande skuld relaterad till färdigställda förvaltningsfastigheter i procent av balansomslutningen vid årets utgång.	Belåningsgrad används för att belysa K-Fastigheters finansiella risk.
B Färdigställda förvaltningsfastigheter vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	12 514,0	9 775,3	6 923,4	5 067,2	3 606,9		
A/B Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter vid årets utgång, %	**62,5%**	**58,2%**	**57,1%**	**59,3%**	**62,5%**		
Uthyrningsbar area vid årets utgång, kvm	362 806	287 869	213 952	169 545	130 486	Total area tillgänglig för uthyrning.	Nyckeltal för att belysa K-Fastigheters möjlighet att nå operativa mål.
Antal lägenheter i förvaltning vid årets utgång	4 876	3 708	2 723	2 237	1 711	Totalt antal lägenheter i förvaltning vid årets utgång.	
Antal byggstartade lägenheter under året	450	1 125	996	912	518	Totalt antal lägenheter byggstartade under året.	
Antal lägenheter i pågående byggnation vid årets utgång	1 549	2 171	1 820	1 311	700	Totalt antal lägenheter i pågående byggnation vid årets utgång.	
Antal lägenheter under projektutveckling vid årets utgång	4 176	4 346	5 950	3 880	1 340	Totalt antal lägenheter i pågående projektering vid årets utgång.	

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

Finansiella nyckeltal

Räntetäckningsgrad, ggr	2023	2022	2021	2020	2019	Definition	Motivering
A Resultat före värdeförändringar under året enligt resultaträkningen, mkr	67,3	83,3	126,6	57,9	79,3		
B Av- och nedskrivningar under året enligt resultaträkningen, mkr	-80,5	-62,6	-58,2	-8,5	-15,2	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.*
C Räntenetto under året enligt resultaträkningen, mkr	-220,2	-124,8	-75,6	-47,7	-35,3		
(A-B-C)/-C Räntetäckningsgrad under året, ggr	**1,7**	**2,2**	**3,4**	**2,4**	**3,7**		

Soliditet, %							
A Eget kapital vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	5 100,4	5 169,6	4 233,7	3 209,8	2 238,5		
B *Summa eget kapital och skulder vid årets slut enligt balansräkningen, mkr*	16 807,2	15 272,0	11 482,7	7 659,6	5 373,7	Eget kapital i procent av balansomslutningen vid årets utgång.	*Nyckeltalet belyser finansiell risk.*
A/B Soliditet vid årets utgång, %	**30,3%**	**33,9%**	**36,9%**	**41,9%**	**41,7%**		

Skuldsättningsgrad, %							
A Räntebärande skuld vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	10 117,8	8 461,4	5 943,9	3 848,4	2 644,3		
B Summa eget kapital och skulder vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	16 807,2	15 272,0	11 482,7	7 659,6	5 373,7	Räntebärande skuld i procent av balansomslutningen vid årets utgång.	Skuldsättningsgrad används för att belysa K-Fastigheters finansiella risk.
A/B Skuldsättningsgrad vid årets utgång, %	**60,2%**	**55,4%**	**51,8%**	**50,2%**	**49,2%**		

Genomsnittlig ränta, %							
A Räntekostnad uppräknad till årstakt vid årets utgång, mkr	233,9	173,2	87,8	55,7	44,3		
B Räntebärande skuld vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	7 269,2	6 379,5	4 750,3	3 145,1	2 331,9	Beräknad årsränta för räntebärande skuld i procent av räntebärande skuld vid årets utgång exkluderat rörelse- och byggnadskrediter.	*Genomsnittlig ränta används för att belysa* ränterisken för K-Fastigheters räntebärande skulder.
A/B Genomsnittlig ränta vid årets utgång, %	**3,22%**	**2,72%**	**1,85%**	**1,77%**	**1,90%**		

Nettoinvesteringar, mkr							
A Förvärv under året, mkr	210,9	830,3	292,6	1 034,5	557,7		
B Nybyggnation under året, mkr	1 990,8	1 857,4	1 326,3	824,1	499,7		
C Till- och ombyggnation under året, mkr	161,0	28,8	40,2	31,0	5,9	Summan av K-Fastigheters nettoinvesteringar i förvaltningsfastigheter och pågående nyanläggning under året.	Nyckeltal för att belysa K-Fastigheters möjlighet att nå operativa mål.
D Försäljningar under året, mkr	-136,0	-9,5	-51,0	-1,0	-2,3		
A+B+C+D Nettoinvesteringar under året, mkr	**2 226,8**	**2 707,0**	**1 608,1**	**1 888,6**	**1 061,0**		

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D4031190D5C5DF6525FD9F

Finansiella nyckeltal, forts.

Förvaltningsresultat, mkr	2023	2022	2021	2020	2019	Definition	Motivering
A Bruttoresultat fastighetsförvaltning under året enligt resultaträkningen, mkr	306,1	251,9	176,1	137,0	107,3		
B Central administration hänförlig till fastighetsförvaltning under året enligt resultaträkningen, mkr	-10,9	-12,3	-10,2	-11,2	-14,0	Bruttoresultat fastighetsförvaltning med avdrag för central administration och av- och nedskrivningar hänförliga till affärsområde Förvaltning respektive finansnetto.	Åskådliggör förvaltnings-verksamhetens lönsamhet.
C Av- och nedskrivningar hänförliga till fastighetsförvaltning under året enligt resultaträkningen, mkr	-2,8	-4,1	-3,3	-2,8	-5,1		
D Räntenetto under året enligt resultaträkningen, mkr	-184,2	-104,8	-61,2	-47,7	-35,3		
A+B+C+D Förvaltningsresultat under året, mkr	**108,3**	**130,7**	**101,4**	**75,3**	**52,9**		

Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr							
A Eget kapital vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	5 045,9	5 150,3	4 233,7	3 209,8	2 238,5		
B Derivat vid årets slut enligt balansräkningen, mkr	-141,4	-399,1	-37,0	27,2	12,8		
C Uppskjuten skatteskuld vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	953,2	1 033,5	796,4	451,2	310,3	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.
D Uppskjuten skattefordran vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	54,3	16,4	17,1	27,0	21,4		
A+B+C-D Långsiktigt substansvärde vid årets utgång (NAV), mkr	**5 803,5**	**5 768,3**	**4 976,1**	**3 661,2**	**2 540,2**		

Kapitalbindningstid vid årets utgång, år	**2,8**	**2,4**	**2,8**	**2,6**	**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	**3,5**	**3,4**	**4,4**	**3,8**	**3,3**	Räntebindningstid på skulder till kreditinstitut relaterat till förvaltnings- och rörelsefastigheter vid årets utgång.	Nyckeltalet används för att belysa ränterisken för K-Fastigheters räntebärande skulder.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

Aktierelaterade nyckeltal

Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr	2023	2022	2021	2020	2019	Definition	Motivering
A Långsiktigt substansvärde (NAV) vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	5 803,5	5 768,3	4 976,1	3 661,2	2 540,2	*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	239,3	215,3	215,3	215,3	203,3		
A/B Långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie vid årets utgång, kr	**24,25**	**26,79**	**23,11**	**17,00**	**12,49**		
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, %							
A Långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie vid årets utgång enligt balansräkningen, kr	24,25	26,79	23,11	17,00	12,49	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	26,79	23,11	17,00	12,49	8,09		
A/B-1 Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie under året, %	**-9,5%**	**15,9%**	**35,9%**	**36,1%**	**54,4%**		
Eget kapital per aktie, kr							
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	5 045,9	5 150,3	4 233,7	3 209,8	2 238,5	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	239,3	215,3	215,3	215,3	203,3		
A/B Eget kapital per aktie vid årets utgång, kr	**21,08**	**23,92**	**19,66**	**14,91**	**11,01**		
Förvaltningsresultat per aktie, kr							
A Förvaltningsresultat under året enligt resultaträkningen, mkr	108,3	130,7	101,4	75,3	52,9	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	221,0	215,3	215,3	207,5	155,0		
A/B Förvaltningsresultat per aktie under året, kr	**0,49**	**0,61**	**0,47**	**0,36**	**0,34**		
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %							
A Förvaltningsresultat under året per aktie, kr	0,49	0,61	0,47	0,36	0,34	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	0,61	0,47	0,36	0,34	0,27		
A/B-1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie under året, %	**-19,3%**	**28,9%**	**29,8%**	**6,3%**	**24,6%**		
Årets resultat efter skatt per aktie, kr							
A Årets resultat efter skatt hänförligt till modebolagets aktieägare enligt resultaträkningen, mkr	-432,7	889,2	1 044,4	474,5	365,3	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	221,0	215,3	215,3	207,5	155,0		
A/B Årets resultat efter skatt per aktie, kr	**-1,96**	**4,13**	**4,85**	**2,29**	**2,36**		
Antal utestående aktier vid årets utgång, miljoner*	**239,3**	**215,3**	**215,3**	**215,3**	**203,3**		
Genomsnittligt antal utestående aktier under året, miljoner*	**221,0**	**215,3**	**215,3**	**207,5**	**155,0**		

** Antal utestående aktier vid årets utgång samt genomsnittligt antal utestående aktier under året har justerats för nyemission av 24 000 000 B-aktier per 28 september 2023 och 24 oktober 2023.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

20240619088839

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.

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 a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

AKTIEN OCH ÄGARE

K-Fast Holding ABs B-aktie (kortnamn: KFAST B) är sedan den 29 november 2019 noterad på Nasdaq Stockholm inom sektorn Real Estate. K-Fastigheters börsvärde uppgick den 31 december 2023 till 5 109,6 mkr. Antal aktieägare vid årets utgång var drygt 6 900.

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

Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

KFAST B-AKTIEN PÅ NASDAQ STOCKHOLM

Totalt antal aktier i K-Fast Holding AB uppgick den 31 december 2023 till 239 331 168 st, fördelade på 22 500 000 A-aktier respektive 216 831 168 B-aktier. Totalt antal röster uppgick den 31 december 2023 till 329 331 168. Samtliga nyckeltal och aktierelaterade uppgifter har justerats för antalet aktier efter nyemissionerna per 28 september och 24 oktober 2023. 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	239 331 168
Totalt antal B-aktier noterade på Nasdaq Stockholm	216 831 168
Stängningskurs 31 december 2023	23,98 kr
Totalt börsvärde 31 december 2023	5 199,6 mkr

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

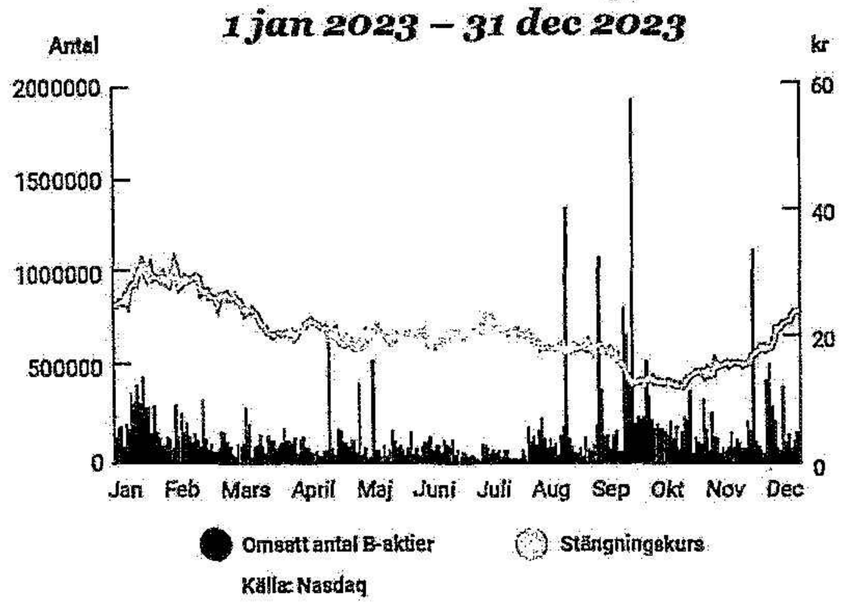
202406190884 2

AKTIER I K-FASTIGHETER

Kursutveckling och handel

Under perioden 1 januari 2023 till 31 december 2023 omsattes på Nasdaq Stockholm ca 39,8 miljoner KFAST B-aktier. Dagsomsättningen för K-Fastigheter på Nasdaq Stockholm uppgick i genomsnitt till ca 158 400 aktier och genomsnittspriset uppgick till 20,20 kr. Högsta betalkurs under perioden var 32,74 kr den 17 januari 2023 och lägsta betalkurs var 12,00 kr den 4 oktober 2023. Aktiekursen den 31 december 2023 uppgick till 23,98 kr (senast betalt). Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget, baserat på senast betalt pris för B-aktien 31 december 2023, uppgick till 5 739,2 mkr.

Aktiens utveckling, 1 jan 2023 – 31 dec 2023



Information om aktiekapitalet, utvecklingen och om ändringar som trädde i kraft under K-Fastigheters publicerats på www.k-fastigheter.com/for-investerare/aktien

Aktiedata	2023	2022
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,49	0,61
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	-19,3	28,9
Årets resultat efter skatt per aktie, kr	-1,96	4,13
Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr	24,25	26,79
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, %	-9,5	15,9
Eget kapital per aktie, kr	21,08	23,92
Antal utestående aktier vid årets utgång, miljoner	239,3	215,3
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	221,0	215,3

De tio största aktieägarna (röstsorterat) per 31 december 2023

Namn	Antal A-aktier*	Antal B-aktier*	Totalt antal aktier	Andel av aktie-kapital%	Andel av röster%
Erik Selin Fastigheter AB	11 250 000	68 570 000	79 820 000	33,4%	37,9%
Jacob Karlsson AB	11 250 000	65 352 000	76 602 000	32,0%	36,9%
Capital Group	0	15 781 928	15 781 928	6,6%	4,8%
Fjärde AP-fonden	0	11 489 409	11 489 409	4,8%	3,5%
Länsförsäkringar Fonder	0	8 900 535	8 900 535	3,7%	2,7%
SEB Fonder	0	3 654 352	3 654 352	1,5%	1,1%
Odin Fonder	0	3 586 930	3 586 930	1,5%	1,1%
Tredje AP-Fonden	0	3 144 791	3 144 791	1,3%	1,0%
Clearance Capital	0	2 847 951	2 847 951	1,2%	0,9%
First Fondene	0	2 761 675	2 761 675	1,2%	0,8%
10 största aktieägare	**22 500 000**	**186 089 571**	**208 589 571**	**87,2%**	**90,7%**
Övriga aktieägare	*0*	*30 741 597*	*30 741 597*	*12,8%*	*9,3%*
Totalt	**22 500 000**	**216 831 168**	**239 331 168**	**100,0%**	**100,0%**
Varav styrelse och koncernledning	*22 500 000*	*137 711 852*	*160 211 852*	*66,9%*	*76,0%*

** Aktieägarstruktur per 31 december 2023, baserat på uppgifter från Euroclear Sweden samt K-Fastigheter.*

Aktieägare

Huvuddelen av det totala aktiekapitalet per 31 december 2023 ägdes av huvudägarna Jakob Karlsson respektive Erik Selin via bolag. Bland övriga ägare finns institutioner, fonder och privata investerare.

Per 31 december 2023 hade K-Fast Holding AB ca 6 900 aktieägare (7 600). De tio största aktieägarna svarade för 90,7 procent av rösterna (91,9) och 87,2 procent av aktiekapitalet (88,5). Ledamöter i K-Fast Holding AB:s styrelse och koncernledning ägde totalt 22 500 000 A-aktier (22 500 000) respektive 137 711 852 B-aktier (132 066 480), motsvarande totalt 250 211 852 röster i bolaget (244 566 480). Respektive befattningshavares aktieinnehav återfinns på sidorna 51–53. Bolaget innehar inga egna aktier.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D4031900D5C5DF6525FD9F

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 2023 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 2023 hade detta bemyndigande inte använts.

Bemyndigande om nyemission

Årsstämman 2023 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 2023 hade detta bemyndigande nyttjats för att emittera 18 180 000 aktier av serie B.

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 och koncernledningen samt bolagets auktoriserade revisor har en befattning som bedöms medföra tillgång till ej offentliggjord kurspåverkande information och är personer med insynsställning i K-Fastigheter. Dessa personer är skyldiga att anmäla förändringar i sina och närståendes aktierelaterade finansiella instrument i K-Fastigheter. K-Fastigheter för loggbok i enlighet med kraven i EU:s marknadsmissbruksförordning.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D4031900D5C5DF6525FD9F

Aktiekapital och kapitalstruktur

K-Fast Holding AB:s aktiekapital den 31 december 2023 uppgick till 63 821 646,80 kr (57 421 644,80). Det totala antalet aktier var 239 331 168 (215 331 168). Senaste förändring av aktiekapitalet skedde den 28 september samt 24 oktober 2023 då en riktad nyemission genomfördes omfattande sammanlagt 24 000 000 aktier av serie B.

Investerarrelationer

K-Fastigheter strävar efter att vara tillgängligt och ge aktieägare och andra intressenter rätt information i rätt tid. Finansiella resultat och andra viktiga meddelanden offentliggörs regelbundet. K-Fastigheters webbplats, www.k-fastigheter.com, innehåller en mängd material för aktieägare, inklusive aktuellt aktiepris, pressmeddelanden och information om bolagets finansiella utveckling.

K-Fastigheter upprätthåller en tyst period om 30 dagar före offentliggörandet av koncernens kvartalsrapporter. Under denna period träffar koncernens representanter inte finansiell media, analytiker eller investerare.

IR-kontakt

Johan Hammarqvist
tel: 070 - 873 09 00.
E-post: johan.hammarqvist@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	Kvot-värde, kr	Totalt aktiekapital, kr
23 november 2010	Nybildning	50 000	500	-	-	500	-	-	100	50 000
19 augusti 2019	Fondemission och uppdelning av aktier 1:50 000	39 950 000	24 999 500	3 750 000	21 250 000	25 000 000	3 750 000	21 250 000	1,6	40 000 000
19 augusti 2019	Nyemission till nyckelpersoner	416 939	260 587	0	260 587	25 260 587	3 750 000	21 510 587	1,6	40 416 939,20
16 september 2019	Nyemission till nyckelperson	4 706	2 941	0	2 941	25 263 528	3 750 000	21 513 528	1,6	40 421 644,80
29 november 2019	Nyemission i samband med börsnotering	12 000 000	7 500 000	0	7 500 000	32 763 528	3 750 000	29 013 538	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
28 september 2023	Nyemission	4 848 000	18 180 000	0	18 180 000	233 511 168	22 500 000	211 011 168	0,27	62 269 644,80
24 oktober 2023	Nyemission	1 552 002	5 820 000	0	5 820 000	239 331 168	22 500 000	216 831 168	0,27	63 821 646,80

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F

2024061908845

INFORMATION TILL AKTIEÄGARNA

KALENDARIUM 2024

25 april 2024	Delårsrapport januari–mars
23 juli 2024	Delårsrapport januari–juni
25 oktober 2024	Delårsrapport januari–september

Årsstämma 2024

Årsstämman i K-Fast Holding AB äger rum den 14 maj 2024. 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 tillämpar 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

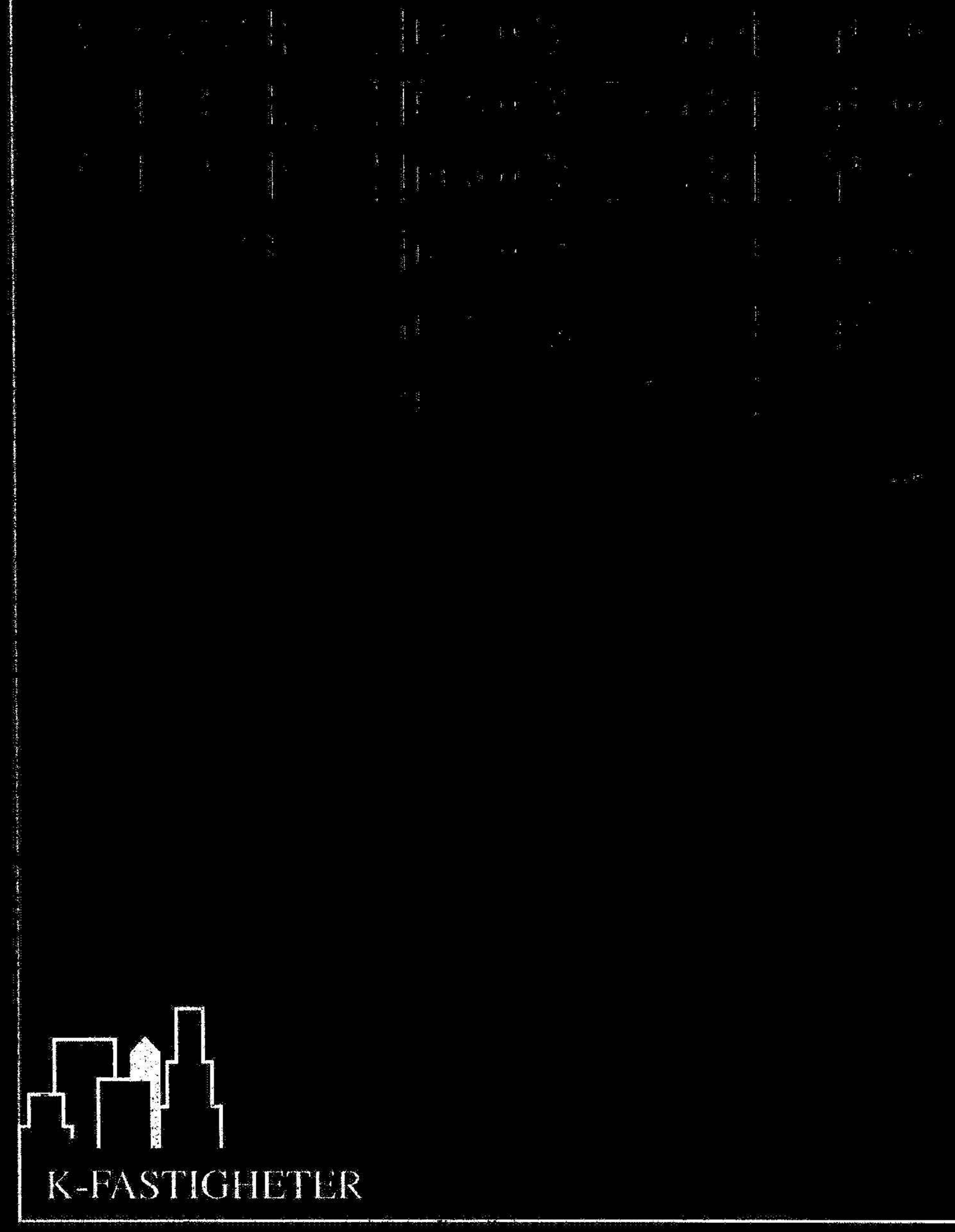
På K-Fastigheters Facebooksida finns information om lediga bostäder, idéer för ditt hem, korta företagsnyheter med roliga fakta och händelser som vi tror kan vara intressanta för många.

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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F



K-FASTIGHETER

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

Document ID:
A9DA6E83FA5D403190D5C5DF6525FD9F