20230512133329

Årsredovisning

K-Fast Bygg Öst AB

Org.nr 559138-9332

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

Fastställelseintyg
Undertecknad styrelseledamot i K-Fast Bygg Öst AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 5 maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Hässleholm den 5 maj 2023

Jacob Karlsson

20230512133339

Årsredovisning

K-Fast Bygg Öst AB

Org.nr 559138-9332

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

20230512133331

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen för K-Fast Bygg Öst 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).

20230512213332

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten
Bolaget har sitt säte i Hässleholms kommun. Företagets verksamhet är entreprenadrörelse.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Under verksamhetsåret har ett byggprojekt färdigställts. Sex byggprojekt är pågående per balansdagen.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer
Bolagets pågående byggprojekt visar ett något sämre utfall än kalkylerat pga högre materialpriser samt ökade kostnader vid upphandling av entreprenörer. Bolaget har vid årsskiftet 2022/2023 enbart byggprojekt för koncernens egna förvaltning. Bolagets planer framöver är att fortsatt endast utföra byggprojekt för koncernens egna förvaltning.

Ägarförhållanden
Bolaget är ett helägt dotterbolag till K-Fast Bygg Väst AB, 559074-3406, med säte i Hässleholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Nettoomsättning	202 115	129 304	592	0
Resultat efter finansiella poster	-2 638	6 132	0	-1
Balansomslutning	60 116	79 694	17 171	16 466
Soliditet (%)	27	21	96	100

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Aktie-kapital	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Nybildning	50 000	16 418 802	1 135	**16 469 937**
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				
Balanseras i ny räkning		1 135	-1 135	**0**
Årets resultat			5 439	**5 439**
Belopp vid årets utgång	**50 000**	**16 419 937**	**5 439**	**16 475 376**

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

balanserad vinst	16 419 937
årets vinst	5 439
	16 425 376
disponeras så att	
i ny räkning överföres	16 425 376
	16 425 376

20230512133333

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
Nettoomsättning		202 114 819	129 303 917
		202 114 819	**129 303 917**
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-198 161 452	-120 354 481
Övriga externa kostnader		-6 813 791	-2 813 542
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-104 318	0
		-205 079 561	**-123 168 023**
Rörelseresultat		**-2 964 742**	**6 135 894**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	362 184	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-35 739	-3 546
		326 445	**-3 546**
Resultat efter finansiella poster		**-2 638 297**	**6 132 348**
Bokslutsdispositioner	4	2 650 000	-6 130 000
Resultat före skatt		**11 703**	**2 348**
Skatt på årets resultat	5	-6 264	-1 213
Årets resultat		**5 439**	**1 135**

20230512133334

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	6	1 982 051	0
		1 982 051	**0**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	7	356 277	356 277
		356 277	**356 277**
Summa anläggningstillgångar		**2 338 328**	**356 277**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 280 750	115 794
Fordringar hos koncernföretag		45 597 269	79 219 466
Övriga fordringar		11 455	0
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	8	10 888 117	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	2 431
		57 777 591	**79 337 691**
Summa omsättningstillgångar		**57 777 591**	**79 337 691**
SUMMA TILLGÅNGAR		**60 115 919**	**79 693 968**

20230512133335

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	**50 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		16 419 937	16 418 802
Årets resultat		5 439	1 135
		16 425 376	**16 419 937**
Summa eget kapital		**16 475 376**	**16 469 937**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		10 769 051	8 176 801
Skulder till koncernföretag		9 961 475	7 139 592
Aktuella skatteskulder		7 477	1 213
Övriga skulder		4 100 511	12 889 915
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	9	18 623 490	35 016 510
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		178 539	0
Summa kortfristiga skulder		**43 640 543**	**63 224 031**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**60 115 919**	**79 693 968**

20230512133336

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.

Pågående entreprenadarbeten och liknande
Inkomster från uppdrag till fast pris redovisas som intäkt enligt uppdragens respektive färdigställandegrad, så kallad successiv vinstavräkning. Färdigställandegraden fastställs huvudsakligen genom att jämföra nedlagda uppdragsutgifter med totala uppdragsutgifter.

När utfallet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas uppdragsinkomsten och hänförliga uppdragsutgifter i resultaträkningen med utgångspunkt från färdigställandegraden av aktiviteterna på balansdagen.

Om det ekonomiska utfallet av ett uppdrag inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas en intäkt endast med ett belopp som motsvarar de uppkomna uppdragsutgifter som sannolikt kommer att ersättas av beställaren. Om det är sannolikt att de totala uppdragsutgifterna kommer att överstiga den totala uppdragsinkomsten från ett uppdrag redovisas den befarade förlusten som en kostnad omgående i resultaträkningen.

I balansräkningen jämförs redovisade intäkter med de belopp som fakturerats beställaren under samma period. Om de fakturerade beloppen överstiger den redovisade intäkten utgör mellanskillnaden en skuld, vilken redovisas som fakturerad men ej upparbetad intäkt. Om intäkten överstiger de fakturerade beloppen utgör mellanskillnaden en fordran vilken redovisas som upparbetad men ej fakturerad intäkt.

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

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

Materiella anläggningstillgångar	
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

20230512133337

Finansiella instrument

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

Andelar i dotterföretag

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

Kundfordringar och kortfristiga fordringar

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

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Leasingavtal

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

Varulager

Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärde avses varornas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att inkurans i varulagret har beaktats.

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.

20230512133338

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.

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	362 184	0
	362 184	**0**

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	-8 530	0
Övriga räntekostnader	-27 209	-3 546
	-35 739	**-3 546**

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Erhållna koncernbidrag	2 650 000	0
Lämnade koncernbidrag	0	-6 130 000
	2 650 000	**-6 130 000**

20230512133339

Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-6 264	-1 213
Totalt redovisad skatt	**-6 264**	**-1 213**

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		11 703		2 348
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-2 411	20,60	-484
Ej avdragsgilla kostnader		-3 853		-729
Redovisad effektiv skatt	**53,52**	**-6 264**	**51,66**	**-1 213**

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	2 086 369	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 086 369**	**0**
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-104 318	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-104 318**	**0**
Utgående redovisat värde	**1 982 051**	**0**

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	356 277	356 277
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**356 277**	**356 277**
Utgående redovisat värde	**356 277**	**356 277**

Not 8 Upparbetad men ej fakturerad intäkt

	2022-12-31	2021-12-31
Upparbetade intäkter	268 188 854	0
Fakturerade belopp	-257 300 737	0
	10 888 117	**0**

20230512133440

Not 9 Fakturerad men ej upparbetad intäkt

	2022-12-31	2021-12-31
Upparbetade intäkter	41 567 702	129 875 284
Fakturerade belopp	-60 191 192	-164 891 794
	-18 623 490	**-35 016 510**

Not 10 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 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Hässleholm den 1 maj 2023

Jacob Karlsson
Ordförande

Eric Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 maj 2023

Ernst & Young Aktiebolag

Stefan Svensson
Auktoriserad revisor

20230512133431

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i K-Fast Bygg Öst AB, org.nr 559138-9332

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för K-Fast Bygg Öst AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av K-Fast Bygg Öst ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till K-Fast Bygg Öst AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

20230512133342

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av K-Fast Bygg Öst AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till K-Fast Bygg Öst AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Lund den 3 maj 2023

Ernst & Young AB

Stefan Svensson
Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

K-FAST HOLDING AB

ÅRSREDOVISNING 2022

Välkommen hem till fastighetsbolaget med engagemang i alla led.

K-FASTIGHETER

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E9EEA5EA58CE43EF86F165C29BE9E1F

EN RESA SOM BARA BÖRJAT

K-Fastigheter är ett ungt och expansivt bolag som startades år 2010 med vision att äga och förvalta marknadens mest attraktiva hyreslägenheter. Idag är vi över 700 anställda i koncernen.

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.

Vi bygger våra bostäder för att vara fina 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 nya 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.

”Vi tänker långsiktigt och stort och söker nya 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 medansvariga vi söker.

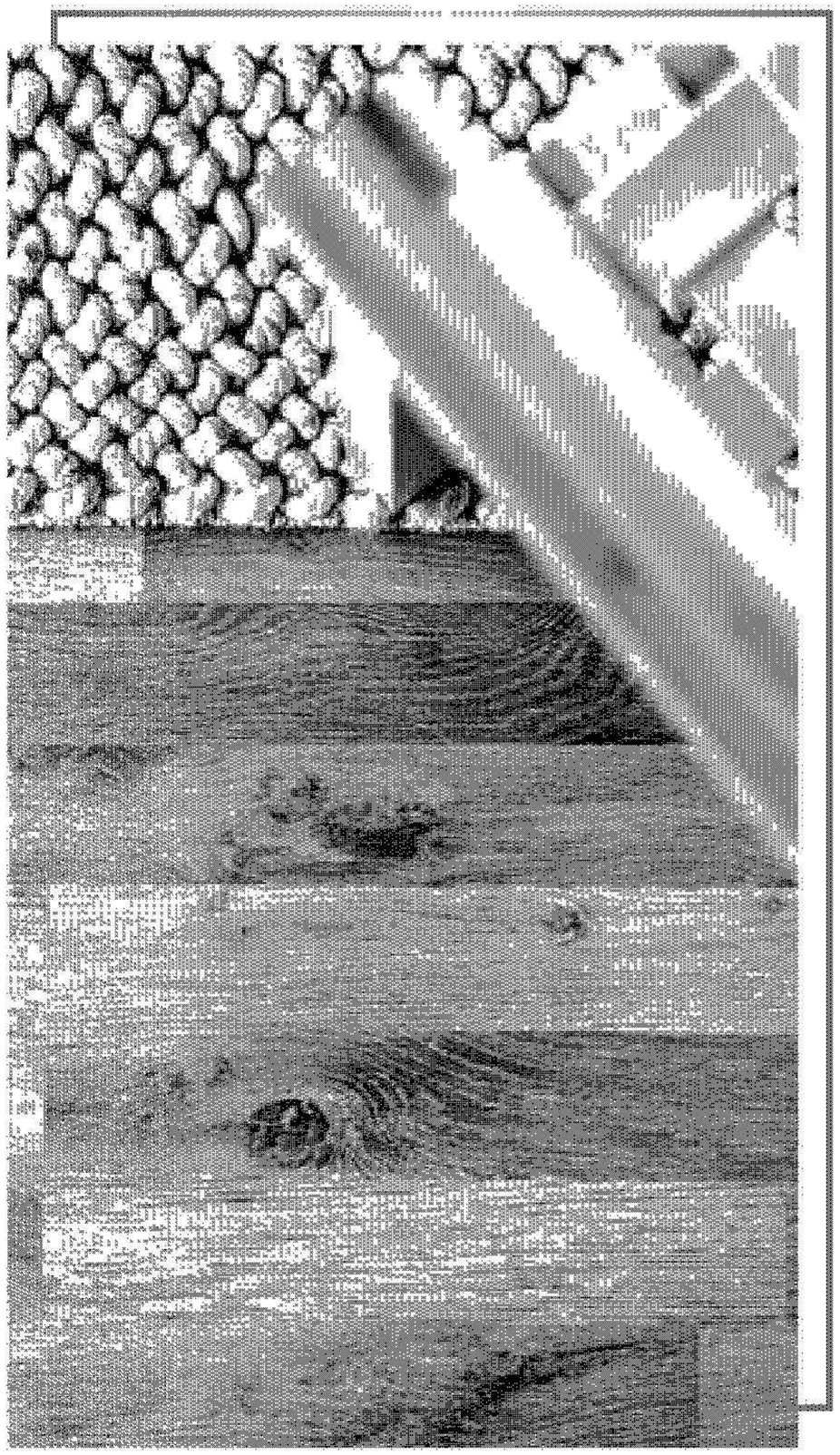
This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EE25EA59CE40EF36F165C2A9BE0E1F

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

Vår verksamhet drivs i de fyra affärsområdena projektutveckling, bygg, prefab och förvaltning. Genom att kontrollera hela kedjan från projektutveckling till förvaltning kan de olika affärsområdena arbeta effektivt tillsammans och med ständiga förbättringar av processer och koncepthus. K-Fastigheter arbetar med tre koncepthus för bostäder: Låghus, Punkthus och Lamellhus samt ett nytt fjärde koncepthus för kommersiella lokaler, främst kontor, kallat K-Kommersiellt.

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



VÅRA VÄRDERINGAR

Långsiktighet

Vi har ett evighetsperspektiv i det vi gör. I våra relationer både internt och externt, arbetar vi långsiktigt för att vara ett lönsamt, framgångsrikt och därmed hållbart bolag samt en långsiktig samarbetspartner.

Nytänkande

Vi är nyfikna och öppna för nya idéer och fokuserar på att finna lösningar. Genom att ta initiativ till att våga prova och utgå från att "allt är möjligt", blir vi lite bättre varje dag.

Omtänksam

Vi strävar efter en arbetsglädje som bygger på lojalitet, uppriktighet och vårt egna ansvar. Vi söker ständigt omtänksamma lösningar kring kostnadsmedvetenhet, säkerhetskultur och miljöaspekt

This file is sealed with a digital signature.
the seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E9EA5EA59CE40EF36F165C2A9BE0E1F

VÄSENTLIGA HÄNDELSER PÅ HELÅR

Positivt för K-Fast Kilen

Under 2022 har K-Fast Kilen som ägs till 51% av K-Fastigheter och till 49% av Kilenkrysset AB utvecklats vidare. Bland annat har bygglov erhållits för etapp 1 i projekt Måsen i Strängnäs omfattande totalt 174 lägenheter fördelade på två Lamellhus och tre Punkthus som även byggstartats. Byggstart har även skett för 53 lägenheter i Lamellhus i Öppeby Gård i Nyköping. I december 2022 förvärvade bolaget cirka 300 byggrätter i Örebro varav hälften kommer tillgodoräknas K-Fastigheter.

Utökad portfölj av hyreslägenheter

Under 2022 har K-Fastigheters portfölj av hyreslägenheter utökats med 985 stycken till att vid årsskiftet omfatta 3 708 stycken. Sammantaget står bostäder för 88 procent av de kontrakterade hyrorna. Ekonomisk uthyrningsgrad vid årets utgång uppgick till 97,3 procent.

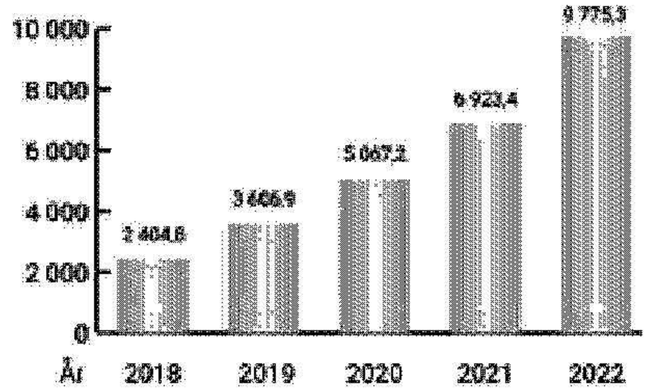
Nöjdare hyresgäster

K-Fastigheter frågar återkommande sina hyresgäster kring hur nöjda det är med sitt boende på en rad områden. Resultatet från 2022-års enkät visar bland annat att 84 procent av hyresgästerna kan tänka sig att rekommendera andra att flytta till K-Fastigheters hus. Detta är en ökning med närmare fem procentenheter. Arbetet med att öka hyresgästernas kundnöjdhet pågår på flera plan.

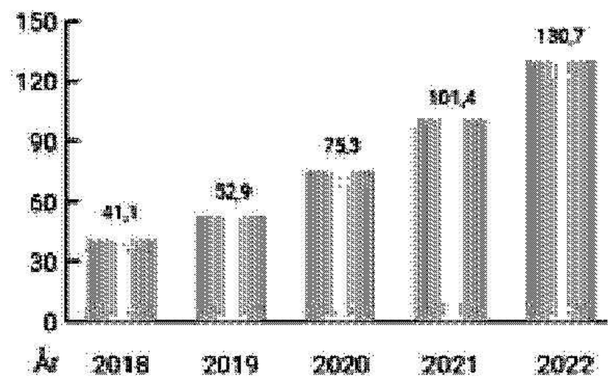
K-Prefab slog omsättningsrekord

Under 2022 slog K-Prefab omsättningsrekord med en omsättning på 1 250 mkr. Dock sjönk vinstmarginalen till följd av högre materialkostnader samt lägre marginal på interna projekt. Nya kontrakt indexeras vilket minskar sårbarheten. Sedan K-Fastigheter förvärvade bolaget har stora investeringar gjorts i personal, klimat och effektivitet för att rusta K-Prefab för framtiden. Förvärvet av GH Sydgolv har ytterligare vässat K-Prefabs erbjudande till marknaden. Under 2022 har synergierna mellan K-Fastigheter och K-Prefab verkligen slagit igenom i takt med att K-Fastigheter kunnat lägga produktion av stommar hos K-Prefab. I januari 2023 utsågs Stefan Paulsson till VD för K-Prefab efter att sedan april 2022 varit tillförordnad VD.

Bokfört fastighetsvärde mkr, 2018–2022



Förvaltningsresultat, mkr, 2018–2022



Växande verksamhet i Danmark

Under 2022 hälsade K-Fastigheter sina första hyresgäster i Danmark välkomna hem. Under året har vi fortsatt att välkomna hyresgäster i färdigställda projekt och K-Fastigheter har förvärvat och byggstartat 153 lägenheter i projekt Ballerup. I Köpenhamnsområdet hade bolaget ett bestånd av 163 färdigställda lägenheter och 301 lägenheter under byggnation vid utgången av verksamhetsåret.

K-Kommersiellt ett fjärde koncepthus

Den första byggnationen med bolagets fjärde koncepthus påbörjades under året. K-Kommersiellt är ett koncepthus för kommersiella lokaler, främst kontor, som är utvecklat tillsammans med dotterbolaget K-Prefab som komplement till bolagets tre koncepthus för bostäder. K-Kommersiellt är ett bra bevis på de synergier som finns mellan K-Fastigheter och K-Prefab där den samlade kompetensen inom koncernen tas tillvara för att utveckla ett helt nytt koncept. Byggnationen av det första huset sker i Hässleholm och ska utöver uthyrning till externa aktörer innehålla koncernens huvudkontor.

Nyckeltal i urval	2022	2021
Finansiella		
Räntetäckningsgrad	2,2	3,4
Soliditet, %	33,9%	36,9%
Skuldsättningsgrad, %	55,4%	51,8%
Förvaltningsresultat, mkr	130,7	101,4
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr	5 768,3	4 976,1
Aktierelaterade		
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,61	0,47
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	28,9%	29,8%
Långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, kr	26,79	23,11
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, %	15,9%	35,9%

Antal lägenheter i förvaltning

+36%

3 708 ST 2022
2 723 ST 2021

Antal lägenheter i byggnation

+13%

2 058 ST 2022
1 820 ST 2021

Omsättning i prefabverksamheten

+18%

1 251 MKR 2022
1 060 MKR 2021

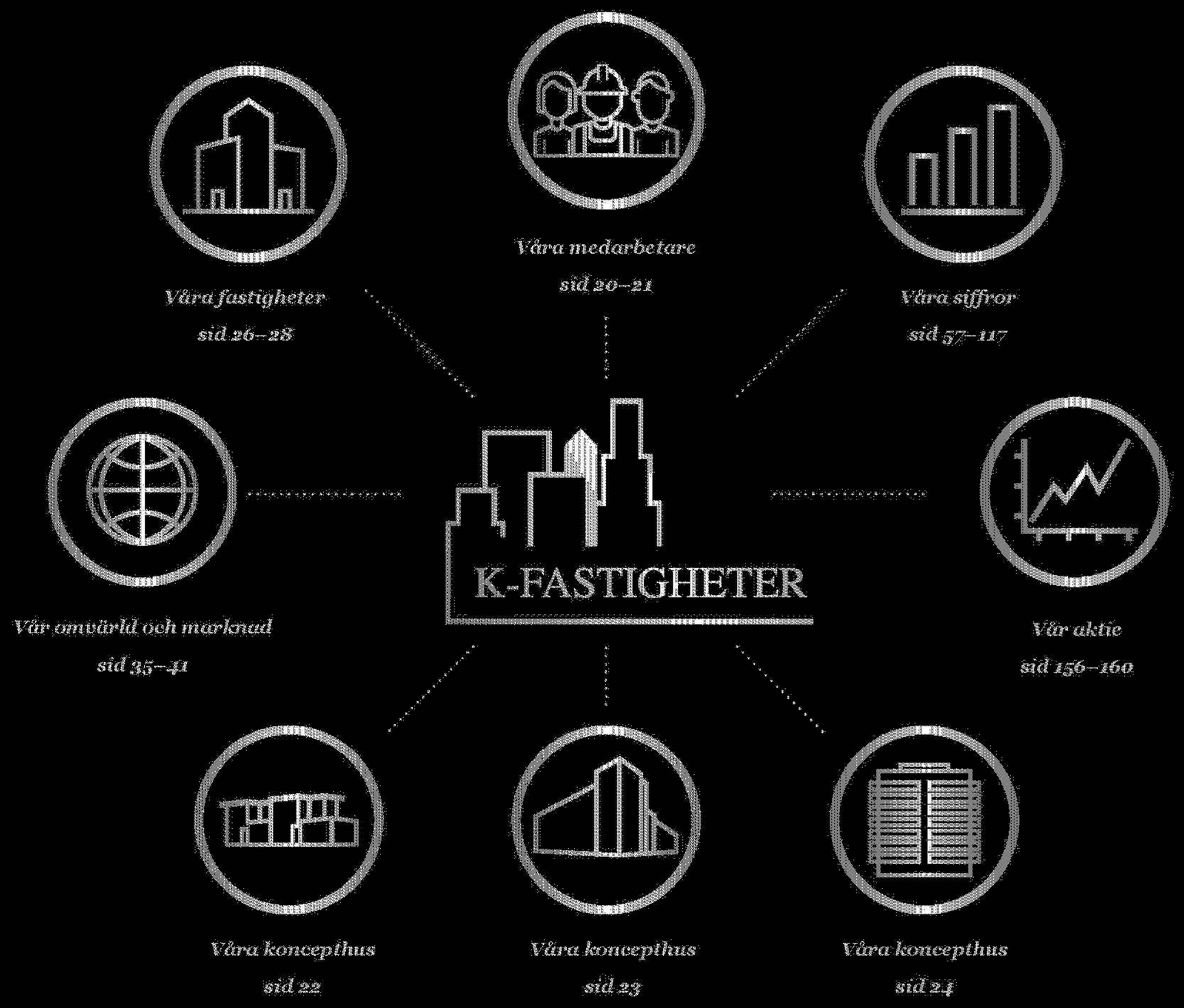
Nya byggrätter på attraktiva orter

Under 2022 uppgår K-Fastigheters andel av förvärvade byggrätter till 764 stycken. Byggrätter har förvärvats i Örebro, Höganäs, Västerås, Ballerup i Köpenhamn och Kävlinge. Byggrätterna i Örebro är de första K-Fastigheter anskaffat i Örebro och det skedde i bolaget K-Fast Kilen AB. Av de cirka 300 byggrätterna i Örebro tillgodoräknar sig K-Fastigheter hälften samtidigt som vi kommer ansvara för byggnation och förvaltning av samtliga.

This file is sealed with a digital signature
the seal is guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EEA5EA59CE40EF36F165C2A9BE0E1F

INNEHÅLL

Inledning ***2–4***
En resa som bara börjat 2
K-fastigheter i korthet 3
Väsentliga händelser på helår 4
Innehållsförteckning ***5***
VD-ord ***6–8***
Verksamhet ***9***
Karta över var vi finns 10
Värdeskapande 11
Affärsmodell 12
Hörnstenar 13–14
Engagemang 15
Fyra affärsområden 16–19
Organisation och medarbetare 20–21
Våra koncepthus 22–25
Fastighetsbestånd 26–28
Intjäningsförmåga 29
Finansiering och värdering 30–33
Dotter- och intressebolag 34
Omvärld och marknad ***35–41***
Bolagsstyrning ***42–56***
Finansiella rapporter ***57***
Förvaltningsberättelse 58–68
Koncernens räkenskaper 69–72
Moderbolagets räkenskaper 73–76
Tilläggsuppgifter - Noter 77–116
Styrelsens och revisorns underskrifter 117
Revisionsberättelse ***118–123***
Hållbarhetsredovisning ***124–140***
Risker och riskhantering ***141***
Avstämning och definitioner ***149***
Nyckeltal 150–154
Ordlista 155
Aktien och ägare ***156–160***
Information till aktieägarna 161–162



K-Fast Holding AB (publ). ("K-Fastigheter") legala årsredovisning omfattar sidorna 57–123 (förvaltningsberättelsen med tillhörande finansiella rapporter) och är granskad av Ernst & Young AB. Med "K-Fastigheter", "K-Fastkoncernen" och "koncernen" avses K-Fast Holding AB med eller utan dotter- och intressebolag beroende på sammanhang. Årsredovisningen publiceras på svenska och engelska,den svenska versionen är originalet. Omslag: Punkthus i Predikskans i Gävle. Formgivning: OAS. Foto: K-Fastigheter, Oskar Gydell, Fotograf Daniel, samt Exakta Creative.

This file is sealed with a digital signature to the seal's guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E9EE5E459CE40EF36F165C2A9E0E1F

VD-ORD

2022 var på många sätt ett utmanande år i spåren av en skenande inflation, krig i vårt närområde, stigande räntor och tuffa ekonomiska tider för hushåll och företag. Jag kan dock konstatera att K-Fastigheters affärsmodell klarat av dessa påfrestningar även om vi så klart också påverkas av tuffare marknadsförutsättningar.

This title is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E9EE45E4582E40EF36F16502A9BE0E1F

VÅR UNIKA AFFÄRSMODELL STÅR STARK

Vi är ödmjuka inför det rådande marknadsläget och den osäkerhet det medför men vi känner också stor trygghet i vår beprövade affärsmodell. K-Fastigheters affärsmodell med kostnadseffektiv produktion av hyresfastigheter för eget ägande har visat sig stå stark och vi har kunnat leverera positiv värdetillväxt trots lägre marknadsvärden på våra fastigheter.

Jag vågar påstå att vi genom att vi kontrollerar hela kedjan från projektutveckling via prefab och bygg till förvaltning är bättre rustade än många andra i branschen för att kunna fortsätta byggstarta projekt för hyresrätter. Givetvis under förutsättning att byggstarterna möter våra interna krav kring anskaffningskostnad i relation till marknadsvärde, det vi valt att kalla PTV (produktion till värde) samt direktavkastning i förhållande till anskaffningskostnad (yield on cost).

Effektivitet inom, samarbete mellan och integration av våra affärsområden har spelat en viktig roll i att vi kunnat möta ökade kostnader. Jag kan inte nog tacka alla medansvariga i hela koncernen som med hårt arbete och innovativt tänkande gjort detta möjligt. Förvärvet av K-Prefab har i detta sammanhang varit viktigt för koncernen såväl som för K-Prefab. Sedan förvärvet av K-Prefab gjordes har vi genomfört stora investeringar i effektivitet, personal och klimat ute på våra produktionsanläggningar. Detta tillsammans med god orderingång gör att jag ser positivt på K-Prefabs möjligheter att fortsätta leverera attraktiva stomlösningar till externa kunder såväl som internt i koncernen. ▶▶▶

”Jag kan inte nog tacka alla medansvariga i hela koncernen som med hårt arbete och innovativt tänkande gjort detta möjligt.”

Jacob Karlsson, VD för K-Fast Holding AB.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E9EE45EA59CE40EF36F165C2A9BECE1F

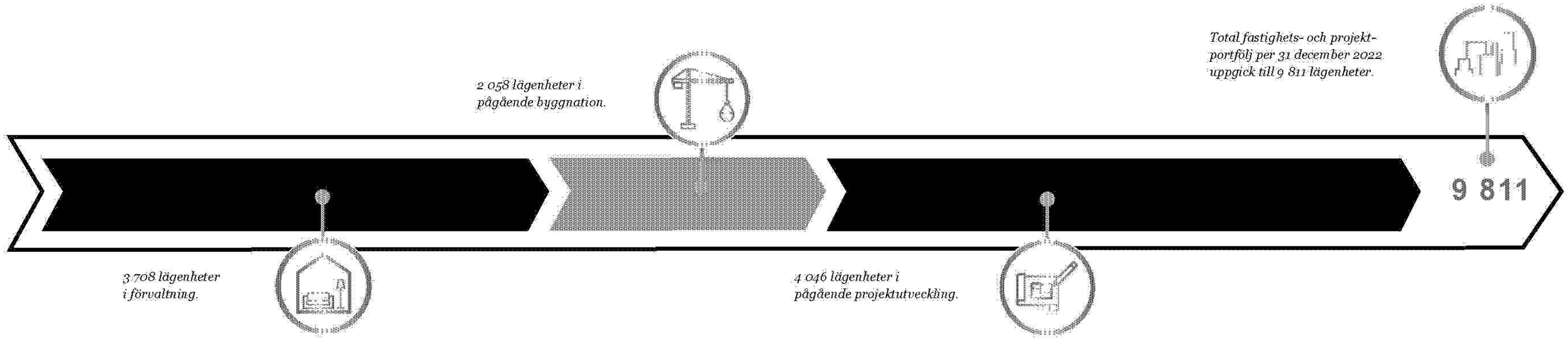
Jag har en stark tro på hyresrätten som boendeform och är övertygad om att hyresfastigheter är en klok långsiktig investering som kan skapa starka och stabila kassaflöden. I sämre tider tenderar hyresrätten att bli en attraktivare boendeform än det ägda boendet. Våra nyproduktioner konkurrerar i mångt och mycket med bostadsrätter och givet aktuell ränteutveckling för såväl privatpersoner som bostadsrättsföreningar torde hyresrätten stärka sin konkurrenskraft. Vår förhoppning är att det minskade byggandet kan leda till kortare plan- och bygglovsprocesser hos kommunerna när trycket på dem lättar. Kortare plan- och bygglovsprocesser är en viktig komponent för att kunna upprätthålla tillräckliga byggnivåer i Sverige för att möta det behov av nya bostäder som fortsatt finns.

K-Fastigheter utvärderar löpande förvärv av byggrätter som passar våra koncepthus på för oss attraktiva marknader. Min förhoppning är att kunna genomföra nya förvärv under 2023 och framåt om rätt möjligheter dyker upp. Det kan handla om alltifrån enskilda projekt i befintliga bostadsområden till kombinationer av våra koncepthus i bostadsområden som vi utvecklar själva eller tillsammans med andra aktörer. Noterbart är att andelen av vår fastighetsportfölj som är färdigställd efter 2010 fortsätter att öka och står för 85 procent med en majoritet av fastigheterna färdigställda under de senaste tre åren. Givet marknadsförutsättningarna har avkastningskraven på våra fastigheter stigit och lett till sänkta värderingar. Trots detta klarar vi att redovisa en positiv värdetillväxt vilket är ett styrkebesked.

I oroliga tider är det extra viktigt att aktivt arbeta med kredit- och derivatportföljen. K-Fastigheters kreditportfölj består av traditionella banklån spridda hos ett dussintal nordiska banker. Välfungerande och långsiktiga samarbeten med många banker är av avgörande betydelse när det råder oro på marknaden. Dessa lån har en hög räntesäkringsgrad via räntederivat. Dessa förutsättningar tillsammans med det faktum att K-Fastigheter inte har någon obligationsfinansiering med tillhörande refinansieringsrisk ger oss trygghet och arbetsro.

Det är min fasta övertygelse att K-Fastigheter med sin unika affärsmodell kommer kunna fortsätta byggstarta projekt och göra goda affärer även i rådande marknadsläge. Det finns ett underliggande behov av nya bostäder och K-Fastigheter vill och ska vara en del av samhällsutvecklingen genom att erbjuda attraktiva hyresrätter i Sverige och Danmark. ■

- Jacob Karlsson, mars 2023



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E9EEA5EA58CE40EF36F1652ABBE0E1F

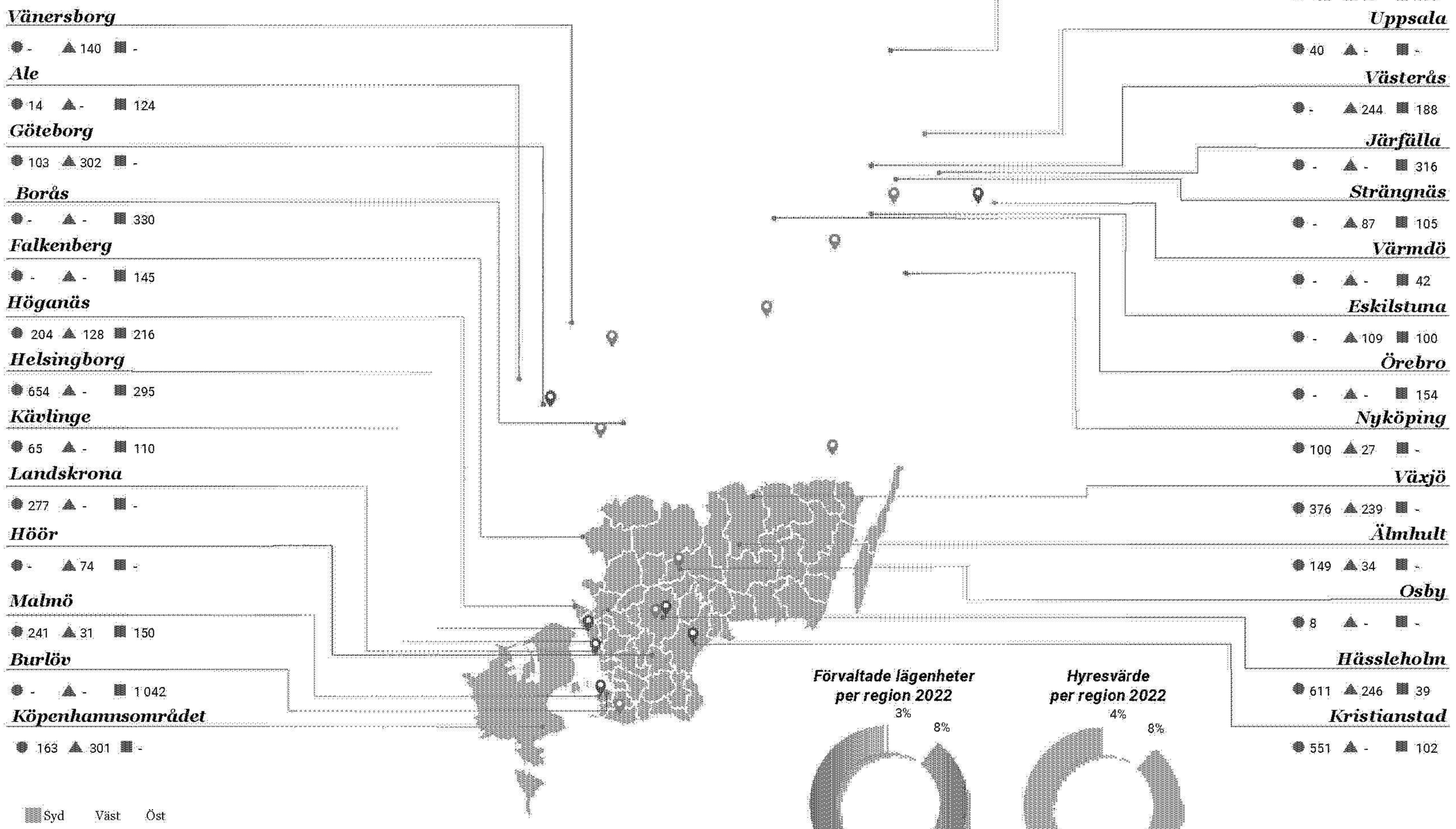
VERKSAMHET

K-Fastigheter är ett projektutvecklings-, bygg- och fastighetsbolag huvudsakligen inriktat på hyresbostadsfastigheter. Organiserat i de fyra affärsområdena projektutveckling, bygg, prefab 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 byggnadsmetod 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:
E9EE45E4586E40EF36F165022A9BE0E1F

VI BYGGER OCH FÖRVALTAR I TILLVÄXTORTER



Kontor: Hässleholm, Göteborg, Helsingborg, Kristianstad, Landskrona, Malmö, Stockholm

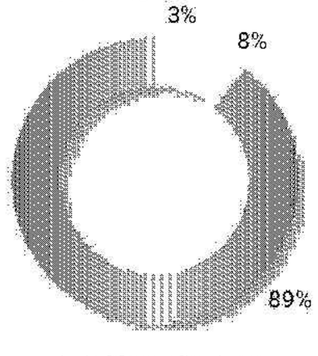
Prefab-fabriker i Bollebygd, Borensberg*, Hultsfred, Hässleholm, Katrineholm, Osby, Strängnäs, Vara och Östra Grevie

**Avyttrades april 2023.*

- Förvaltade lägenheter
- Lägenheter i pågående byggnation
- Lägenheter i bygglovs- eller detaljplanprocess, preliminärt antal

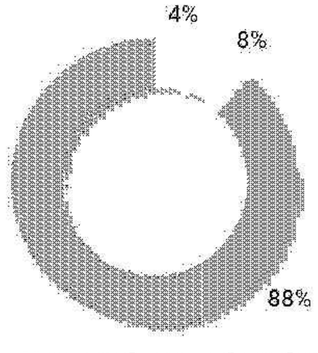
Uppgifter per 31 december 2022.

Förvaltade lägenheter per region 2022



Antal lägenheter per 31 december 2022: 3 708

Hyresvärde per region 2022



Hyresvärde per 31 december 2022: 488,6 mkr

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E9EEA5EA58CE42EF86F165C2A5BE9E1F

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 och kommersiella lokaler.

Vår strategi

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

Tillväxt: Koncernens utveckling sker genom tvärfunktionellt arbete mellan de fyra affärsområdena.

Lönsamhet: För att säkra hög och uthållig lönsamhet ska affärsområdena samverka inom områden som struktur och systemstöd för processer (finansiering, anbud, etc). Varumärket/ Position: K-Fastigheter ska vara en utmanare i en bransch som har mycket att vinna på nytänkande inom hela värdekedjan. Bolagets engagemang i alla led ska bidra till att vi uppfattas som lyssnande, insatta, innovativa och kunniga.

Övergripande mål

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

Operativa mål	Måluppfyllelse 2022	2021	2020	Kommentar
Hyresintäkterna från bostäder ska långsiktigt utgöra minst 80 procent av K-Fastigheters totala hyresintäkter.	88%	87%	86%	Hyresintäkterna uppgick för 2022 till 384,2 mkr (265,9), en ökning med 44 procent jämfört med föregående år. Ökningen berodde primärt på fler förvaltade lägenheter, vilka ökade med 36 procent till 3 708 lägenteter (2 723) mellan åren.
Antalet årligen byggstartade lägenheter för egen förvaltning ska uppgå till 1 300 lägenheter före utgången av år 2023.	1 012	996	912	Antalet byggstartade lägenheter under 2022 uppgick till 1 012 (996).
Vid utgången av år 2023 ska K-Fastigheter förvalta minst 5 000 lägenheter i Norden.	3 708	2723	2237	Vid slutet av 2022 hade K-Fastigheter 3 708 lägenheter i förvaltning, 2 058 lägenheter i byggnation och 4 046 lägenheter i projektutveckling.

Finansiella mål	Måluppfyllelse 2022	2021	2020	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 5 768,3 mkr (4 976,1) motsvarande 26,79 kr per aktie (23,11). Det långsiktiga substansvärdet per aktie ökade med 16 procent jämfört med 31 december 2021. För det enskilda året uppnåddes inte målsättningen som dock gäller över en konjunkturcykel.
Över en konjunkturcykel uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie om minst 20 procent.	✓	✓	✓	Förvaltningsresultatet uppgick till 130,7 mkr (101,4), en ökning med 29 procent. Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie uppgick till 29% jämfört med 31 december 2021.
Övergripande begränsas koncernens finansiella risk genom en sund kapitalstruktur och ett stabilt positivt kassaflöde, vilket över tiden tryggar koncernens kort- och långsiktiga kapitalförsörjning.				
Soliditeten ska vara minst 25 procent.	✓	✓	✓	Per 31 december 2022 uppgick soliditeten till 33,9 procent (36,9).
Räntetäckningsgraden ska vara minst 1,75 ggr.	✓	✓	✓	Per 31 december 2022 uppgick räntetäckningsgraden till 2,2 gånger (3,4).
Skuldsättningsgraden får uppgå till maximalt 70 procent relativt koncernens samtliga tillgångar och skulder.	✓	✓	✓	Per 31 december 2022 uppgick skuldsättningsgraden till 55,4 procent (51,8)

Koncernens hållbarhetsmål redovisas på sid 129–130.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E9EF45E459CE40EF36F1552A9BE0E1F

K-FASTIGHETERS AFFÄRSMODELL

Resurserna vi använder

Kapital

- K-Fastigheter finansierar sin verksamhet på olika sätt: med eget kassaflöde, eget kapital och banklån i nordiska banker.
- Under 2022 investerade K-Fastigheter ca 2 800 mkr i fastigheter, produktionsanläggningar, byggnation och utrustning.

Humankapital

- K-Fastigheter har fler än 700 medarbetare som bidrar till att utveckla verksamheten.

Naturresurser

- K-Fastigheter använder mark, insats- och byggmaterial samt energi för att bygga och underhålla byggnader med cirka 3 700 färdigställda hem, cirka 2 000 hem under byggnation och cirka 4 000 hem i projektutveckling plus kommersiella lokaler.

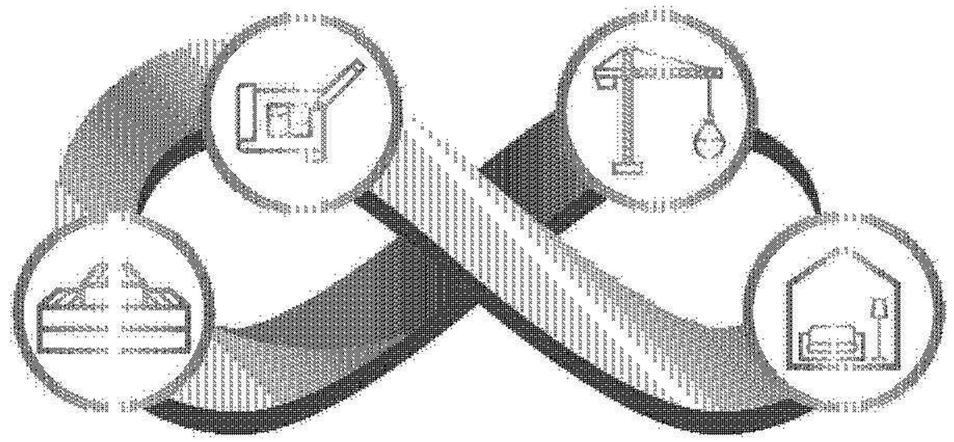
Kärnverksamheten

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

Läs mer om affärsområdet på sid 16.

Affärsområde Bygg ska uppföra och i samarbete med övriga affärsområden vidareutveckla de kostnadseffektiva koncepthusen för bostäder Låghus, Lamellhus och Punkthus plus koncepthuset K-Kommersiellt för primärt kontor samt öka koncernens egen produktionskapacitet.

Läs mer om affärsområdet på sid 17.



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

Läs mer om affärsområdet på sid 18.

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

Läs mer om affärsområdet på sid 19.

Värdet vi skapar

Kunder

- Under 2022 utökade K-Fastigheter sitt bestånd av lägenheter med nästan 1 000 stycken genom egen byggnation och förvärv.
- K-Prefab är marknadsledande med klimatpositiva betongstommar.

Socialt

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

Ägare

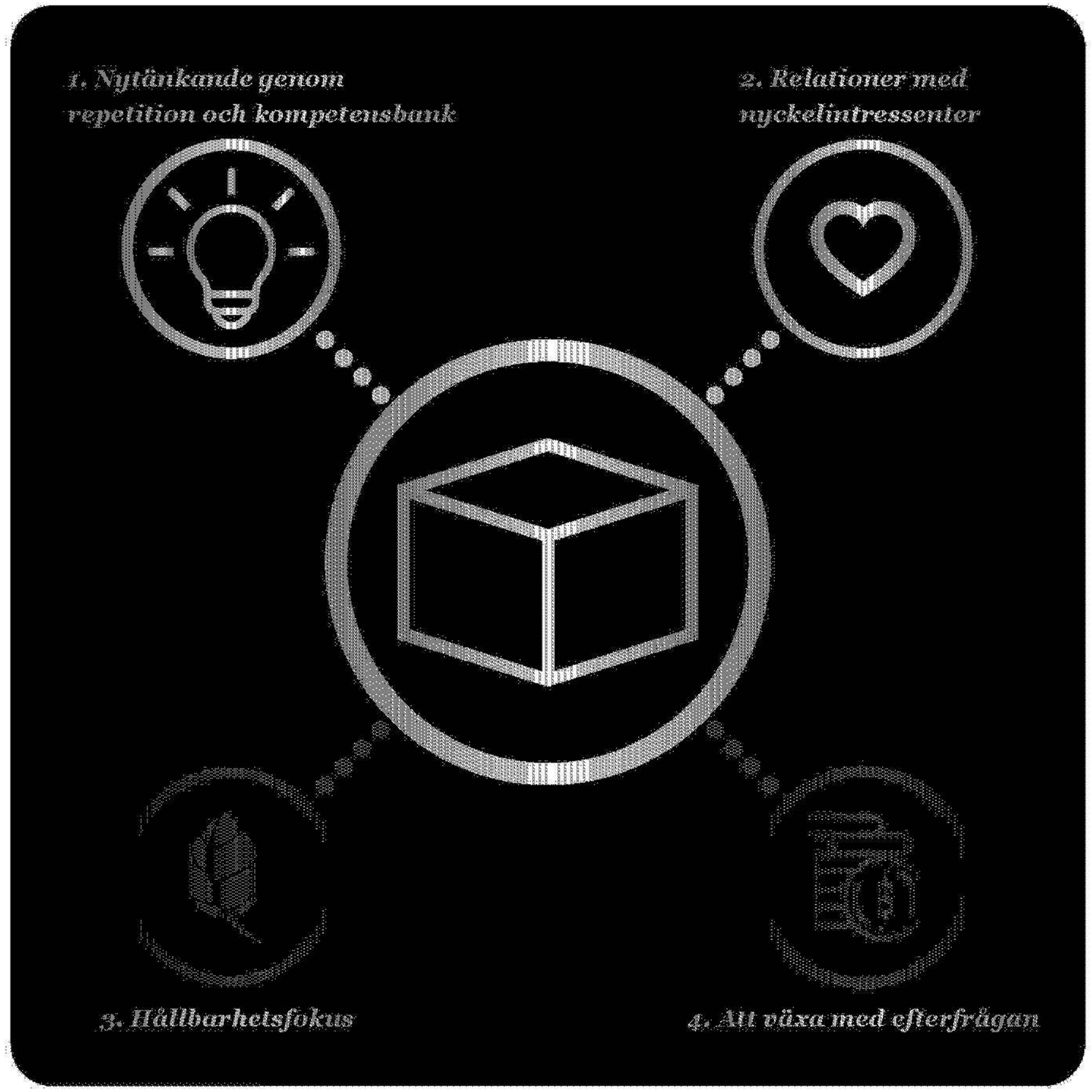
- Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV) för år 2022 uppgick till 26,79 kr, en ökning med 16% jämfört med 2021.
- Förvaltningsresultat per aktie för år 2022 uppgick till 0,61 kr per aktie, en ökning med 29% jämfört med 2021.

Miljö

- 95 procent av fastighetselen kommer från fossilfri produktion och solceller installeras på alla Lamell- och Punkthus som byggstartats från och med 2021. På K-Prefabs produktionsanläggning utanför Hässleholm installerades solceller under 2022.
- K-Fastigheters koncepthus är resurseffektiva genom effektiv markanvändning och hög grad av prefabricering som minimerar byggspill.
- K-Prefab har minskat sitt CO2-avtryck med 35% och medverkar till bygg- och anläggningssektorns Färdplan 2045 för en klimatneutral bransch.

This file is sealed with a digital signature to guarantee the authenticity of the document.
Document ID:
E9EEA5E458CE40EF95F165C2A9BE3E1F

K-FASTIGHETERS FYRA HÖRNSTENAR



Nytänkande genom repetition och utveckling av våra koncepthus

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 beprövade egenutvecklade koncepthus 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 såväl projektutveckling, bygg, prefab och förvaltning.

Vårt huvudfokus är att bygga våra egenutvecklade koncepthus. Som ett komplement till byggnation av våra koncepthus finns möjlighet till förvärv av befintliga bostadsfastigheter eller i förekommande fall byggnation av fastigheter där vi förvärvat redan givna bygglov. Vid förvärv av befintliga bostadsfastigheter kan det finnas lägenheter med en lägre standard än den vi och våra hyresgäster önskar. Som en del av vårt renoveringsprogram K-Fast 2.0 uppgraderar vi löpande sådana lägenheter vid byte av hyresgäster så att ytskikt och tekniska installationer håller en kvalitet som motsvarar den vi erbjuder i våra egenutvecklade bostadsfastigheter.

Relationer med nyckelintressenter

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E9EE45EA59CE40EF36F165C2A9BE0E1F

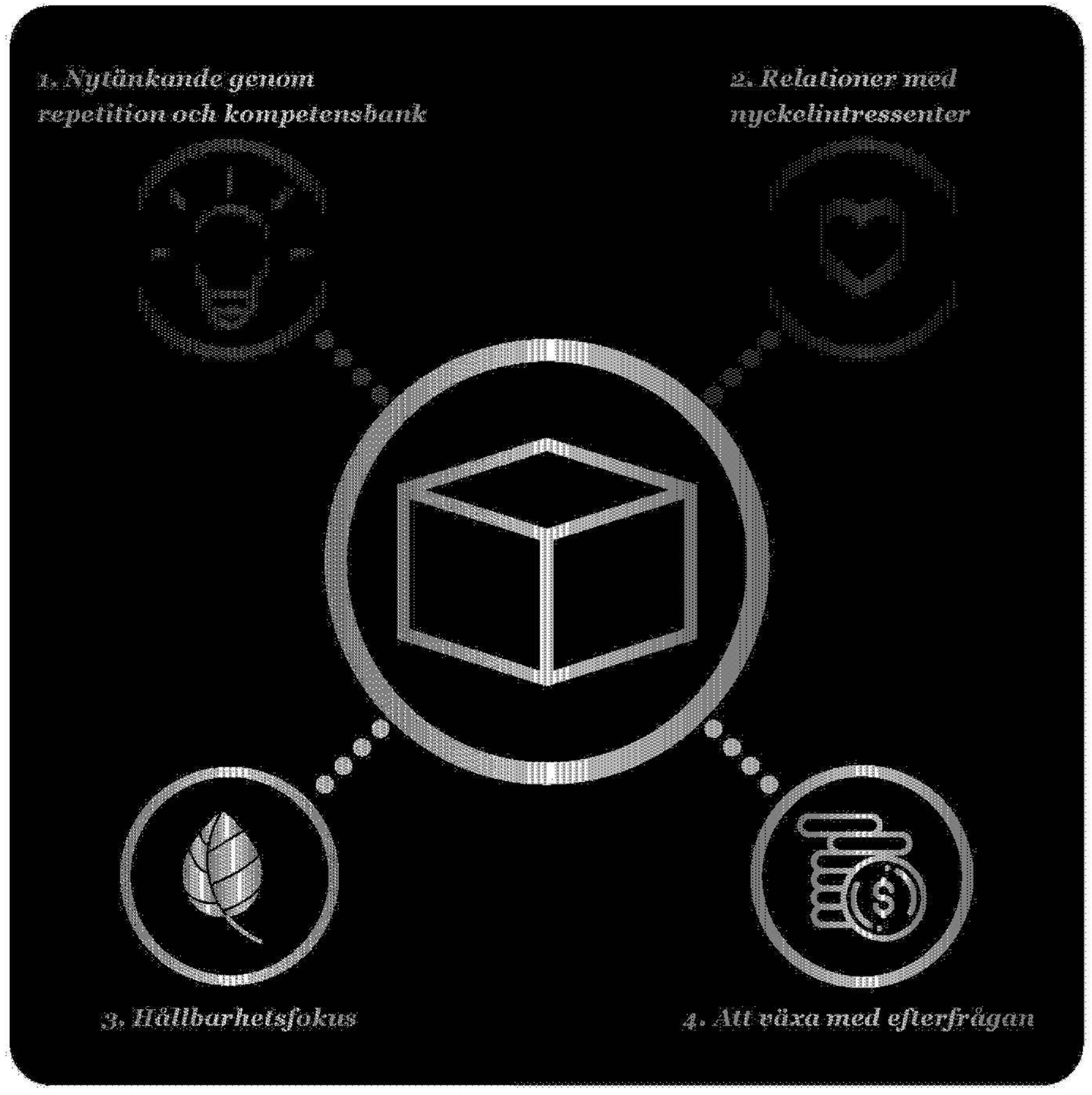
Hållbarhet

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.

Inom hela byggindustrin pågår initiativ för att minska klimatavtrycket. K-Fastigheters evighetsperspektiv innebär att vi ska växa med fokus på såväl miljö som sociala och ekonomiska hållbarhetsfaktorer. Allt vi gör innebär flera tydliga åtaganden genom att ständigt utvärdera lösningar som är bäst ur ett livscykelperspektiv. I detta ingår val av byggmaterial och -metoder, minimering av energi- och vattenåtgång i vårt fastighetsbestånd, minska beroende av fossila bränslen genom installation av solceller och inköp av fossilfri el samt öka andelen av återanvändning av insatsvaror. Socialt ansvarstagande genom att skapa attraktiva, trygga och säkra boendemiljöer är en viktig beståndsdel i vårt arbete.

Att växa och vara del av samhällsutvecklingen

Vi vill vara en del av samhällsutvecklingen genom att bidra till att möta samhällets efterfrågan på nya bostäder genom att erbjuda attraktiva hem till rätt kostnad. Med K-Fastigheters bostadskoncept skapar vi kostnadskontroll och ekonomisk effektivitet i hela kedjan, från byggrätt till förvaltning, under fastighetens livstid. Innan nybyggnationer analyseras vilken typ av lägenheter som den aktuella orten har behov av. Koncernen hade den 31 december 2022 109 färdigställda förvaltningsfastigheter fördelat på totalt 241 270 kvadratmeter bostäder och 46 599 kvadratmeter kommersiell yta. Vid samma tidpunkt hade koncernen 25 pågående byggnationer, fördelat på 135 434 kvadratmeter bostäder respektive 1 140 kvadratmeter kommersiell yta, samt byggnationen av Hässleholm Rusthållaren 3 & 4 som klassificeras som rörelsefastighet



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E9EE5E459CE40EF36F165C2A9BE0E1F

K-FASTIGHETERS ENGAGEMANG

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

Affärsområdena arbetar tvärfunktionellt för att hela tiden sträva mot kontinuerlig produktutveckling. De fyra affärsområdena har återkommande avstämningar med utgångspunkt i en gemensam processkarta och respektive affärsområde bidrar med sin återkoppling innan K-Fastigheter skickar in bygglovsansökan.

Samverkan för lönsamhet

- K-Fastigheter ska genom sina affärsområden samverka för att skapa ett samlat erbjudande av attraktiva och kostnadseffektiva egenutvecklade koncepthus med högkvalitativa hyresbostäder och ibland även kommersiella lokaler. Koncernen ska vidare erbjuda prefab-komponenter till ledande bygg- och fastighetsbolag. Standardisering, genomförande av smarta och hållbara lösningar samt lyhördhet i dialogen med kunder, leverantörer och medarbetare skapar förutsättningar för fortsatt utveckling mot bättre och effektivare hem ur alla aspekter. Härigenom tillvaratas koncernens samlade erfarenheter och kunskap som återanvänds såväl i projektutvecklingen som i byggprocessen och förvaltningen.

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

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

- K-Fastigheter ska genom effektiv och kundanpassad produktion samt växande förvaltning av bostäder med hög servicegrad och god tillgänglighet skapa ökande skalfördelar. Koncernens verksamhet ska vara rationell och effektiv och samtidigt upplevas personlig. Digital assistans, det vill säga användande av digitala och mobila verktyg och kommunikationslösningar, ska nyttjas där tekniken ger ett mervärde i medarbetarnas dagliga arbete. Genom byggnationens standardiserade metoder och material kan eventuella fel snabbt identifieras, åtgärdas och förebyggas.

- K-Fastigheter ska genom ett evighetsperspektiv och förmåga att skapa värden där koncernens bostäder kännetecknas av marknadens bästa kombination av hög standard, hemkänsla och trygghet anses vara branschledande av prioriterade intressenter.

- K-Fastigheters långsiktiga perspektiv är grundläggande för koncernens hållbarhetsarbete, vilket bland annat innebär att tillhandahålla marknadens bästa byggstommar och bygga hus med hög kvalitet som över tid säkerställer en rationell förvaltning, att bevara omgivande miljö och att bibehålla goda relationer med hyresgäster och andra nyckelintressenter. Värde för aktieägarna ska skapas med hänsyn till gällande lagar och regler, såväl etiska som lagstadgade, och med hänsyn till miljön.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E9EEA5EA59CE40EF36F1652CA5E0E1F

K-FASTIGHETERS FYRA AFFÄRSOMRÅDEN

PROJEKTUTVECKLING

Arbetet inom affärsområde Projektutveckling startar med identifikation och förvärv av såväl mark som byggrätter för framtida byggnation av bolagets koncepthus. Bolaget kan även förvärva fastigheter med god förädlingspotential. Inom affärsområdet drivs sedan arbete med detaljplaner och bygglov. Målsättningen är att skapa och realisera värden, både idag och i framtiden.

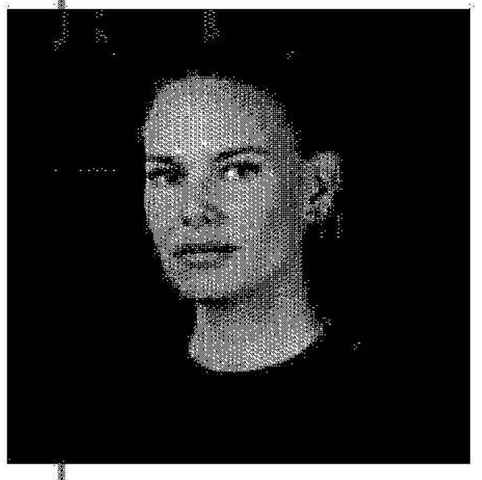
Affärsområdets verksamhet under 2022 kännetecknades av hög aktivitet i arbetet med att förädla den landbank vi har. Vid årets utgång bestod projektutvecklingsportföljen av 4 046 lägenheter i olika stadier. I takt med att bolaget expanderar har den geografiska spridningen på var bolaget arbetar med projektutveckling vidgats. 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 och mark är viktigt både på lång och kort sikt för att säkerställa fortsatt expansion.

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. Här kan noteras att handläggningstiderna hos kommunerna tyvärr ökat vilket föranlett K-Fastigheter att vara 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.

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.



Åsa Fredin
Chef för affärsområde Projektutveckling.

"Att arbeta så mångsidigt ger oss stora fördelar genom hela processen och är en grund för effektiva projektutveckling. Våra koncepthus kan emellertid utföras och gestaltas på många olika sätt och anpassas efter rådande förutsättningar. Här kan våra inte nog framhålla våra medarbetares förmåga att dra nytta av tidigare erfarenheter och våga att pröva nya lösningar för att förbättra våra projekt.

Just därför är jag så glad för att vi valt att vara med i Bygg i Tid tillsammans med några av våra branschkollegor. För jag och mina medarbetare som arbetar med dessa frågor dagligen ser vi ett stort behov av att handläggningstiderna kortas och effektiviseras. Min förhoppning är att K-Fastigheter under 2023 utöver de projekt vi redan har i vår portfölj ska kunna ficka tilldelat nya byggrätter att arbeta med. Allt med målet att kunna utveckla attraktiva hem för våra hyresgäster."

K-Fastigheter söker löpande kontakt med markägare som har byggbar mark till försäljning. Det kan handla om såväl detaljplanelagd mark som passar bolagets olika koncepthus som mark som ännu inte är detaljplanelagd. Kontakta oss om du är intresserad av att sälja din mark.

Vill du veta mer om Bygg i Tid och initiativets förslag för att minska handläggningstiderna inom plan- och bygglovsprocesser? Besök https://www.initiativetbyggitid.se/.

This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EEA5EA586E40EF36F1652CA5E0E1F

BYGG

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.

2022 har varit utmanande för hela koncernen inklusive affärsområde Bygg. En kraftigt stigande inflation har fått genomslag på byggrelaterade produkter och byggkostnadsindex steg under 2022 med 15,6 procent. Följderna av Covid-19 har varit påtagliga även under 2022, främst vad gäller leverans av material och produkter till pågående och kommande byggnationer. Inköpsavdelningen har fått arbeta hårt för att parera stigande kostnader på material till följd av inflationen och försenade leveranser i spåren av störningar i produktionskedjorna efter Covid-19 och kriget i Ukraina. Genom ett medvetet och hårt arbete i hela organisationen har byggkostnaderna kunnat hållas nere trots svåra yttre omständigheter. Byggstarterna som skett under året har trots allt gjort det med attraktiva kalkyler.

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 kommer att fortsätta under 2023. Under slutet av 2022 påbörjades ett arbete med att sätta nya hållbarhetsmål för affärsområde bygg.

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.

Under 2022 har en stor del av byggverksamheten (utöver stommontage från K-Prefab) skett med underentreprenörer. Endast en mindre del har skett med egenanställd personal, Under 2023 genomförs en omorganisation innebärande att all byggnation ska ske med underentreprenörer utöver det arbete med stommontage som genomförs av egen personal från dotterbolaget K-Prefab. På så sätt kan de olika regionerna arbeta likartat eftersom egen personal enbart funnits i område Syd. K-Fastigheters byggorganisation består efter omorganisationen av projektledare, inköpare, entreprenadingenjörer och eftermarknad som arbetar i regionerna Syd, Öst och Väst.

Eric Johansson
Chef för affärsområde Bygg.

"Det gångna året har på många sätt varit utmanande med kraftigt stigande priser och problemen med brist på material och varor samt flaskhalsar i leveranser. Jag kan konstatera att vi hanterat detta på ett bra sätt även om det krävt hårt arbete och stor uppfinningsrikedom. Att vi klarat av att färdigställa och byggstarta nya projekt i det rådande marknadsklimatet visar på att vår inriktning med koncepthus byggande är hållfast. Jag har sagt det tidigare men jag kan inte annat än återigen understryka det. Jag vågar påstå att vi är Sveriges snabbaste bygg- och fastighetsbolag från färdigt byggrätt till inflyttade hyresgäster. För detta är jag mycket stolt.

Sweco set på områdena Öst och Väst är större nollt står verksamhet även om Syd står för omkring hälften av de pågående byggnationerna som vid årsskiftet uppgick till 2 038 lägenheter fördelade på 23 projekt. 1 032 av dessa lägenheter byggstartades under 2022. Under året har vi även byggstartat vårt första projekt med det nya koncepthuset K-Kommersiellt. I utvecklingen och byggnationen av K-Kommersiellt fokuserar vi med K-Prefab vinsten på de synergier som finns inom koncernen efter förvärvet av K-Prefab. Under 2022 har vi också färdigställt vårt första eget projekt i Danmark och påbörjat den andra egna byggnationen vilket är spännande då Köpenhamnsområdet är en dynamisk tillväxtregion."

This file is sealed with a digital signature
the seal is guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EE5EA58CE40EF96F165C2A9BE0E1F

PREFAB

Affärsområde Prefab bedrivs i dotterbolaget K-Prefab AB. K-Prefab är en rikstäckande stomentreprenör som erbjuder kompletta stomlösningar i betong för bostäder, industri och lager. 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. Under 2022 startade bolaget upp trapptillverkning i egen regi i anläggningen i Vara som ett sätt att bredda erbjudandet till marknaden. Montage åt kunderna sker till största delen med egen personal i olika montagelag.

En stor del av de element som ingår i K-Fastigheters tre koncepthus för bostäder tillverkas i Prefabs anläggningar. Under året har ett arbete pågått för att utveckla lösningar som möjliggör även leverans av stommar från Prefab till koncepthus Låghus. K-Fastigheters fjärde koncepthus, K-Kommersiellt, har utvecklats gemensamt inom koncernen och visar på de synergier som finns mellan K-Fastigheter och K-Prefab.

2022 var ett turbulent år med ändrade marknadsförutsättningar med kraftigt stigande materialpriser, höga energipriser, inflation och följdverkningar av kriget i Ukraina. Under början på 2022 var sjukfrånvaron på grund av Covid-19 hög vilket påverkade effektiviteten i produktionen. Detta tillsammans försämrade vinstmarginalen i många projekt och som bidrog till att sänka resultatet för affärsområdet trots omsättningsrekord. Under slutet av året stabiliserade sig situationen och på framtida kontrakt gäller indexering.

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. Dessa investeringar och anpassningar av verksamheten gör att K-Prefab är väl rustat att möta framtiden där 2023 har betryggande orderläge.

K-Prefab arbetar målmedvetet för att sänka sitt klimatavtryck, främst genom att minska utsläpp av koldioxid. Bolaget har satt hållbarhetsmålet att minska sin klimatpåverkan med 50 procent på tre år. Vid utgången på 2022 uppgick minskningen till 35 procent.

I april 2022 utsågs Stefan Paulsson till tillförordnad VD för K-Prefab och i januari 2023 utsågs Stefan till VD.

Stefan Paulsson
VD för K-Prefab.

"Genom idogt arbete och en vilja att ständigt förbättra våra produkter och vårt erbjudande till marknaden har vi under 2022 både hanterat förändrade marknadsförutsättningar och genomfört investeringar samtidigt som vi satt omsättningsrekord. Ett styrelsebesked som gör att jag ser positivt på 2023. Integrationen i K-Fastigheter som koncern börjar bära frukt och vi hittar löpande synergier som är till nytta för både K-Prefab och koncernen som helhet. Vårer var koncerninterna försäljning ska vi fortsätta att vässa vårt erbjudande till marknaden. Allt med målsättningen att vi ska vara en naturlig och trygg samarbetspartner vid byggnation av bostäder, industri- och lagerlokaler."

This file is sealed with a digital signature
the seal is guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EE5EA58CE40EF96F165C2A9BE0E1F

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 omfattar i dagsläget fastigheter i Öresundsregionen inklusive Köpenhamnsområdet och södra Småland, Västra Götaland, Mälardalen plus Gävle. På de platser K-Fastigheter inte har egen personal köps fastighetsrelaterade tjänster in från lokala samarbetspartners medan ekonomisk förvaltning sköts av bolaget självt. I projekt med nyproduktion har bolaget under 2022 samarbetat med mäklare för marknadsföring och uthyrning. Under 2023 kommer en egen intern organisation att byggas upp som ska ha hand om uthyrning och marknadsföring av bolagets nyproduktion. I förekommande fall kan fortsatt samarbeten med mäklare genomföras.

Bolaget har en tydlig ambition att bygga långvariga relationer med de enskilda hyresgästerna. Genom nära kontakter med de lokala marknaderna samt digital marknadsföring har hyresgäster möjlighet att framföra sina önskemål och skapa en relation med bolaget, vilket bedöms minimera antalet omflyttningar och störningar. K-Fastigheters fokus för förvaltningen ligger på att uppnå nöjda hyresgäster som känner trygghet i både sina hem och sina områden, samt i att de alltid kan få kontakt med representanter för K-Fastigheter om något oförutsett skulle inträffa. K-Fastigheter arbetar därför målmedvetet med lokal förvaltning, både med egen och inhyrd personal.

I syfte att upprätthålla hög servicegrad och tillgänglighet har koncernen utöver sitt huvudkontor i Hässleholm kontor i Helsingborg, Landskrona, Kristianstad, Malmö, Göteborg och Stockholm. I Växjö är ett kontor under uppbyggnad. På övriga orter anlitar K-Fastigheter externa fastighetsförvaltare till dess att kritisk massa uppnåtts. Eftersom K-Fastigheter har en hög grad av standardisering och arbetar med ett begränsat antal materialkategorier är varje komponent i koncernens egenproducerade fastighetsbestånd väl dokumenterad, vilket medför korta ledtider för reparationer och hög driftsäkerhet i fastigheterna.

K-Fastigheters administrativa förvaltning ska vara rationell och effektiv men samtidigt upplevas personlig. Affärsområdet har digitaliserat flera processer, ett arbete som 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. Resultatet från 2022-års enkät visar att 84 procent av hyresgästerna är nöjda med K-Fastigheter som hyresvärd och kan tänka sig att rekommendera andra att flytta till K-Fastigheters hus.

Martin Johannesson
Chef för affärsområde Förvaltning.

"Vår förvaltningsorganisation växer stark medan vi för fler fastigheter under förvaltning. All välkommen nyanställningar till vår verksamhet är en väldigt rolig del av arbetet när vi successivt växer. Vid årsskiftet förvaltade vi strax över 3 000 fastigheter vilket är nästan tusenfler än året innan. Under sommaren 2023 kommer vi att passera 4 000 förvaltade fastigheter. Vårt arbete fortsätter att effektivisera våra processer och rutiner för att klara att att hantera det tillskott av fastigheter och därmed hyresgäster som vi har. Nöjda hyresgäster är en prioritet och det är glädjande att vi förbättrat kundnöjdheten i vårt befintliga bestånd under 2022 men vi har fortsatt ett arbete att göra för att förbättra detta. Likväl befintligt bestånd som vid nyproduktioner. Under 2023 kommer vi att bygga upp en egen organisation för att hantera uthyrning av vår nyproduktion samt om i landet. Det är ett spännande och viktigt steg för K-Fastigheter som jag ser mycket fram emot.

Då vi arbetar med ett bestånd som antingen är nyproducerat eller inte är så gammalt är en viktig del av vårt arbete att trimma in fastigheterna för en så optimal drift som möjligt. Parallellt arbetar vi naturligtvis med att driftoptimera hela vårt bestånd. För att få full fokus på energifrågan, har vi under 2022 omorganiserat förvaltningen och bland annat skapat ett särskilt team vi kallar Energi & Teknik."

This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E9EEA5EA59CE40EF96F165C2A9BE6E1F

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, bygg, prefab och förvaltning, vars chefer rapporterar till och ingår i koncernens ledningsgrupp. Prefab är organiserat som ett dotterbolag med egen styrelse, VD och ledning. Därutöver finns gemensamma funktioner som affärsutveckling, ekonomi och finans, IT, juridik, HR och kommunikation/IR/marknad. 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.

K-Fastigheter fortsätter att växa och en viktig faktor för fortsatt framgång är att koncernen som arbetsgivare arbetar med att skapa delaktighet för samtliga medarbetare. Hög grad av involvering och öppen kommunikation skapar förtroende, engagemang och tydlighet. Engagerade, motiverade och kompetenta medarbetare skapar förtroende vilket ökar andelen nöjda hyresgäster och kunder. 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. Beslut har fattats att under 2023 införskaffa ett digitalt verktyg för regelbundna medarbetarundersökningar, så att vi tillsammans kan utvärdera och arbeta för att bli lite bättre varje dag.

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

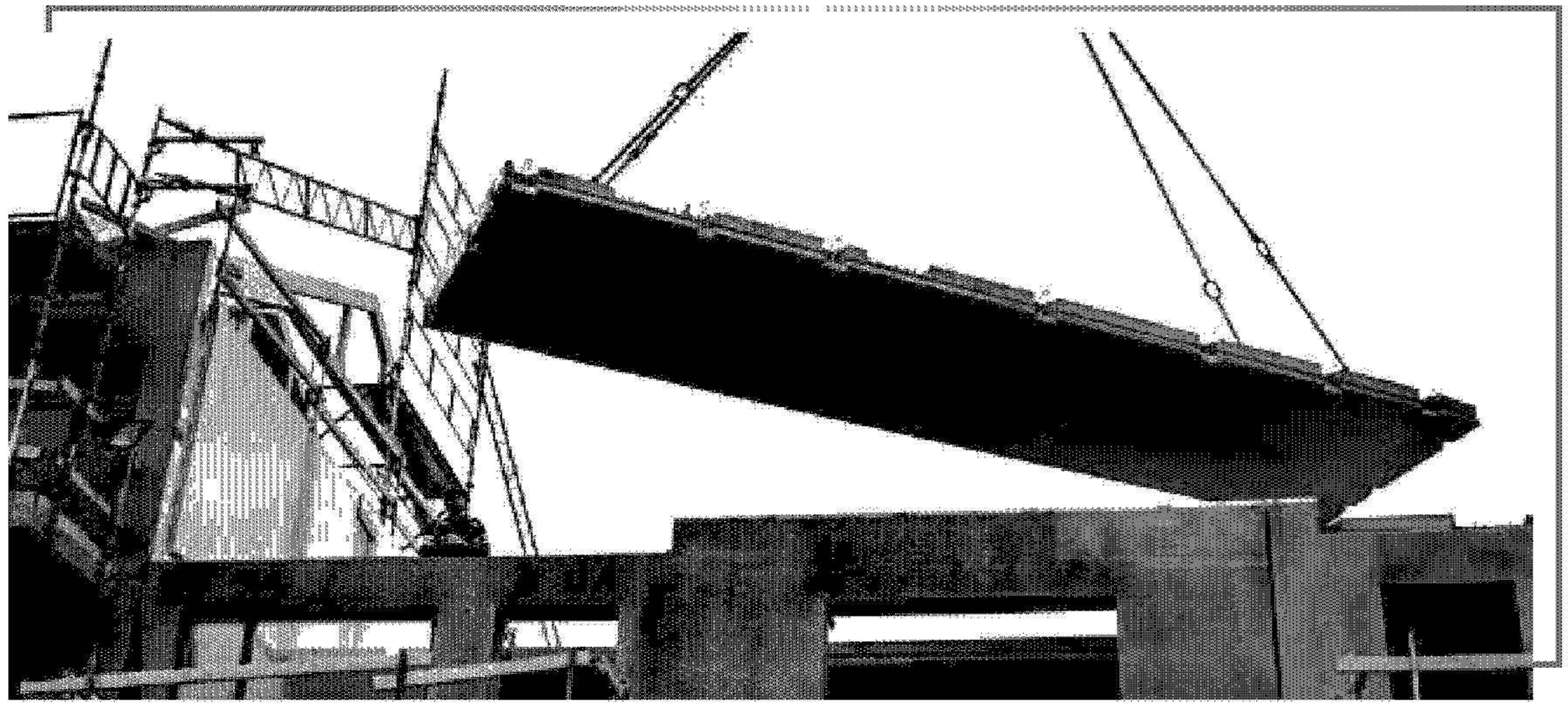
För att K-Fastigheter ska vara det självklara valet för hyresgäster, kunder, medarbetare och andra intressenter, utvärderas varje process, oavsett om den är i ett byggprojekt, i en fabrik eller i en administrativ uppgift, för att nästa gång kunna göra den lite bättre.

Arbetsmiljön

Vid utgången av 2022 uppgick antalet medarbetare i koncernen till 732 (691), varav 69 (60) kvinnor respektive 663 (631) män. Majoriteten av dessa arbetar inom tillverkning, montage och förvaltning.

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

Inom K-Prefab finns ett flertal specialister inom arbetsmiljö och affärsområdet har under 2022 genomfört ett stort antal interna revisioner, 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 med syftet att öka både den praktiska kompetensen inom säkerhet och stärka säkerhetskulturen.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E9EEA5EA58CE40EF36F1652CA5E0E1F

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.

För K-Fastigheter är medarbetarnas hälsa prioriterad. Under 2022 genomfördes en friskvårdssatsning där samtliga medarbetare kunde delta. Genom att organisera friskvårdssatsningen i grupper främjades ett högt deltagande. Alla medarbetare omfattas av ett årligt frisvårdsbidrag utöver kampanjer.

Koncernen har under 2022 bland annat arbetat med implementering av våra värderingar från ledning till enskild, nya rutiner för medarbetarsamtal samt genomfört ett stort antal personalaktiviteter på både bolags och affärsområdesnivå. Vi har bland annat firat ett bejublat men på grund av pandemin försenat 10-årsjubileum för K-Fastigheter.

Som en expansiv koncern har K-Fastigheter 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 leverantörer av 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.

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. Under 2022 genomfördes för första gången koncerngemensamma introduktionsdagar för nyanställda.

This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EEA5EA58CE49EF86F165C2A5BE9E1F

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

Låghusen byggs med i grunden samma metodik som används vid byggnation av en traditionell villa. Låghusen kan dock byggas dels som kedjehus eller parhus, dels placeras ovanpå varandra för att skapa tvåplanshus med loftgång. Låghusen har en mycket hög funktionsekonomi där det genom effektiv projektutveckling går att helt undvika allmänna ytor.

Konstruktionsfakta:

Platta på mark, luftad treskikts trästomme som levereras i prefabricerade planelement. Från och med byggnationen av låghus i projekt Magasinet 1 i Hässleholm kommer stommarna att vara av betong och levereras av K-Prefab.

Låghus i Älmhult

I projekt Röret i Älmhult har K-Fastigheter kombinerat byggnation av Låghus och Punkthus. Antalet Låghuslägenheter uppgår till 16 stycken fördelade på två till fyra rum och kök. Inflyttning ägde rum under 2022.

Låghus i Nyköping

I Nyköping har K-Fastigheters projekt Oppeby Gård uppförts etappvis varav den sista färdigställdes under fjärde kvartalet 2022. Låghuslägenheterna uppgår till totalt 84 stycken fördelade på 28 lägenheter med två rum och kök, 36 lägenheter med tre rum och kök samt 20 lägenheter med fyra rum och kök i två etage.

Läs mer om bolagets koncepthus och lediga bostäder i såväl nyproduktion som befintligt bestånd på www.k-fastigheter.se

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E9EEA5EA58CE42EF86F165C2A5BE9E1F

Lamellhus – Variation och yteffektivitet

K-Fastigheters flerfamiljshus i kvartersstruktur kan uppföras med upp till tio våningar. Bostadslägenheterna i Lamellhuset byggs primärt i två särskilt yteffektiva lägenhetskonfigurationer om två rum och kök om 51 kvadratmeter respektive tre rum och kök om 68 kvadratmeter. Det finns även möjlighet att bygga både större och mindre lägenhetsalternativ. För att kunna möta marknadens efterfrågan samt på bästa sätt utnyttja specifika byggrätter har K-Fastigheter valt att göra Lamellhuset anpassningsbart i fråga om planlösningar, vilket ger möjlighet att exempelvis ha kommersiella lokaler i bottenplan och att lägga till underjordiska garage.

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

Konstruktionsfakta:

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

Lamellhus Malmö

I stadsdelen Limhamn har K-Fastigheter etablerat Dammsnäckan. Området är en blandning av Lamellhus och Låghus för en attraktiv blandad bebyggelse. Lamellhuset består av 89 lägenheter fördelat på 10 lägenheter med ett rum och kök, 44 lägenheter med två rum och kök samt 25 lägenheter med tre rum och kök.

Lamellhus i Höganäs

I den nya stadsdelen Tornlyckan i Höganäs bygger för närvarande K-Fastigheter två stycken Lamellhus i fyra våningar. Lägenheter kommer att finnas i två till fyra rum och kök och uppgår till totalt 41 stycken. Planerad inflyttning är i december 2023.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E9EA5EA58CE40EF36F1652A9BE0E1F

Punkthus och Punkthus Plus – Bostadshuset för alla lägen

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

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 i Kristianstad
I kvarteret Hammar har K-Fastigheter uppfört två Punkthus med sex våningar. Sammanlagt består de två husen av 48 lägenheter fördelade på två till tre rum och kök. Inflyttning skedde under våren 2022.

Punkthus i Gävle
I Gävle har sammanlagt 96 lägenheter uppförts i Fredriksskans. Projektet som färdigställts etappvis under 2022 består av lägenheter med två till tre rum och kök fördelat på fyra Punkthus.

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 guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EF5E459CE40EF96F165C2A9BE0E1F

K-Kommersiellt – för det moderna kontoret

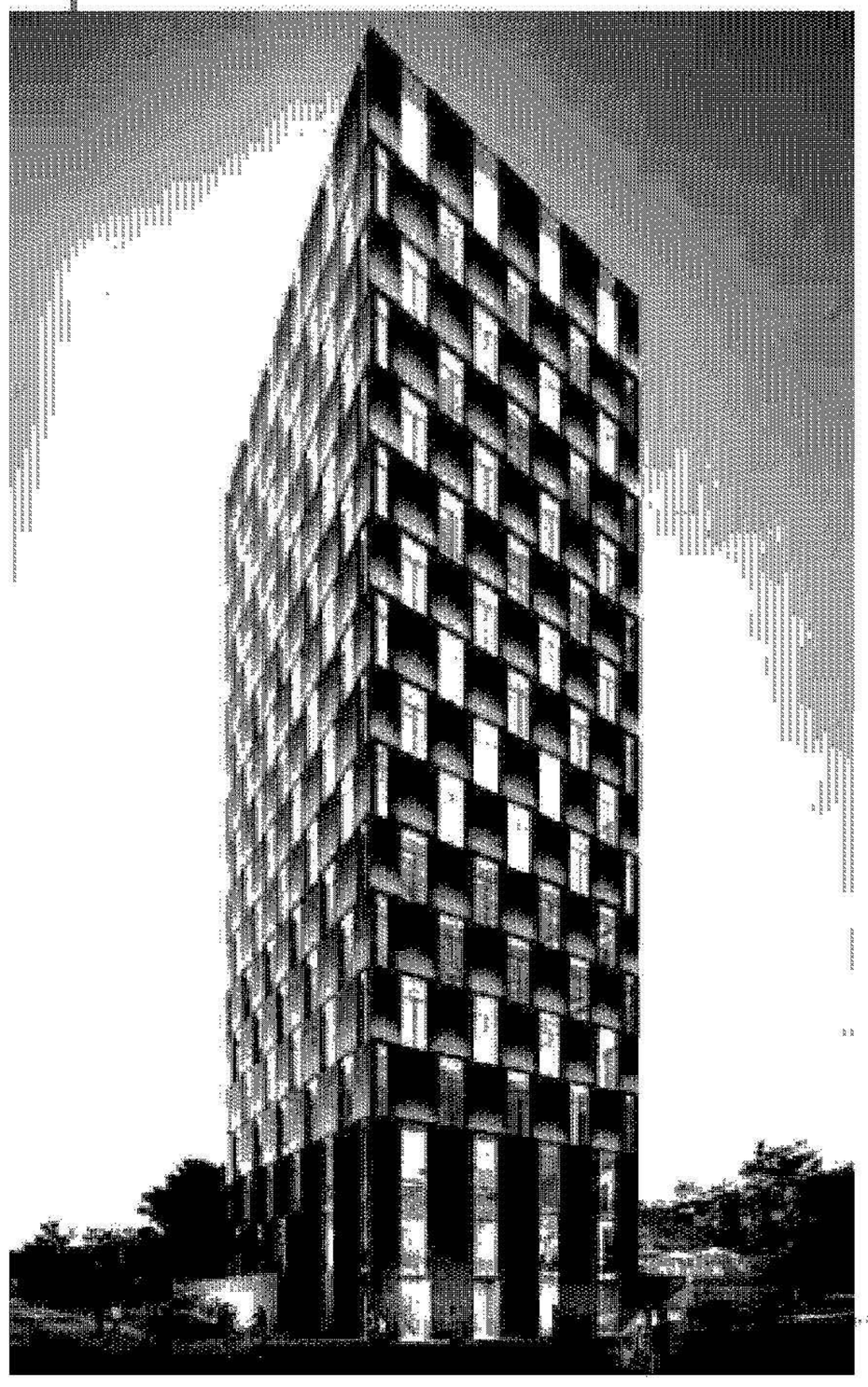
Koncernen har utvecklat ett fjärde koncepthus. Som komplement till bostadshusen har ett koncepthus för kommersiella lokaler kallat K-Kommersiellt tagits fram.

K-Kommersiellt är ett flervåningshus uppfört i prefabricerade betongelement. Planlösningen kan anpassas efter kundens önskemål till exempel med 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 anses vara mycket hög då upprepningseffekten av 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 här.

This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EEA5EA59CE46EF86F165C2ABBEE1F

K-FASTIGHETERS FASTIGHETSBESTÅND

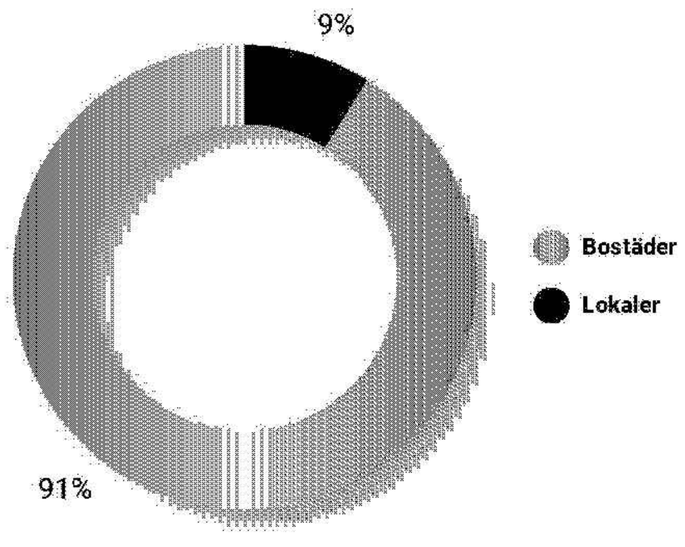
Koncernens fastighetsbestånd bestod den 31 december 2022 av 109 färdigställda förvaltningsfastigheter* fördelat på totalt 241 270 kvadratmeter bostäder och 46 599 kvadratmeter kommersiell yta. Vidare hade koncernen 25 pågående byggnationer, fördelat på 135 434 kvadratmeter bostäder respektive 1 140 kvadratmeter kommersiell yta, samt byggnationen av Hässleholm Rusthållaren 3 & 4, vilken omfattar 8 000 kvm uthyrningsbar yta, varav stora delar kommer inrymma koncernens nya huvudkontor och därmed klassificeras som rörelsefastighet. Därutöver hade K-Fastigheter 23 pågående projekt i projektutvecklingsfas i olika skeden av bygglovs- eller planprojektering, varav 12 projekt där K-Fastigheter ännu inte hade tillträtt marken.

Av fastighetsbeståndet är 85 procent uppfört efter 2010. Samtliga fastigheter återfinns i av Newsec bedömt A- eller B-läge på de orter koncernen är verksam. Den kontrakterade hyran uppgick per 31 december 2022 till 475,6 mkr med ett bedömt driftsöverskott om 360,6 mkr, vilket motsvarar en potentiell överskottsgrad om ca 76 procent. För nyproducerade koncepthus ligger motsvarande potentiella överskottsgrad på ca 81 procent och för övriga fastigheter i beståndet på ca 70 procent. 88 procent av de kontrakterade hyrorna avser bostäder eller därtill relaterad uthyrning (t.ex. parkering) fördelat på 3 708 lägenheter under förvaltning vid årets utgång. Kontrakterade hyror från kommersiella hyresgäster fördelas på ca 170 kommersiella kontrakt där den största hyresgästen utgör ca 1 procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna och de 10 största kommersiella hyresgästerna utgör ca 5 procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna.

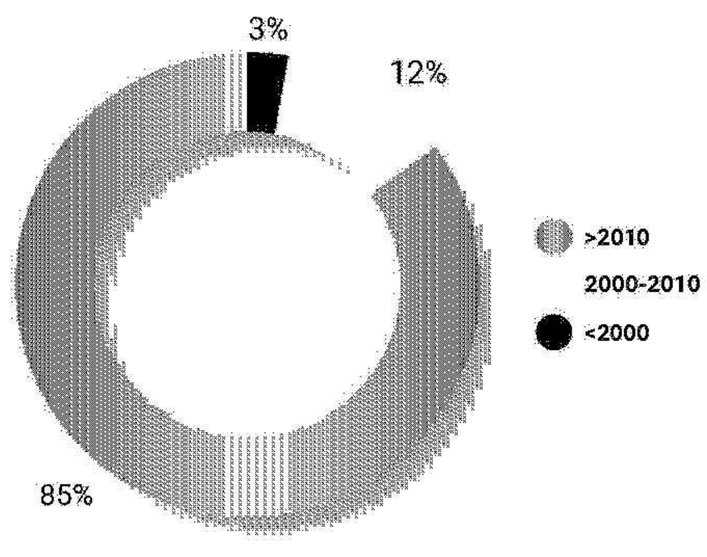
Vid årets utgång uppgick det bokförda värdet på färdigställda förvaltningsfastigheter till totalt 9 775,3 mkr (6 923,4), med ett genomsnittligt direktavkastningskrav om 4,03 procent (3,82). Det bokförda värdet på pågående nybyggnation uppgick till 2 606,1 mkr (1 940,0) och obebyggd mark och byggrätter till 695,1 mkr (722,3). Det bedömda marknadsvärdet vid färdigställande av pågående nybyggnation uppgår till 6 251,4 mkr (5 335,5) och drygt 11 600 mkr (15 250) för fastigheter under pågående projektutveckling. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för pågående nybyggnation uppgick vid årets slut till 4,01 procent (3,77).

K-Fastigheters förvaltningsverksamhet indelas i tre regioner: Syd, Väst och Öst. 88 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 2022 var 92 procent av marknadsvärdet respektive 93 procent av kontrakterade hyror relaterade till förvaltningsfastigheter i Sverige och 8 procent av marknadsvärdet respektive 7 procent av kontrakterade hyror till förvaltningsfastigheter i Danmark.

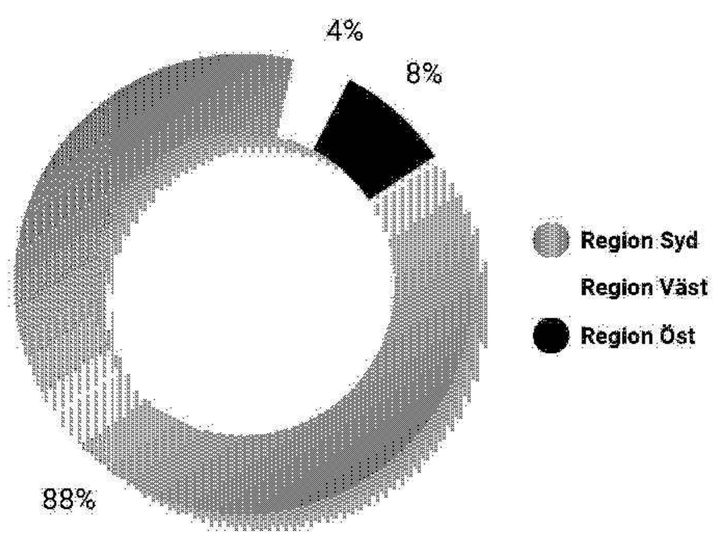
K-Fastigheters fastighetsvärde per kategori, % (31 december 2022)



K-Fastigheters fastighetsvärde per byggår, % (31 december 2022)



K-Fastigheters fastighetsvärde per geografi, % (31 december 2022)



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

Bokfört fastighetsvärde vid årets utgång uppgick till 9 775,3 mkr.

This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Dokument ID:
E9EEA5EA58CE40EF36F1652CA5E0E1F

FASTIGHETSBESTÅND PER 31 DECEMBER 2022

Förvaltningsfastigheter

Per byggnadskategori	Antal lgh	Uthyrbar yta, kvm			Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyrningsgrad	Kontrakterad hyra	Fastighetskostnader		Driftsöverskott	
		Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	%	mkr	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm
Koncepthus	2 399	150 515	2 240	152 755	6 166,6	40 369	284,2	1 860	98,2%	279,2	40,6	266	238,6	1 562
Övrigt	1 309	90 755	30 388	121 143	3 496,2	28 860	193,3	1 596	96,2%	185,9	45,7	378	140,2	1 157
Totalt exkl. utvecklingsfastigheter	**3 708**	**241 270**	**32 628**	**273 898**	**9 662,8**	**35 279**	**477,5**	**1 743**	**97,4%**	**465,1**	**86,3**	**315**	**378,8**	**1 383**
Utvecklingsfastigheter	0	0	13 971	13 971	112,5	8 055	11,1	796	94,5%	10,5	3,4	244	7,1	508
Totalt inkl. utvecklingsfastigheter	**3 708**	**241 270**	**46 599**	**287 869**	**9 775,3**	**33 958**	**488,6**	**1 697**	**97,3%**	**475,6**	**89,7**	**312**	**385,9**	**1 340**
Syd	3 299	216 015	35 366	251 381	8 635,6	34 353	431,3	1 716	97,4%	420,1	80,0	318	340,1	1 353
Väst	117	5 664	10 413	16 077	365,7	22 749	20,0	1 243	96,6%	19,3	4,0	247	15,3	954
Öst	292	19 591	820	20 411	774,0	37 921	37,3	1 828	97,0%	36,2	5,8	283	30,4	1 491
Totalt	**3 708**	**241 270**	**46 599**	**287 869**	**9 775,3**	**33 958**	**488,6**	**1 697**	**97,3%**	**475,6**	**89,7**	**312**	**385,9**	**1 340**

Fastighetsadministration	25,2	88
Driftsöverskott inkl. fastighetsadministration	**360,6**	**1 253**

Pågående byggnation[1)]

Per koncepthus	Antal lgh	Uthyrbar yta, kvm			Fastighetsvärde		Hyresvärde		Investering (inkl.mark), mkr[2)]		
		Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	Bokfört värde
Koncepthus	1 998	131 456	0	131 456	6 080,5	46 255	289,6	2 203	4 407,9	2 095,6	2 945,8
Övrigt	60	3 978	1 140	5 118	170,9	33 383	9,0	1 766	165,7	112,5	122,9
Totalt	**2 058**	**135 434**	**1 140**	**136 574**	**6 251,4**	**45 773**	**298,6**	**2 187**	**4 573,6**	**2 208,1**	**3 068,7**
Per geografi											
Syd	1 053	71 063	0	71 063	3 109,4	43 755	150,7	2 121	2 281,7	1 236,5	1 686,3
Väst	442	28 572	0	28 572	1 423,0	49 804	65,1	2 277	1 019,0	679,8	947,6
Öst	563	35 799	1 140	36 939	1 719,0	46 537	82,8	2 242	1 272,9	291,8	434,7
Totalt	2 058	135 434	1 140	136 574	6 251,4	45 773	298,6	2 187	**4 573,6**	**2 208,1**	**3 068,7**

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

[2)] Upparbetad investering avser totalt nedlagd kostnad i respektive byggnation. Bokfört värde avser koncernmässigt värde justerat för koncernelimineringar och inkluderar upparbetad värdeförändring förvaltningsfastigheter om 951,5 mkr.

This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EA5EA59CE40EF36F1952A9BE0E1F

FASTIGHETSBESTÅND PER 31 DECEMBER 2022

Pågående projektutveckling[1)]

Per koncepthus	Antal lgh	Uthyrbar yta, kvm			Fastighetsvärde		Hyresvärde		Investering (inkl.mark), mkr[2)]		
		Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	Bokfört värde
Koncepthus	4 024	253 707	1 415	255 122	11 547,8	45 264	575,2	2 255	8 797,4	95,0	95,0
Övrigt	22	1 738	0	1 738	53,0	30 495	3,0	1 709	45,8	0,0	0,0
Totalt	**4 046**	**255 445**	**1 415**	**256 860**	**11 600,8**	**45 164**	**578,2**	**2 251**	**8 843,2**	**95,0**	**95,0**
Per geografi											
Syd	1 954	116 995	615	117 610	5 259,7	44 721	261,1	2 220	3 975,6	35,6	35,6
Väst	599	38 446	0	38 446	1 727,9	44 944	90,3	2 348	1 262,6	6,3	6,3
Öst	1 493	100 004	800	100 804	4 613,2	45 765	226,8	2 250	3 605,0	53,1	53,1
Totalt	**4 046**	**255 445**	**1 415**	**256 860**	**11 600,8**	**45 164**	**578,2**	**2 251**	**8 843,2**	**95,0**	**95,0**

Sammanställning[1)]

	Antal lgh	Uthyrbar yta, kvm			Fastighetsvärde		Hyresvärde		Bokfört värde
		Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	mkr
Färdigställda förvaltningsfastigheter	3 708	241 270	46 599	287 869	9 775,3	33 958	488,6	1 697	9 775,3
Pågående nybyggnation	2 058	135 434	1 140	136 574	6 251,4	45 773	298,6	2 187	3 068,7
Pågående projektutveckling	4 046	255 445	1 415	256 860	11 600,8	45 164	578,2	2 251	95,0
Pågående nybyggnation övrigt									124,4
Obebyggd mark									13,1
Tomträtt									18,0
Totalt	**9 811**	**632 149**	**49 154**	**681 303**	**27 627,6**	**40 551**	**1 365,5**	**2 004**	**13 094,6**

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

[2)] *Upparbetad investering avser totalt nedlagd kostnad i respektive byggnation. Bokfört värde avser koncernmässigt värde justerat för koncernelimineringar och inkluderar upparbetad värdeförändring förvaltningsfastigheter om 951,5 mkr.*

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

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

This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EA5EA58CE40EF36F1652ABBE0E1F

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen nedan presenteras intjäningsförmågan på tolvmånadersbasis per 31 december 2022 för K-Fastigheters förvaltningsverksamhet. Intjäningsförmågan är ej en prognos för innevarande år eller de kommande tolv månaderna utan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild och presenteras enbart för illustrationsändamål. Den aktuella intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning om den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar, köp eller försäljning av fastigheter eller andra faktorer.

Aktuell intjäningsförmåga tar sin utgångspunkt i de fastigheter som ägdes den 31 december 2022 och dessas finansiering varvid aktuell intjäningsförmåga illustrerar den intjäning på årsbasis som förvaltningsverksamheten har vid denna tidpunkt. Transaktioner och färdigställande av pågående nybyggnation med tillträde och färdigställande efter den 31 december 2022 är därmed inte inkluderade i beräkningen.

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

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

Förväntad hyresutveckling och antal lägenheter

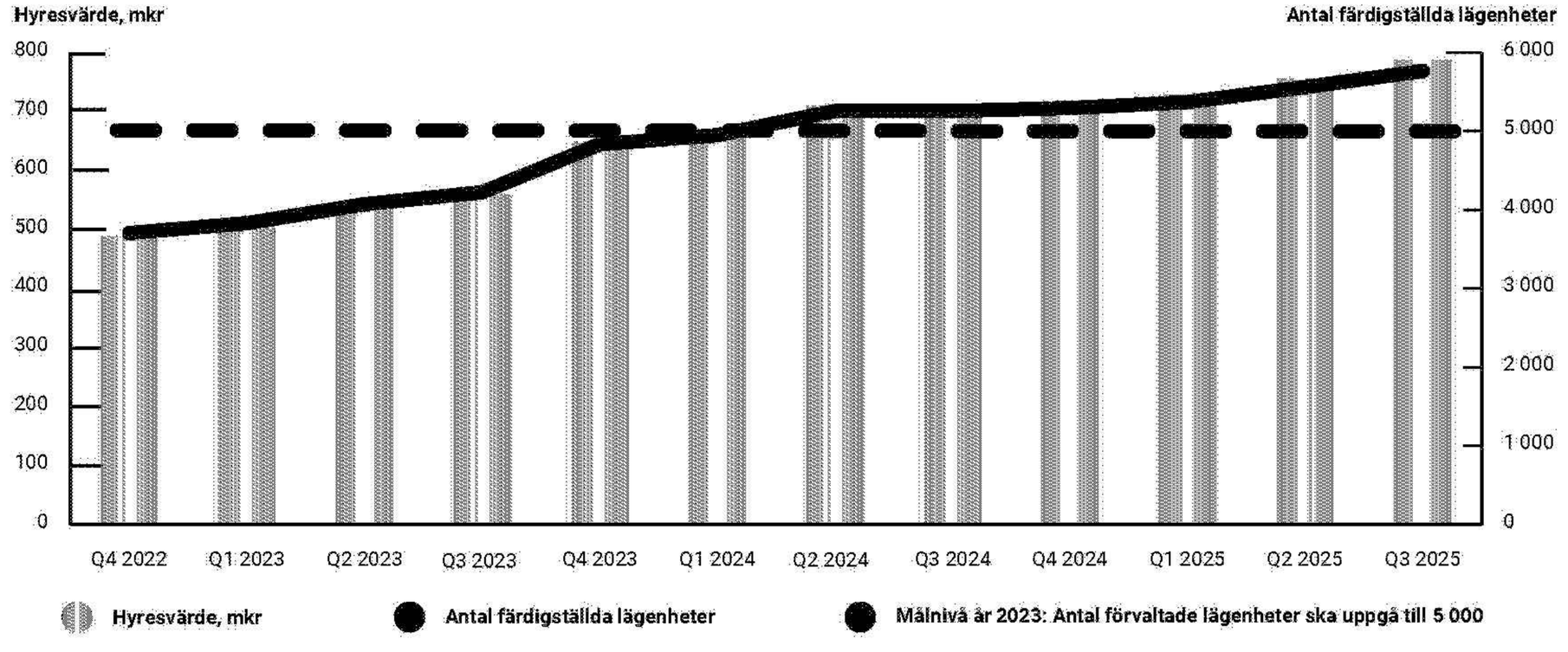
Diagrammet nedan illustrerar antal lägenheter och aktuellt hyresvärde för färdigställda förvaltningsfastigheter per 31 december 2022 med tillägg för förväntat hyresvärde för pågående nybyggnation av förvaltningsfastigheter per 31 december 2022 i takt med att dessa färdigställs alternativt tillträds.

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 intjäningsförfråmåga, mkr

mkr	2022 31 dec	2021 31 dec	2020 31 dec	2019 31 dec	2018 31 dec
Hyresvärde	488,6	328,0	265,1	196,6	133,4
Vakans	-13	-9,8	-23,4	-6,1	-0,9
Hyresintäkter	475,6	318,2	241,7	190,5	132,5
Driftskostnader	-69,6	-42,7	-35,6	-27,0	-19,4
Underhåll	-15,5	-11,0	-9,0	-7,3	-5,6
Fastighetsskatt/avgäld	-4,3	-3,5	-3,0	-2,6	-1,6
Fastighetsadministration	-25,2	-22,7	-19,2	-15,0	-12,8
Driftsöverskott	361	238,2	174,9	138,6	93,0
Central administration	-12,3	-10,2	-11,2	-9,6	-4,3
Räntenetto	-160,9	-73,0	-51,4	-46,9	-29,0
Förvaltningsresultat	187,8	155,0	112,3	82,1	59,7

Aktuell intjäningsförmåga uppdateras löpande i bolagets kvartalsrapporter.



Document ID:
E9EEA5EA58E40EF36F1652ABBE0E1F
This is created with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

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 tiden tryggar koncernens kort- och långsiktiga kapitalförsörjning. För att uppnå en sund kapitalstruktur och ett stabilt positivt kassaflöde har styrelsen fastställt följande finansiella mål:

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

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

Finansiella mål	Finansiella mål	Finansiell kovenant	Utfall 31 dec 2022
Skuldsättning, %	max. 70%		55,4 %
Soliditet, %	min. 25%	min. 25%	33,9 %
Räntetäckningsgrad, ggr*	min. 1,75 ggr	min. 1,50 ggr	2,2 ggr

** Avser rullande 12 månader vid årets utgång.*

Kredit- och ränteförfallostruktur 31 dec 2022 (exkl. bygg- och rörelsekrediter)

Löptid	Ränteförfall		Kreditförfall		Förfallostruktur derivat		
	Belopp, mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Räntederivat, mkr	Ränta, %	Värde, mkr
0–1 år	2 071,7	3,69%	1 706,9	1 706,9	100,0	0,69%	2,1
1–2 år	300,0	1,73%	1 545,1	1 545,1	300,0	0,33%	15,1
2–3 år	200,0	2,04%	1 697,0	1 697,0	200,0	0,64%	13,8
3–4 år	1 200,0	2,36%	866,1	866,1	1 200,0	0,96%	95,4
4–5 år	1 200,0	2,46%	344,6	344,6	1 200,0	1,06%	112,2
> 5 år	1 407,7	2,47%	219,8	219,8	1 407,7	1,07%	166,4
Totalt	**6 379,5**	**2,72%**	**6 379,5**	**6 379,5**	**4 407,7**		**404,9**

Skuld- och derivatportfölj

K-Fastigheter finansierar vid året utgång sina tillgångar uteslutande med bilaterala lån med nordiska banker som motparter. Koncernens räntebärande skulder uppgick vid årets utgång till 8 461,4 mkr (5 943,9), varav 2 049,9 mkr (947,5) klassificeras som kortfristiga räntebärande skulder. De räntebärande skulderna fördelas på bottenlån för färdigställda förvaltningsfastigheter om 5 743,2 mkr (4 017,8), byggkrediter om 1 591,2 mkr (1 057,9), leasingskulder om 93,1 mkr (92,7), rörelse- och förvärvskrediter om 783,8 mkr (525,6) och säljarrevers avseende förvärvet av K-Prefab om 250,0 mkr (250,0). Skuldsättningsgraden för koncernen uppgick till 55,4 procent (51,8) och belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick till 58,2 procent (57,1).

Vid årets utgång hade koncernen kontrakterade kreditavtal om 9 671,6 mkr (7 282,4), varav 5 743,2 mkr (4 017,8) avsåg finansiering av färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter, varav 1 706,9 mkr (790,2) förfaller till omförhandling under de närmaste tolv månaderna. Utöver finansiering av färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter utgörs kontrakterade kreditavtal av byggkrediter om 2 867,1 mkr (2 132,1) och rörelse- och förvärvskrediter om 1 061,3 mkr (882,5), varav 292,5 mkr (382,5) respektive 93,8 mkr (100,0) avser förvärvsfinansiering av K-Prefab respektive Mjöbäcks Entreprenad AB. Byggkrediter och rörelse- och förvärvskrediter var vid årets utgång utnyttjade till 1 591,2 mkr (1 057,9) respektive 783,8 mkr (525,6).

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden för koncernens räntebärande skulder relaterade till förvärvsfinansiering och färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick per 31 december 2022 till 2,4 år (2,8).

K-Fastigheter arbetar idag uteslutande med lån med rörlig räntebas. För att förändra räntebindningstiden nyttjas

This file is sealed with a digital signature
the seal is guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EE45EA58C740EF36F1652CA5E0E1F

räntederivat, primärt ränteswappar. Totalt uppgick swapportföljen nominellt till 4 407,7 mkr (3 200,0) vid årets utgång. Verkligt värde för räntederivatportföljen uppgick vid årets utgång till 404,9 mkr (36,4). Genomsnittlig räntebindningstid för koncernens räntebärande skulder relaterade till förvärvsfinansiering, förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick till 3,4 år (4,4) och den genomsnittliga räntan uppgick till 2,72 procent (1,85) inklusive effekter av räntederivat och 3,85 procent (1,40) exklusive effekter av räntederivat. Total andel rörlig ränta i förhållande till räntebärande skulder relaterade till förvärvsfinansiering, förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick till 27 procent (29) och räntekänsligheten vid en procentenhets förändring av låneräntorna uppgick till 17,2 mkr (14,0).

Ränta för byggkreditiv aktiveras i byggkostnaden. Under året har räntekostnader på byggkreditiv aktiverats om 49,2 mkr (27,5). Genomsnittlig räntekostnad för kontrakterade byggkreditiv uppgick vid årets slut till 3,92 procent (1,90).

För att öka säkringsgraden och för att räntesäkra nya lån i samband med omläggning från byggnadskrediter till långfristig finansiering har vi under 2022 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. Den genomsnittliga räntebindningen har inte påverkats 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. Arbetet med att omstrukturera swapportföljen kommer fortsätta även framöver och är möjligt tack vare de positiva marknadsvärden som arbetats upp i portföljen under senaste året.

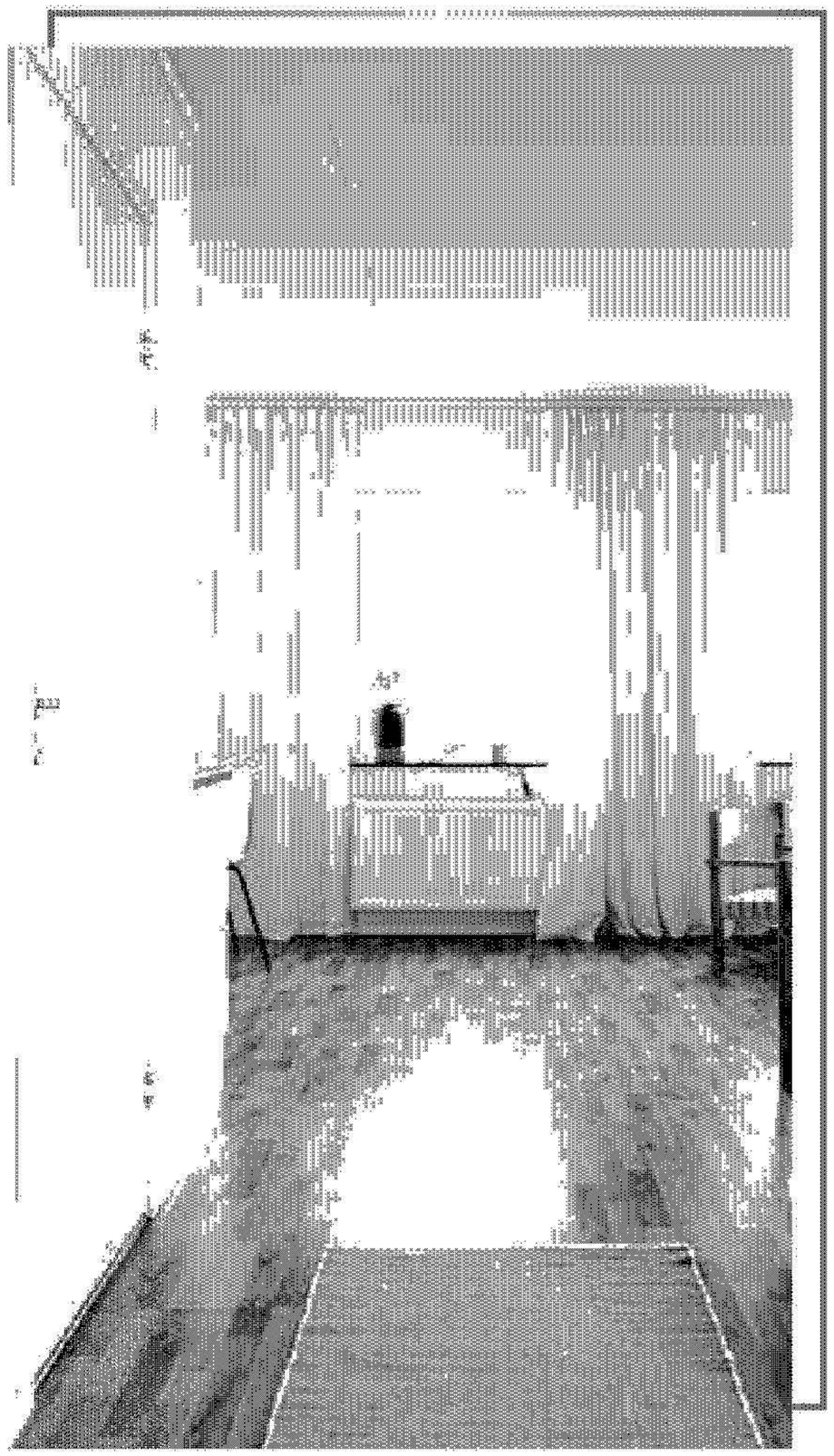
Värdering

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

Samtliga förvaltningsfastigheter har bedömts vara i nivå 3 i värdehierarkin enligt IFRS 13 Värdering till verkligt värde. Fastigheternas verkliga värde baseras på externa och interna värderingar genom en kombination av avkastnings- och ortsprismetoden. Fastigheter under uppförande och projektfastigheter värderas till anskaffningskostnaden med tillägg/avdrag för förväntad orealiserad värdeförändring, beräknat som bedömt verkligt värde enligt avkastningsmetoden reducerat med bedömda anskaffningskostnader, där 20 procent av bedömd värdeförändring tas upp vid lagakraftvunnet bygglov samt undertecknat totalentreprenadavtal och resterande 80 procent tas upp successivt under uppförandet i förhållande till nedlagda anskaffningskostnader. Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle inkasseras i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Per 31 december 2022 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,



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E9EA5EA59CE40EF36F165C2A9BE0E1F

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.

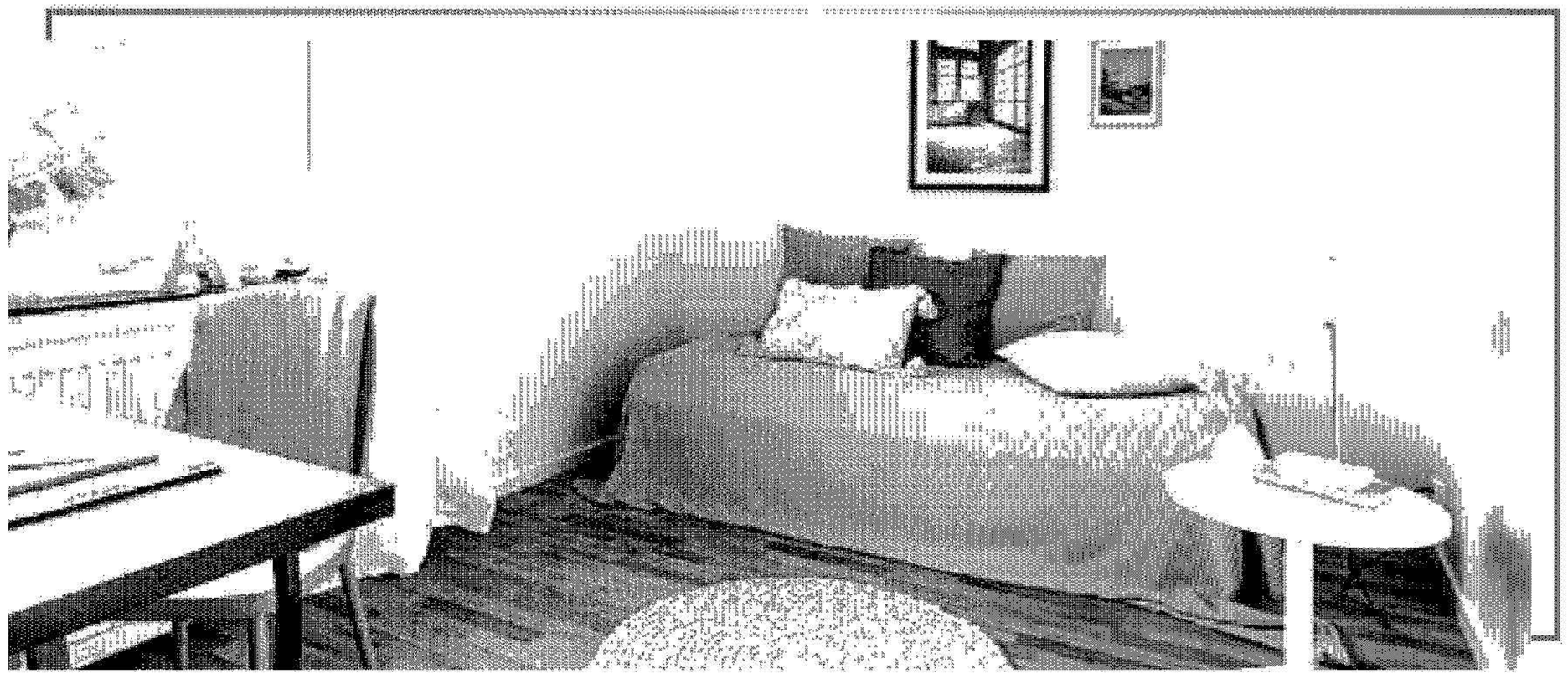
Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en långsiktig inflation om 2,0 procent (Riksbankens inflationsmål). Den kortsiktiga kostnadsinflationen har under året justerats upp från 2,0 procent till 4,0 procent för 2023 för att därefter falla tillbaka till 2,0 procent 2024. Motsvarande hyresinflation är justerad till 3,5 procent för 2023, 2,5 procent för 2024 och 2,0 procent för 2025.

Hyresinbetalningar

Framtida hyresnivåer för bostäder är baserade på aktuella nivåer samt potentiella hyresökningar vid investeringar och inflation. För 2023 har antagits en generellt hyresökning om 5,0 procent för bostäder med varmhyra och 3,5 procent för bostäder med kallhyra. Korrigering sker i samband med att faktisk hyreshöjning fastställs under första kvartalet 2023. 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 underhållskostnader

Bedömningen av utbetalningar för normal drift, reparation och underhåll, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och fastighets-administration, 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,



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E9EEA5EA58CE40EF36F1652A95E0E1F

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 3,45 procent (3,25) till 7,04 procent (6,75) med ett totalt vägt snitt på 4,03 procent (3,82) och för förhandsvärderade fastigheter under byggnation från 3,51 procent (3,31) till 4,57 procent (5,50) med ett vägt snitt på 4,01 procent (3,77). Primärt är det fördelning mellan lokalslag (bostäder/lokaler) samt geografiska aspekter som gör att avkastningskravet varierar. Den genomsnittliga kalkylräntan som användes för året var för färdigställda förvaltningsfastigheter 6,25 procent (5,90) och för förhandsvärderade fastigheter under byggnation 6,20 procent (5,83).

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	2022	2021
Kalkylperiod, antal år	10-15	10-15
Årlig långsiktig inflation, %	2,00%	2,00%
Kostnadsinflation närmaste året, %	*4,00%*	*2,00%*
Långsiktig hyresutveckling, % per år	2,00%	2,00%
Hyresinflation närmaste året, %	*3,50%*	*2,00%*
Kalkylränta, %	6,23%	5,87%
Direktavkastningskrav restvärde, %		
Bostäder, %	*3,90%*	*3,67%*
Kommersiella lokaler, %	*5,45%*	*5,06%*
Långsiktig vakansgrad, %		
Bostäder, %	*0,26%*	*0,27%*
Kommersiella lokaler, %	*5,78%*	*5,84%*
Hyresvärde, kr/kvm	1 749	1 602
Drifts- och underhållskostnader år 1, kr/kvm	289	239

Genomsnittligt direktavkastningskrav för bedömning av restvärde

Område	Bostäder		Kommersiellt	
	Färdigställt	Nybyggnation	Färdigställt	Nybyggnation
Syd	2,25-4,75%	3,50-4,55%	4,85-7,04%	5,00-5,50%
Väst	3,50-4,25%	3,45-4,35%	5,80-6,70%	5,50-6,00%
Öst	3,80-3,95%	3,75-4,25%	4,95-5,50%	5,00-6,00%
Danmark	4,25-4,35%	4,25-4,30%	-	-

Kategori	Färdigställt	Nybyggnation
Bostäder	2,25-4,75%	3,45-4,55%
Kontor	4,95-6,70%	-
Butik	4,95-7,04%	-
Restaurang	4,95-6,30%	-
Lager	5,08-7,04%	-
Övrigt	4,85-6,64%	5,00-6,00%

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E9EEA5EA58CE49EF86F165C2A5BE9E1F

DOTTER- OCH INTRESSEBOLAG

K-FAST KILEN AB

K-Fastigheter och bygg- och fastighetskoncernen Kilenkrysset AB har ett gemensamägt bolag med syftet att verka i Mälardalsregionen och uppföra K-Fastigheters koncepthus för långsiktig förvaltning. Detta kan ske på byggrätter för bostäder som utvecklas av Kilenkrysset alternativt förvärvas från andra aktörer. Under slutet av 2022 förvärvade bolaget cirka 300 byggrätter i Örebro att lägga till pågående gemensamma projekt. K-Fastigheter äger 51 procent av aktiekapitalet

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

HOMESTATE AB

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

Läs mer om HOMEstate: homestate.se

MJÖBÄCKS ENTREPRENAD AB

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

Läs mer om Mjöbäcks: mjobacks.se

NOVUM SAMHÄLLS-FASTIGHETER AB

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

Läs mer om Novum Samhällsfastigheter: novumfastigheter.se

HOMESYSTEM SVERIGE AB

K-Fastigheter äger en andel om 30 procent i Homesystem Sverige AB. Övriga ägare är Panghus Invest AB (60 procent) samt Homesystems grundare Jacob Bergström (10 procent). Bolag utvecklar under varumärket Homevision skräddarsydda digitala lösningar för smarta hem och relaterade tjänster som underlättar för hyresgäster och fastighetsägare.

Läs mer om Homevision: homevision.se

PVS MARK&VA AKTIEBOLAG

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

Läs mer om PVS: pvsab.se

AWAIO AB

Awaio är en app som gör det enkelt att samla och dela olika kontorsalternativ, alternativ som gör det möjligt för företag och individer att skräddarsy sitt arbetsliv på ett enkelt, priseffektivt och hållbart sätt. K-Fastigheters ägarandel i Awaio uppgår till 5 procent.

Läs mer om Awaio: awaio.com

Mer information om K-Fastigheters intressebolag finns i not 19 samt på bolagets webbplats.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E9EEA5EA59CE40EF96F165C2A5BE9E1F

OMVÄRLD OCH MARKNAD

2022 var ett turbulent år på många sätt. Fastighetsbranschen påverkades precis som samhället i övrigt av den oro som råder på marknaden. Samtidigt som antalet byggstarter nu sjunker kvarstår ett underliggande behov av nya bostäder där hyresrätten har en viktig roll att spela.

Avsnittet är baserat på en rapport framtagen av Newsec på uppdrag av K-Fastigheter. I avsnitet finns hänvisningar till de källor som använts.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E9EE5EA59CE40EF36F165C2A9BE0E1F

Makroekonomi 2022

Den globala ekonomin har drabbats av svåra utmaningar de senaste åren. I dagsläget ser framtidsutsikterna ut att successivt förbättras då inflationen har nått en topp i USA och i euroområdet. Kärninflationen i Sverige ligger dock fortfarande långt över Riksbankens mål, då inflationen har spridit sig till flera varor och tjänster. Arbetsmarknaden har varit fortsatt överraskande stark, särskilt i USA, vilket skulle kunna innebära en kvarstående inflationsrisk.

Framtida inflations- och penningpolitiska banor är osäkra. Med största sannolikhet kommer inflationen i de flesta länder att sjunka i år, delvis tack vare penningpolitiska åtgärder från centralbankerna.

Till följd av den höga inflationen och stigande räntekostnader har hushållens framtidstro försämrats, vilket i sin tur har resulterat i minskad privat konsumtion och lägre BNP-tillväxt. Sveriges BNP-tillväxt under 2022 uppgick till 2,4 procent, vilket innebär en minskning mot föregående år då tillväxten hamnade på 5,25 procent. Under 2023 väntas tillväxten sakta ned ytterligare och kan mycket väl bli negativ. Efterfrågan på arbetskraft efter pandemin har varit stor, vilket har bidragit till en relativt motståndskraftig arbetsmarknad med låga arbetslöshetssiffror i Sverige jämfört med andra länder. Däremot skedde en förändring under andra halvan av 2022 då varseltakten ökade. Arbetslösheten för 2022 landade på 7,5 procent, vilket är en minskning mot föregående år på årsbasis.

Precis som Sverige har även Danmark påverkats av det geopolitiska och makroekonomiska läget. Under 2022 avtog BNP-tillväxten och landade på 3,4 procent för helåret, dock något högre än förväntat. Inflationen är fortsatt hög, precis som i Sverige, och nådde en topp på hela 10,1 procent i oktober 2022. Danmarks centralbank

höjde även styrränta under året, likt den svenska Riksbanken, och i december låg den på 1,4 procent. Då danska kronans värde är kopplat till euron påverkas Danmarks räntepolitik indirekt av den Europeiska centralbanken.

Möjlig lågkonjunktur 2023 – dock en mildare nedgång än förväntat

Åtstramningen av penningpolitiken kommer att ha negativ effekter på tillväxt och sysselsättningsgrad, vilket är i linje med beslutsfattares mål om att kyla av ekonomin. Även om vi ännu inte har sett de fulla effekterna av åtstramningsprocessen verkar nedgången bli mildare än vad man tidigare trott. I Europa är den främsta anledningen att de ekonomiska konsekvenserna av kriget är mildare än man räknat med. Energipriserna har inte skjutit i höjden som tidigare förutspåtts. Gas- och elpriserna är dock fortsatt höga, men mycket lägre än terminspriserna angav i höstas.

Trots detta är en lågkonjunktur för 2023 fortsatt trolig. Hushållens efterfrågan sjunker och en stramare penningpolitik kommer att bromsa aktiviteten på marknaden även under de kommande månaderna. Den externa efterfrågan kommer sannolikt att vara svag när USA och Storbritannien hamnar i en recession. Kinas tillväxtutsikter har på senare tid förbättrats och kommer marginellt att förbättra Europas utsikter.

Den kinesiska uppgången kommer att ledas av tjänstesektorn och kommer inte att ha samma starka stimulerande effekt på de västerländska ekonomierna som den tidigare haft. En uppenbar källa till osäkerhet i Europa är utvecklingen av kriget i Ukraina – och effekterna av en potentiell eskalering.

Globala aktiemarknader stiger inför förväntade räntetoppar – men osäkerhet kvarstår

Den globala aktiemarknaden har stigit då marknaderna förväntar sig att centralbankerna snart kommer att nå styrräntetopparna; de föredrar att se bortom åtstramningscykeln och istället fokusera på uppgången som kommer senare. Samma optimism verkar ha fångats på obligationsmarknaderna. I början av 2023 ledde förväntningarna till fallande inflation som gjorde att obligationsräntorna sjönk från topparna i höstas. Det finns dock en klar risk att marknaderna rört sig för snabbt – vilket de gjorde flera gånger under förra året.

Dragkampen med hökaktiga centralbanker är långt ifrån över. Både Fed och ECB har signalerat mer än en ytterligare räntehöjning. Detta tyder på en ojämn resa ännu ett tag, eftersom nya räntehöjningar kommer att få investerare att oroa sig igen.

Dokument-ID
E9EEA5EA58CE49EF86F165C2A5BE9E1F
Den här är signerad med en digital signatur.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Demografi

Sverige har historiskt haft en god och stabil befolkningsutveckling med en årlig genomsnittlig ökning om cirka 0,8 procent de senaste 20 åren. Under 2022 ökade Sveriges befolkning med 0,6 procent, en något lägre siffra jämfört med föregående år men en fortsatt stabil ökning.

Mellan åren 2020-2040 bedöms Sveriges befolkning öka med cirka 8 procent och uppgå till knappt 11,4 miljoner personer år 2040, vilket motsvarar en ökning om i genomsnitt cirka 0,4 procent per år. Redan år 2032 förväntas befolkningsantalet passera 11 miljoner. Befolkningsprognosen pekar även på att antalet äldre personer förväntas öka samtidigt som andelen i arbetsför ålder bedöms minska i andel. En åldrande befolkning kommer ha en betydande påverkan på bostadsbyggandet framöver och boendeformer som är anpassade efter deras behov.

På K-Fastigheters marknader har befolkningen ökat över snittet för hela riket mellan åren 2006-2022, där endast Kristianstad och Borås har haft en lägre befolkningsutveckling. Alla orter har dock haft en positiv befolkningsutveckling under perioden.

Sysselsättning och löneutveckling

Trots en ökning i varseltakten mot slutet av 2022 lyckades arbetsmarknaden stå emot årets många motgångar och arbetslösheten sjönk till 6,6 procent under december 2022, en lägre siffra än föregående år. Även på samtliga av K-Fastigheters orter har arbetslösheten minskat och på majoriteten av orterna har minskningen varit högre än riksgenomsnittet. Med minskande ekonomisk aktivitet finns det dock en risk att sysselsättningsgraden kommer minska framöver och därmed riskerar arbetslösheten att öka under 2023. Samtidigt har många arbetsgivare fortfarande problem med att hitta arbetskraft med rätt kompetens vid anställning.

Befolkningsutveckling och arbetslöshet på K-Fastigheters orter	Befolkning 2022	Befolkningsutveckling 2006–2022, %	Arbetslöshet* 2022, %	Befolkning 2006
Sverige				
Borås	114 445	4%	6,5% (-0,2%)	109 880
Eskilstuna	107 918	17%	11,4% (-0,9%)	103 684
Gävle	103 493	12%	9,3% (-0,4%)	99 788
Göteborg	596 841	7%	7,2% (-0,6%)	556 640
Helsingborg	150 975	7%	10,2% (-0,5%)	140 547
Hässleholm	52 369	1%	9,1% (-0,2%)	51 667
Höganäs	28 103	9%	5,3 (-0,4%)	25 847
Höör	17 297	16%	5,1% (-0,4%)	16 192
Kristianstad	86 738	4%	9,5% (-0,6%)	83 191
Landskrona	47 004	5%	10,0% (-1,1%)	44 611
Malmö	357 377	9%	12,3% (-1,0%)	328 494
Nyköping	58 021	6%	7,8% (-0,6%)	54 924
Strängnäs	38 526	11%	6% (-0,7%)	34 609
Västerås	158 653	8%	8,4% (-0,9%)	147 420
Växjö	97 137	9%	7,1% (-0,4%)	89 500
Älmhult	18 092	9%	7,2% (-0,6%)	16 618
Örebro	158 057	8%	7,7% (-0,6%)	146 631
Riket	**10 521 556**	**5%**	**6,6% (-0,6%)**	**9 995 153**
Danmark				
Region Hovedstaden	1 889 272	15%	2,8% (-0,2%)	1 636 749
Region Sjælland	849 629	4%	2,5% (-0,1%)	816 118

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

Den disponibla inkomsten och sysselsättningen har en stark påverkan på hushållens betalningsvilja för såväl konsumtion som boende. Efter en kraftig nedgång under 2020 till följd av pandemin ökade hushållens disponibla inkomster igen under 2021 och 2022. På majoriteten av K-Fastigheters marknader har den disponibla inkomsten för hushållen ökat. I och med den höga inflationstakten under 2022 har den reala utvecklingen emellertid blivit negativ.

This file is sealed with a digital signature
the seal is guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EA5E459CE40EF39F165C2A9BE0E1F

Svensk fastighetsmarknad 2022 – näst starkaste året någonsin, trots stora utmaningar

Under 2022 har transaktionsmarknaden präglats av volatilitet och hög osäkerhet. Året inleddes starkt, men aktiviteten på transaktionsmarknaden avtog under tredje kvartalet för att senare återhämta sig under fjärde kvartalet. Trots ett osäkert makroekonomiskt läge blev 2022 ett starkt år med en transaktionsvolym på cirka 220 miljarder kronor fördelat på drygt 600 affärer. Jämfört med rekordåret 2021 var transaktionsvolymen 45 procent lägre, men utifrån ett historiskt perspektiv var det fortsatt ett starkt år. Den svenska fastighetsmarknaden anses fortsatt vara mycket attraktiv bland utländska investerare som stod för 24 procent av totala transaktionsvolymen, vilket är en ökning jämfört med föregående år då utländska investerare stod för 16 procent av volymen.

Stockholmsområdet är fortsatt det största geografiska segmentet och motsvarade cirka 41 procent av den totala transaktionsvolymen, vilket är något lägre i jämförelse med 2021 då Stockholm stod för 47 procent. Både större regionstäder och övriga mindre orter ökade i andel under 2022 och stod för 28 respektive 17 procent av den totala transaktionsvolymen, motsvarade andel 2021 var 22 respektive 11 procent. Malmö och Göteborg har haft en relativt stabil utveckling under året och stod för 5 respektive 9 procent av den totala transaktionsvolymen.

Sett till segment stod bostäder för största andelen av transaktionsvolymen om 24 procent. Dock är det en minskning jämfört med 35 procent under 2021. Nedgången för bostäder blev mest märkbar under andra halvan av året vilket främst har varit drivet av försämrade makroekonomiska utsikter, då bostäder är ett av få segment som inte är helt inflationsskyddat. Det näst mest omsatta fastighetssegmentet var samhällsfastigheter som stod för 21% av total transaktionsvolym. Segmenten lager, logistik och industri har haft en relativt stabil utveckling under året och stod tillsammans för 21 procent av transaktionsvolymen. Kontorssegmentet hade sitt svagaste år under de senaste tio åren och stod för 13 procent av den totala transaktionsvolymen, vilket kan jämföras med 21 procent under föregående år. Övriga segment (tex. hotell och mark) stod för 10% av den totala transaktionsvolymen.

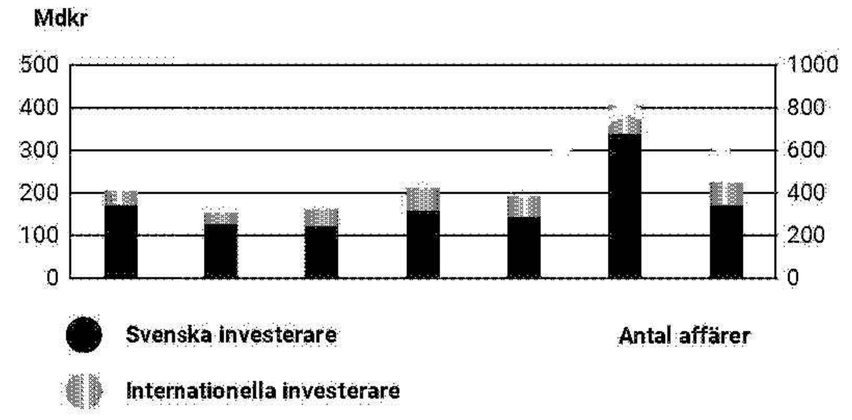
Bostadsmarknaden

Bostäder är fortsatt det största segmentet på transaktionsmarknaden. Totalt genomfördes cirka 165 renodlade bostadstransaktioner i Sverige med en total volym på knappa 46,0 miljarder under 2022 efter kronor.

Dock står bostadsmarknaden inte utan utmaningar. Stigande inflation och ökade byggkostnader, tillsammans med det borttagna investeringsstödet för nyproduktion, har gjort det svårt att starta nya byggprojekt. Dessutom har andelen transaktioner av nyproducerade bostäder minskat i förhållande till det totala antalet renodlade bostadstransaktioner under 2022, och försäljningen av bostadsprojekt i tidigt skede har avstannat sedan april 2022. Endast två bostadstransaktioner av nyproduktion genomfördes under det fjärde kvartalet.

Trots dessa utmaningar är behovet av bostäder i Sverige fortsatt stort. Det finns en stor efterfrågan på bostäder i och med att byggtakten inte har nått upp till det förväntade behovet. Sammantaget finns det fortfarande goda utsikter för bostadssektorn på lång sikt.

Transaktionsvolym Sverige 2016–2022
Transaktioner <= 40 MSEK



Boendetyp på K-Fastigheters orter

Region	Hyresrätter	Bostadsrätter	Äganderätter / Småhus
Borås	46%	18%	36%
Eskilstuna	49%	19%	32%
Gävle	46%	23%	31%
Göteborg	54%	29%	17%
Helsingborg	47%	27%	26%
Hässleholm	34%	11%	55%
Höganäs	28%	9%	63%
Höör	23%	6%	70%
Kristianstad	40%	12%	47%
Landskrona	51%	19%	30%
Malmö	46%	40%	14%
Nyköping	37%	27%	36%
Strängnäs	36%	17%	47%
Västerås	38%	31%	30%
Växjö	47%	18%	35%
Älmhult	35%	9%	56%
Örebro	57%	17%	26%
Riket	38%	24%	38%

This file is secured with a digital signature.
It is also protected against copying
of the document.
Document ID:
E9EEA5EA58CE40EF36F1652ABBE0E1F

I Sverige finns det totalt strax över 5 miljoner bostäder, varav 42 procent utgörs av bostäder i småhus och 52 procent av bostäder i flerbostadshus. Övriga bostäder utgörs av specialbostäder och övriga hus. Hyresrätten dominerar i landet som i stort med en andel om 58 procent av alla flerbostadshus. Endast 33 av Sveriges 290 kommuner har ett flerbostadshusbestånd där bostadsrätterna är fler än hyresrätterna.

Dansk fastighetsmarknad 2022

Transaktionsvolymen i Danmark minskade med 21 procent förra året jämfört med nivån 2021. Efter flera års stark utveckling försvagades Danmarks BNP under fjärde kvartalet 2022 på grund av höga energipriser och fallande konsumtion hos privatpersoner. Första kvartalet 2023 ser ut att fortsätta på samma linje, med fallande reallöner, lägre bostadspriser och stramare kreditvillkor. Konsumenternas förtroende sjönk kraftigt under hösten och har inte återhämtat sig ännu. Som en framträdande sjöfartsnation tjänade Danmarks ekonomi på höga fraktkostnader under pandemin, men när fraktnivåerna sjönk förra året påverkades exporten negativt.

Inflationen kommer gradvis att falla, men likt situationen med landets nordiska grannar har Danmarks kärninflation ännu inte nått sin topp. Danmarks krona är bunden till euron, men överskottet på bytesbalansen sätter press på valutan. Således kan den danska centralbanken behöva hålla styrränta något lägre än ECB; skillnaden gentemot den Europeiska centralbanken kommer dock fortfarande att vara liten.

Byggaktiviteten har bromsat in, vilket även gett negativ spridning på bostadsinvesteringar, vilket kommer att innebära stora nedgångar under första kvartalet 2023. Högre räntor och stramare kreditåtgärder orsakade en nedgång av fastighetstransaktioner i slutet av 2022. Efter flera år med stor tillväxt, har priserna på både hus och lägenheter fallit och kommer troligtvis att fortsätta göra det under 2023. Nivån på skuldsättning hos de privata hushållen har emellertid minskat efter att många hushåll har refinansierat långsiktiga bolån för att minska sina skulder. Detta bör göra den danska marknaden mindre sårbar än den svenska marknaden. En återhämtning kan förväntas senast 2024.

Den danska bostadsmarknaden

Enligt uppgifter från danska branchorganisationen, Ejendom Danmark, som mäter marknadsstatistik i bostadshyresrätter, har vakansnivån stabiliserat sig på en nivå om 3,5 procent i genomsnitt i Danmark.

I centrala Köpenhamn ligger vakansgraden på 4,2 procent och i resten av Köpenhamn föll vakansgraden till 1,8 procent. Det finns fortfarande en hög efterfråga på bostäder i Köpenhamn, där efterfrågan överstiger antalet nybyggda bostäder. Lite över 5 800 bostäder byggdes i Köpenhamn 2021, men under samma period ökade antalet hushåll med nästan 6 200 och således släpar byggnadstakten bakom den demografiska efterfrågan framgent.

I landets övriga storstäder var utvecklingen mer komplicerad. I Aalborg och det så kallade Triangelområdet växte antalet hushåll snabbare än antalet nybyggen, och dessa regioner har upplevt sjunkande vakansgrader 2022. I Århus och Odense har situationen varit den omvända, eftersom antalet nya bostadsområden vuxit snabbare än befolkningen. Förskjutningen av vakanser 2022 speglar dessa förändringar i demografi och bostadsbyggande. Nybyggnationstakten av bostäder i Köpenhamn nådde sin topp under 2019 med 6 700 nya bostäder. Under 2020 och 2021 färdigställdes 5 800 nya bostäder och siffror för 2022 visade fortsatta tecken på avmattning.

Den danska regeringen har kommit med ett förslag att sätta ett hyrestak. Hyrorna i nybyggda privata hyresbostäder följer i dagsläget konsumentprisindex, vilket ökade med 8,8 procent 2022. Hyresökningar på 8-9 procent skulle slå hårt mot de privata hushållens ekonomi vilket har lett till att den danska regeringen vill sätta ett tillfälligt pristak på hyrorna i privatägda hyresbostäder.

I praktiken innebär detta en maximal hyreshöjningsnivå på 4 procent per år under två år. Regeringen har även föreslagit en annan hyresindexering, en indexering som inte följer priset på varor och som i så fall inte skulle stiga i samma takt; hyresnivån skulle således inte påverkas av stigande livsmedelspriser. Denna åtgärd skulle potentiellt dämpa hyresutvecklingstakten på hyresmarknaden.

This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EEA5EA58CE40EF36F1652A5E0E1F

Fokus: K-Fastigheters orter

Underskott på bostäder

Det råder fortsatt bostadsbrist i landet. Enligt Boverkets bostadsenkät 2022 rapporterade 204 av 290 kommuner ett underskott av bostäder på den lokala marknaden, dock en minskning jämfört med tre kommuner jämfört med året innan. På samtliga av K-Fastigheters orter råder det idag ett underskott av bostäder i kommunen som helhet. De två främsta hindren som anges är höga produktionskostnader och brist på detaljplanelagd mark.

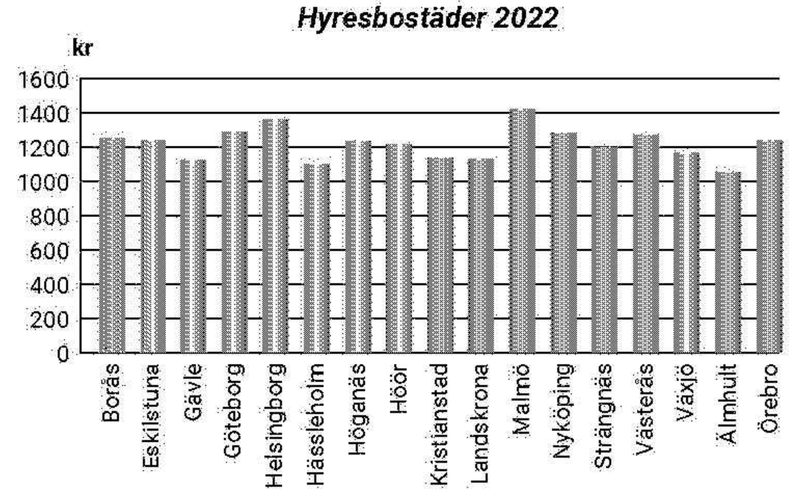
Efter en hög bostadsbyggnadstakt under de senaste åren stagnerade byggandet något under 2022 till följd av ökande byggkostnader och slopat investeringsstöd. Antalet byggstartade bostäder för riket landade på 60 000 bostäder enligt Boverkets byggprognos, en siffra som förväntas halveras under 2023. Antalet färdigställda bostäder har dock hållit en hög takt under året och förväntas fortsätta under 2023. Sett till rådande marknadsläge redovisar majoriteten av kommunerna på K-Fastigheters marknader en god byggtakt avseende såväl påbörjade som färdigställda bostäder, där ett antal kommuner näst intill dubblerat sitt bostadsbyggande under 2022 jämfört med fjolåret.

Trots den nuvarande situationen är det optimistiska förväntningar om en ökning av byggtakten inom en snar framtid, eftersom både inflationstakten och de stigande byggmaterialskostnaderna förväntas minska under 2023.

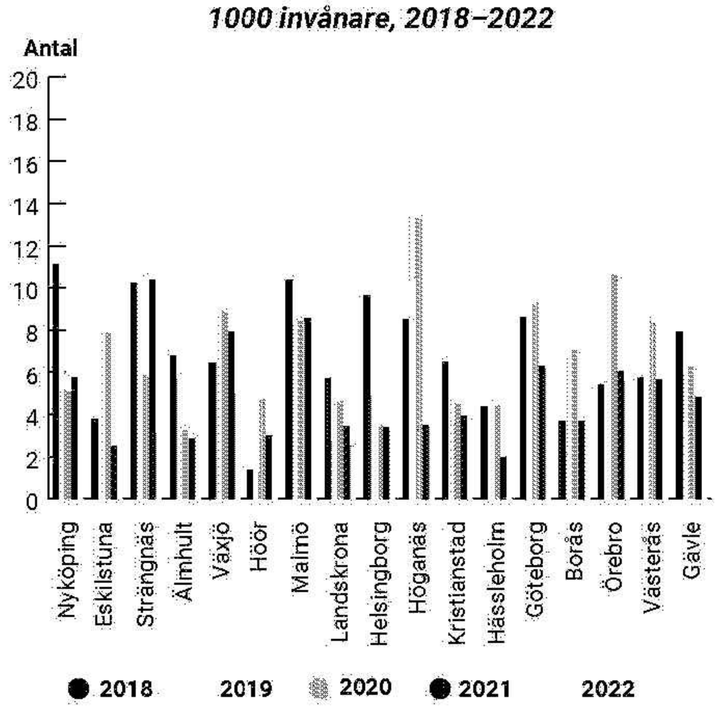
Hyresutveckling

Under 2022 skedde en något högre hyreshöjning jämfört med föregående år, där den genomsnittliga hyresförändringen landade på 1,7 procent jämfört med 1,4 procent under 2021.

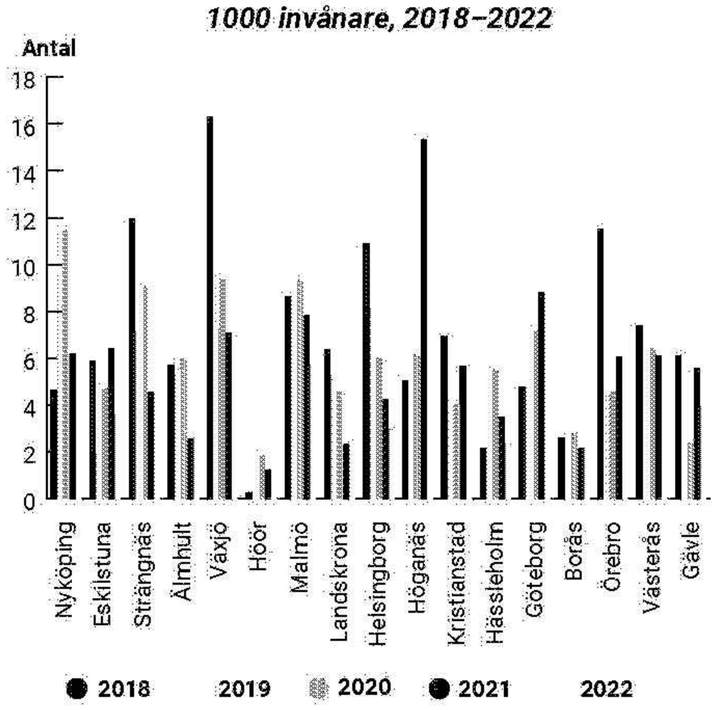
Medelhyra
Hyresbostäder 2022



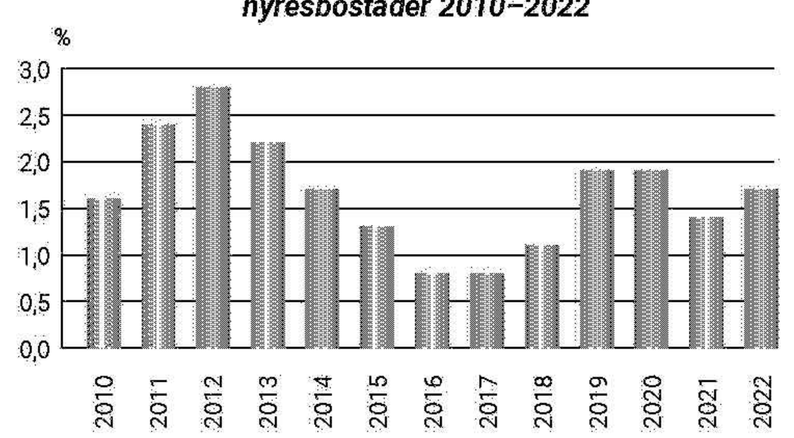
Påbörjade bostäder per 1000 invånare, 2018–2022



Färdigställda bostäder per 1000 invånare, 2018–2022



Hyresförändring hyresbostäder 2010–2022



Källa: Boverket, SCB, bearbetad av Newsec
Avser nybyggnation de senaste fyra kvartalen t.om. fjärde kvartalet 2022

This file is protected with a digital signature.
The seal is invalid if the document is altered.
Document ID:
E9EA5EA59C40EF36F165C2A5E0E1F

Hyresförhandlingarna inför 2023 mellan Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna har varit tuffare än på många år på grund av den höga inflationen. Merparten av hyresförhandlingarna har lett till höjningar mellan 3,5 -5,0 procent med vissa lokala variationer, där även historiskt höga hyreshöjningar har kunnat ses.

Sett till medelårshyra för hyresbostäder 2022 påvisar Malmö högst hyra om cirka 1 418 kr/kvm, tätt följt av Helsingborg där medelhyran är cirka 1 362 kr/kvm. I Älmhult och Hässleholm är motsvarande siffra cirka 1 100 respektive 1 050 kr/kvm. För nyproducerade hyresrätter är hyran på en högre nivå på respektive ort. Generellt bedöms samtliga av K-Fastigheters orter ha goda marknadsförutsättningar för fortsatt tillväxt, med hög efterfrågan och möjligheter till ökade hyresnivåer och låg vakansrisk.

Region	Arbetslöshet 2022*	Förändring mot 2020	Disponibel inkomst 2021 (Medel, Samtliga hushåll)	Utveckling inkomst 2020
Borås	6,5%	-0,2%	41 833 SEK/månad	5,73%
Eskilstuna	11,4%	-0,9%	38 241 SEK/månad	4,60%
Gävle	9,3%	-0,4%	39 133 SEK/månad	0,04%
Göteborg	7,2%	-0,6%	43 700 SEK/månad	5,15%
Helsingborg	10,2%	-0,5%	43 225 SEK/månad	4,89%
Hässleholm	9,1%	-0,2%	38 200 SEK/månad	2,28%
Höganäs	5,3 %	-0,4%	51 966 SEK/månad	10,31%
Höör	5,1%	-0,4%	43 916 SEK/månad	4,50%
Kristianstad	9,5%	-0,6%	40 591 SEK/månad	4,80%
Landskrona	10,0%	-1,1%	39 466 SEK/månad	3,14%
Malmö	12,3%	-1,0%	40 741 SEK/månad	6,91%
Nyköping	7,8%	-0,6%	40 833 SEK/månad	-2,85%
Strängnäs	6%	-0,7%	47 558 SEK/månad	7,60%
Västerås	8,4%	-0,9%	43 341 SEK/månad	4,58%
Växjö	7,1%	-0,4%	41 916 SEK/månad	4,55%
Älmhult	7,2%	-0,6%	43 541 SEK/månad	6,09%
Örebro	7,7%	-0,6%	39 016 SEK/månad	3,47%
Riket	**6,6%**	**-0,6%**	**44 716 SEK/månad**	**5,86%**
Region Hovedstaden	2,8%	-0,2%	58 105 SEK/månad	4,11%
Region Sjælland	2,5%	-0,1%	50 904 SEK/månad	2,79%

**Avser Dec 2022.*
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:
E9EEA5EA58CE40EF89F165C2A9BE9EBF

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:
E9EEA5EA59CE40EF95F165C2A9BE6E1F

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 2022 har följt Koden med följande undantag:

- -födelseår för styrelse och ledning redovisas inte då dessa uppgifter saknar betydelse för bedömning av kompetens och erfarenhet. Utbildning, styrelseuppdrag och arbetslivserfarenhet redovisas då de har betydelse för att bedöma kompetens och erfarenhet.
- -offentliggörande av valberedningens sammansättning inför bolagsstämman 2023 skedde närmare årsstämman än sex månader genom offentliggörande den 25 november 2022.

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

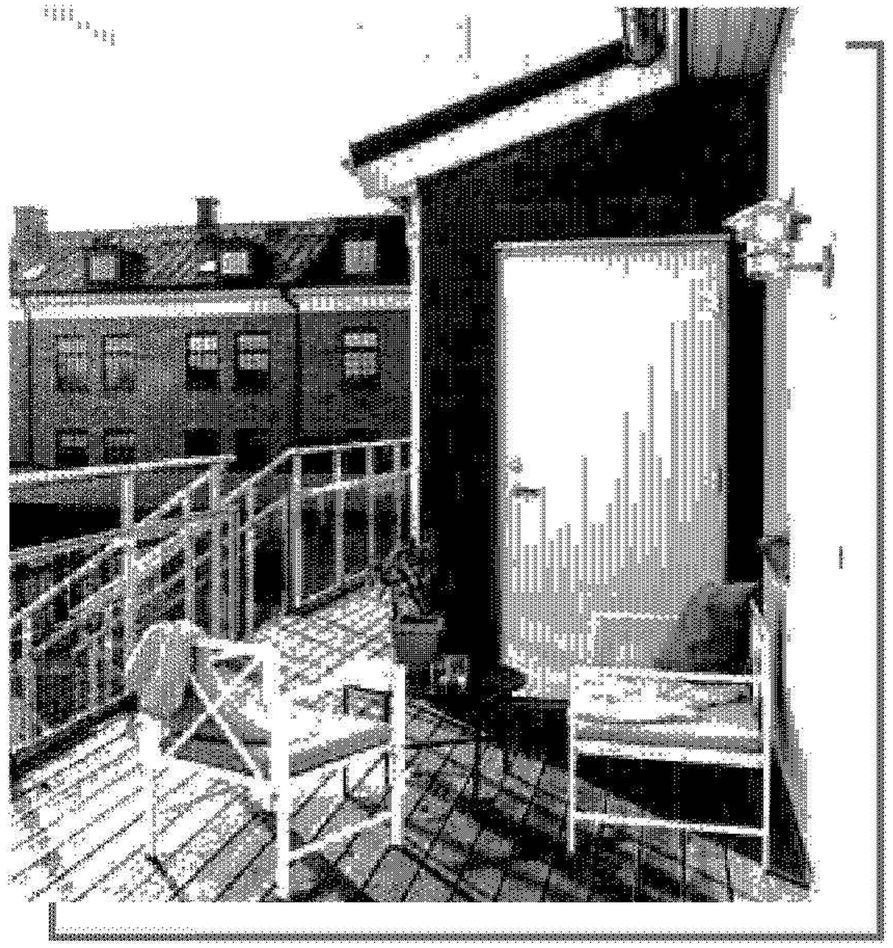
Bolagsstyrningens mål är att säkerställa att bolaget sköts på ett för aktieägarna så effektivt sätt som möjligt, men också att K-Fastigheter följer de regler som finns. Bolagsstyrningen syftar även till att skapa ordning och systematik för såväl styrelse som koncernledning. Genom att ha en tydlig struktur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

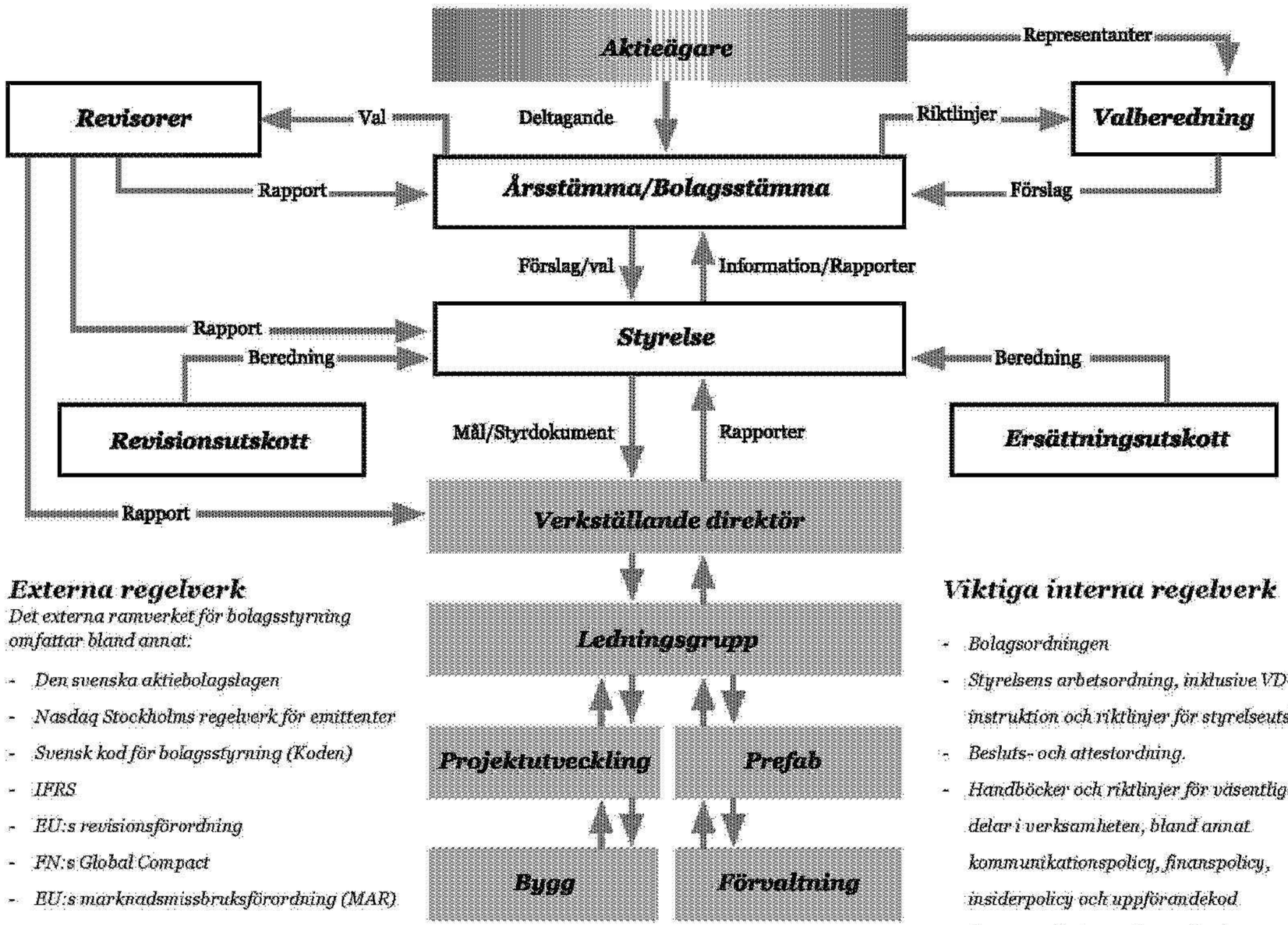
Bolagsstyrning inom K-Fastigheter utövas främst genom bolagsstämman och styrelsen. I ett vidare perspektiv omfattar frågorna även bolagsledningen, dess uppgifter samt kontroll- och rapporteringsfunktionerna inom koncernen.

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:
E9EEA5EA59CE40EF96F165C2A9BE6E1F



Externa regelverk

Det externa ramverket för bolagsstyrning omfattar bland annat:

- *Den svenska aktiebolagslagen*
- *Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter*
- *Svensk kod för bolagsstyrning (Koden)*
- *IFRS*
- *EU:s revisionsförordning*
- *FN:s Global Compact*
- *EU:s marknadsmissbruksförordning (MAR)*

Viktiga interna regelverk

- *Bolagsordningen*
- *Styrelsens arbetsordning, inklusive VD-instruktion och riktlinjer för styrelseutskott*
- *Besluts- och attestordning.*
- *Handböcker och riktlinjer för väsentliga delar i verksamheten, bland annat kommunikationspolicy, finanspolicy, insiderpolicy och uppförandekod*
- *Processer för intern kontroll och riskhantering*

Aktieägares beslutsfora

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

Bolagsstämmor

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

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

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

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:
E9EA5EA59CE40EF36F165C2A9BE0E1F

bolagsstämman. Vanligtvis är det möjligt för aktieägare att anmäla sig till bolagsstämman på flera olika sätt, vilka anges i kallelsen till bolagsstämman. För att få delta i stämman måste den som låtit förvaltarregistrera sina aktier, utöver att anmäla sin avsikt att delta, låta registrera aktierna i eget namn så att vederbörande är registrerad som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken senast fyra bankdagar före bolagsstämman. Aktieägare som inte är personligen närvarande vid bolagsstämma får utöva sin rätt vid stämman genom ombud. Aktieägare som är personligen närvarande vid bolagsstämma, alternativt ombud för frånvarande aktieägare, får ha med sig högst två biträden.

Aktieägares initiativrätt

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

Rösträtt

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

Totalt antal aktier i K-Fast Holding AB uppgick den 31 december 2022 till 215 331 168 st, fördelade på 22 500 000 A-aktier, motsvarande 112 500 000 röster, respektive 192 831 168 B-aktier, motsvarande 192 831 168 röster. Totalt antal röster uppgick den 31 december 2022 till 305 331 168. B-aktierna representerade 63,2 procent av rösterna och 89,6 procent av aktiekapitalet.

Ytterligare information om aktien och aktieägare finns på sidorna 156-160.

Årsstämma 2022

Årsstämma hölls den 12 maj 2022 i Hässleholm. Utöver fysisk närvaro fanns möjlighet att poströsta. På stämman deltog eller företräddes sammanlagt 112 aktieägare motsvarande ca 92,3 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 2021
- omval enligt förslag från valberedningen av Ulf Johansson, Christian Karlsson, Jacob Karlsson, Sara Mindus, Jesper Mårtensson och Erik Selin till styrelseledamöter och att utse Erik Selin till styrelsens ordförande för tiden fram till slutet av nästa årsstämma
- omval enligt förslag från valberedningen av Ernst & Young Aktiebolag som revisor för tiden fram till slutet av nästa årsstämma med huvudansvarig auktoriserad revisor Stefan Svensson
- styrelsearvode om 200 000 kr för påföljande mandatperiod för de styrelseledamöter som inte är anställda av K-Fastigheter. Erik Selin erhåller inte något styrelsearvode
- bemyndiga styrelsen att fram till årsstämman 2023, 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.

Årsstämma 2023

Årsstämma i K-Fast Holding AB äger rum den 15 maj 2023. Information om årsstämman publiceras på www.k-fastigheter.com.

Inför årsstämman 2023 föreslår styrelsen att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2022.

Valberedning

Vid extra bolagsstämma den 19 augusti 2019 fattades beslut om principer för tillsättande av en valberedning. K-Fastigheters valberedning inför årsstämman 2023 har utsetts enligt dessa principer. Avsteg från detta skedde i så måtto att valberedningen offentliggjordes mindre än sex månader före årsstämman när Koden och bolagets principer är att valberedningen ska offentliggöras senast sex månader före årsstämman. Valberedningen ska bestå av styrelsens ordförande samt representanter för de tre röstmässigt största aktieägarna vid utgången av tredje kvartalet året före årsstämman. Komplett beskrivning av principerna för tillsättande av och instruktion avseende valberedningen finns på bolagets webbplats, k-fastigheter.com.

Sammansättningen av valberedningen offentliggjordes genom separat pressmeddelande den 25 november 2022 samt på K-Fastigheters webbplats, där det även anges hur aktieägare har möjlighet att lämna förslag till valberedningen.

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

This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EEA5EA58C240EF86F165C2B5E0E1F

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

Det åligger valberedningen att beakta policyn, med målsättning att åstadkomma en ändamålsenlig sammansättning av styrelsen. Vid inval av nya styrelseledamöter ska den enskilda ledamotens lämplighet prövas i syfte att uppnå en styrelse med en samlad kompetens som är tillräcklig för en ändamålsenlig styrning av bolaget. I enlighet med punkt 4.1 i Svensk kod för bolagsstyrning ska bolagets styrelse ha en med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt ändamålsenlig sammansättning, präglad av mångsidighet och bredd avseende de bolagsstämmovalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund och att en jämn könsfördelning ska eftersträvas.

Utöver Jacob Karlsson AB och Erik Selin Fastigheter Aktiebolag, som vardera representerar 39,5 respektive 39,3 procent av rösterna finns inga ytterligare aktieägare som representerar mer än 10 procent av rösterna.

Externa revisorer

Enligt bolagets bolagsordning antagen den 19 maj 2021 ska bolagets årsstämma utse en eller två revisorer med eller utan revisorssuppleanter eller ett eller två registrerade revisionsbolag. Bolagets revisorer utses för perioden intill slutet av nästa årsstämma.

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

Det senaste revisorsvalet skedde på årsstämman den 12 maj 2022 då Ernst & Young AB omvaldes. Stefan Svensson är huvudansvarig revisor.

Stefan Svensson
Revisor i K-Fastigheter

Revisor i K-Fastigheter och huvudansvarig sedan 2016. Auktoriserad revisor och medlem i FAR. Övriga större uppdrag: Pandox, Fastighets, Executive Property, Eu-tvsstugeven och ONE Nordic. Tidigare större uppdrag: Bergendahl & Son och IMA Centres.

Styrelsens sammansättning

Styrelseledamöterna utses normalt av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Enligt K-Fast Holding AB:s bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter utan suppleanter. I enlighet med Koden ska styrelsens ordförande utses av årsstämman. Högst en bolagsstämmovald styrelseledamot får arbeta i K-Fastigheters ledning eller i ledningen av dotterbolag. Majoriteten av de bolagsstämmovalda styrelseledamöterna ska vara oberoende i förhållande till K-Fastigheter och bolagsledningen. Minst två av de styrelseledamöter som är oberoende i förhållande till K-Fastigheter och bolagsledningen ska även vara oberoende i förhållande till K-Fastigheters större aktieägare. Mer information om bolagets styrelse finns på sid 55.

Valberedningen inför årsstämman 2023

Namn / representerande	Andel av röster, 30 september 2022
Stefan Alvarsson / Jacob Karlsson AB	39,5%
Sharam Rahi / Erik Selin Fastigheter AB	39,3%
Johannes Wingborg / Länsförsäkringar Fondförvaltning AB (publ)	2,8%
Erik Selin, styrelseordförande i K-Fast Holding AB	

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

Styrelsens ansvar

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

This file is sealed with a digital signature
the seal is guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EE45EA59CE46EF86F165C2ABEE1F

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 2022

Styrelsen har, sedan årsstämma 2 april 2019, bestått av sex ledamöter. Styrelsen är beslutsför om fler än hälften av antalet styrelseledamöter är närvarande. Styrelseordföranden har utslagsröst vid lika röstetal. Styrelsen i K-Fast Holding AB består av personer som har bred erfarenhet och kompetens från fastighetsbranschen, affärsutveckling, hållbarhetsfrågor och finansiering. Ett antal av ledamöterna har erfarenhet från styrelsearbete i andra börsnoterade bolag.

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

K-Fastigheters firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening samt en styrelseledamot och bolagets vice VD/finanschef i förening. Om vissa uppgifter delegeras till en eller flera av styrelsens ledamöter eller till andra ska styrelsen handla med omsorg och fortlöpande kontrollera om delegationen kan upprätthållas.

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

Styrelsens 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

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	8 av 9	4 av 5	0 av 1	-
Ulf Johansson, ledamot	2019	Ja	Ja	9 av 9	5 av 5	1 av 1	200 000
Christian Karlsson, ledamot	2019	Nej	Nej	9 av 9	-	-	200 000
Jacob Karlsson, ledamot	2010	Nej	Nej	9 av 9	-	-	-
Sara Mindus, ledamot	2019	Ja	Ja	9 av 9	5 av 5	1 av 1	200 000
Jesper Mårtensson, ledamot	2018	Ja	Nej	9 av 9	-	-	200 000

This file is sealed with a digital signature
the seal is guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EA5EA58E40EF36F1652AB5E0E1F

om en styrelseledamot eller den verkställande direktören begär det. I enlighet med aktiebolagslagen har styrelsen även fastställt en instruktion för den verkställande direktören, vilken innefattar en instruktion om såväl intern rapportering till styrelsen som bolagets externa rapportering till marknaden.

Revisionsutskott

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

Revisionsutskottet ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering, övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll 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 12 maj 2022 valdes Erik Selin till styrelsens ordförande. Styrelseordföranden deltar ej i den operativa ledningen av bolaget

Styrelsens arbete

Styrelsen har under verksamhetsåret 2022 genomfört 9 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:
E9EA5EA59CE40EF36F165C2A9BE0E1F

STYRELSEÅRET 2022

Kvartal 1

Möte 1, 17 februari 2022

- *Bokslutskommuniké/årsbokslut*
- *Revisorns iakttagelser*

Möte 2, 31 mars 2022

- *Revisorns rapportering: årsbokslut/ revision, bolagsstyrningsrapport, hållbarhetsrapport, ersättningsrapport, intern kontroll, väsentliga processer.*
- *Kallelse till årsstämma*
- *Godkännande av årsredovisning, hållbarhetsredovisning och bolagsstyrningsrapport*
- *Intern kontroll*
- *Godkännande av ersättningsrapport*

Kvartal 2

Möte 3, 5 maj 2022

- *Godkännande av delårsrapport januari–mars*

Möte 4, 12 maj 2022

- *Konstituerande styrelsesammanträde*

Kvartal 3

Möte 5, 28 juli 2022

- *Godkännande av delårsrapport januari–juni*
- *Finansiell position*

Kvartal 4

Möte 6, 10 november 2022

- *Skattesituation*
- *Intern kontroll*
- *Revisorns iakttagaleser avseende intern kontroll*
- *Riskhantering*
- *Policyefterlevnad*
- *Fastställande av policydokument*
- *Möte med revisor i frånvaro av ledningen*
- *Revisionsplan*
- *Godkännande delårsrapport januari–september*
- *Rekommendation till valberedningen avseende val av revisor*

Möte 7, 30 november 2022

- *Finansieringsfrågor*

Möte 8, 15 december 2022

- *Finansieringsfrågor*

Möte 9, 15 december 2022

- *Finansieringsfrågor*

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 genomför under våren 2023 en utvärdering av sitt arbete. Den senaste utvärderingen skedde under hösten 2021. 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 sid 47.

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 55. För ersättning till verkställande direktören se sid 51.

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:
E9EE45E4582E40EF36F1692A9BE0E1F

ERSÄTTNINGSRAPPORT

K-FAST HOLDING AB AVSEENDE
VERKSAMHETSÅRET
1 JANUARI 2022–31 DECEMBER 2022

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/ ("Riktlinjerna").

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 2022. Rapporten innehåller även information om K-Fastigheters ersättning till verkställande direktören och vice verkställande direktör. 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.

Årlig förändring av ersättning

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	-
VD	1 215 487	0	142 827	-
Vice VD	1 055 042	190 000	390 388	14%

This file is sealed with a digital signature
the seal is guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EE5EA58CE40EF99F165C2A9BE0EF

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]
VD och vice VD

Erik Selin [2]

kr	2022	2021	2020	2019	2018
Fast ersättning	0	0	0	-	-
Rörlig ersättning	0	0	0	-	-
Övrig ersättning	0	0	0	-	-

Ulf Johansson [3]

kr	2022	2021	2020	2019	2018
Fast ersättning	200 000	200 000	200 000	200 000	-
Rörlig ersättning	0	0	0	0	-
Övrig ersättning	0	0	0	0	-

Christian Karlsson [4]

kr	2022	2021	2020	2019	2018
Fast ersättning	200 000	200 000	200 000	200 000	-
Rörlig ersättning	0	0	0	0	-
Övrig ersättning	0	0	0	0	-

Sara Mindus [5]

kr	2022	2021	2020	2019	2018
Fast ersättning	200 000	200 000	200 000	200 000	-
Rörlig ersättning	0	0	0	0	-
Övrig ersättning	0	0	0	0	-

Jesper Mårtensson [6]

kr	2022	2021	2020	2019	2018
Fast ersättning	200 000	200 000	200 000	200 000	-
Rörlig ersättning	0	0	0	0	-
Övrig ersättning	0	0	0	0	-

Jacob Karlsson [7]

kr	2022	2021	2020	2019	2018
Fast ersättning	1 215 487	1 207 606	1 219 411	1 219 679	608 411
Rörlig ersättning	0	0	0	0	0
Övrig ersättning	142 827	191 778	170 302	137 526	126 095

Martin Larsson [8]

kr	2022	2021	2020	2019	2018
Fast ersättning	1 055 042	1 097 423	928 747	910 864	-
Rörlig ersättning	190 000	0	150 000	0	-
Övrig ersättning	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	2022	2021	2020	2019	2018
Årets resultat	907,4	1 044,4	474,5	365,3	244,8

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	2022	2021	2020	2019	2018
Genomsnittlig ersättning	455 426	422 126	498 951	421 918	420 027

[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.
[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.

This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EA5EA58C740EF36F16952A85E0E1F

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 sidan 82–83 i K-Fastigheters årsredovisning för år 2022.

This file is sealed with a digital signature, the seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E9EA5EA59CE40EF36F165C2A9BE0E1F

INTERN KONTROLL OCH RISKBEDÖMNING

STYRELSENS RAPPORT OM INTERN KONTROLL

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

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

KONTROLLMILJÖ

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

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

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

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

BEHOV AV INTERNREVISION

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

RISKBEDÖMNING OCH KONTROLLAKTIVITETER

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

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

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

This file is sealed with a digital signature to the seal's guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E9EEA5EA58CE40EF36F165C2A5E0E1F

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 på varje styrelsemöte.

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

VISSELBLÅSARFUNKTION

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

This title is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EEA5EA59CE40EF36F165C2A5E0E1F

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, Collector AB och Swedish Logistic Property AB. Styrelseledamot i Hexatronic Group AB, I.A. Hedin Bil AB och Ernström & C:o AB.*

Innehav i K-Fastigheter, inklusive närstående: *11 250 000 A-aktier och 63 750 000 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, Flatzer 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 Faboss 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, Frenbo AB och STS Education Group AB. Styrelseledamot i ett flertal bolag i koncernen Erik Selin Fastigheter Aktiebolag.*

Innehav i K-Fastigheter, inklusive närstående: *300 000 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 Länsförsäkringar.*

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

Innehav i K-Fastigheter, inklusive närstående: *11 250 000 A-aktier och 64 301 361 B-aktier.*

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

Aktieinnehav baserar på uppgifter per den 15 mars 2023.

Document ID: E9EEA5EA58C240EF86F165C2A8E0E31F
This file is sealed with a digital signature to the seal is guarantee for the authenticity of the document.

KONCERNLEDNING

Jacob Karlsson

Född 1986. 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, Skåneflyg AB, Swedish Logistic Property AB och Doxa AB.*

Innehav i K-Fastigheter, inklusive närstående: *11 250 000 A-aktier och 64 301 361 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. Styrelsevarförande i Jefast Holding AB (publ). Styrelseledamot i Emrahus AB och Emra Gruppen AB.*

Innehav i K-Fastigheter, inklusive närstående: *441 174 B-aktier.*

Leif Astikainen

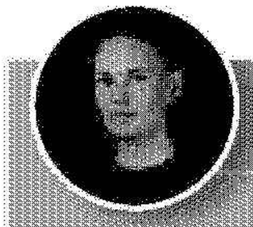
Född 1967. HR-chef sedan 2021 samt vice VD och HR-chef i dotterbolaget K-Prefab AB.

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

Övrig erfarenhet: *HR och ledning inom Finja-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: *443 574 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 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.*

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 har han arbetat som koncernredovisningsansvarig på Serneke samt som auktoriserad revisor på PwC.*

Andra pågående uppdrag inkluderar: –

Innehav i K-Fastigheter, inklusive närstående: -

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: *20 500 B-aktier.*

Johan Hammarqvist

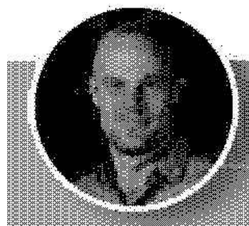
Född 1975. IR- och kommunikationsansvarig sedan 2022.

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

Övrig erfarenhet: *Kommunikationschef hos Eolus Vind AB (publ). Dessförinnan har han arbetat som 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.*



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.*

Aktieinnehav baserar på uppgifter per den 15 mars 2023.

This file is sealed with a digital signature
the seal is guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EA5EA59E40EF36F165C2A5E0E1F

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse 58
Översikt av förvärv och aktuella fastighetsprojekt 68
Totalresultat för koncernen 69
Finansiell ställning för koncernen 70
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital 71
Koncernens rapport över kassaflöde 72
Moderbolagets resultaträkning 73
Moderbolagets balansräkning 74
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital 75
Moderbolagets rapport över kassaflöde 76
Not 1: redovisningsprinciper 77
Not 2: segmentsrapportering 81
Not 3: intäkter 83
Not 4: leasing 84
Not 5: anställda och personalkostnader 85
Not 6: rörelsens kostnader 86
Not 7: av- och nedskrivningar 87
Not 8: ersättning till revisorerna 87
Not 9: resultat från andelar i intressebolag och gemensamt Styrda bolag 87
Not 10: finansiella intäkter och kostnader 88
Not 11: orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter 88
Not 12: inkomstskatt 89
Not 13: övrigt totalresultat 89
Not 14: resultat per aktie 89
Not 15: immateriella tillgångar 90
Not 16: förvaltningsfastigheter 91
Not 17: rörelsefastigheter 95
Not 18: maskiner och inventarier 96
Not 19: andelar i intressebolag och gemensamt styrda bolag 97
Not 20: andra långfristiga fordringar och värdepappersinnehav 98
Not 21: uppskjuten skatt 98
Not 22: finansiella risker och finanspolicyer 99
Not 23: varulager 106
Not 24: kundfordringar 106
Not 25: nedskrivning förväntade kreditförluster 106
Not 26: övriga fordringar 107
Not 27: förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 107
Not 28: likvida medel och koncernkonto 108
Not 29: eget kapital 108
Not 30: derivatinstrument 109
Not 31: övriga avsättningar samt lång- och kortfristiga skulder 110
Not 32: upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 110
Not 33: bokslutsdispositioner 110
Not 34: andelar i koncernbolag 110
Not 35: fordringar och skulder till koncernbolag 112
Not 36: ställda säkerheter och eventualförpliktelser 112
Not 37: kassaflödesanalys 113
Not 38: transaktioner med närstående 114
Not 39: rörelseförvärv 116
Not 40: händelser efter räkenskapsårets utgång 116
Not 41: förslag till vinstdisposition 116
Styrelsens och revisorns underskrifter 117
Revisionsberättelse 118

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E9EE5EA59CE40EF36F165C2A9BE0E1F

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 2022. Årsredovisningen är upprättad i miljoner kronor. Numeriska uppgifter inom parentes avser motsvarande värde föregående räkenskapsår.

Verksamhet

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

Koncernen har en stark position i Öresundsregionen och i Västra Götalands- 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 2022 utgjorde 84 procent av den förvaltade ytan och 88 procent av de kontrakterade hyrorna. Under verksamhetsåret har K-Fastigheter byggstartat 1 012 lägenheter och färdigställt 774 lägenheter. Vidare har koncernen förvärvat 211 lägenheter, samtliga med tillträde under 2022. Vid verksamhetsårets utgång förvaltade koncernen 3 708 lägenheter. Vidare var koncernen verksam i 25 byggnationer om totalt 2 058 lägenheter. Nuvarande bygg- och projektportfölj omfattar ca 6 100 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 tio produktionsanläggningar från Östra Grevie till Strängnäs och lokala montage-team möjlighet att leverera till samtliga koncernens byggprojekt. Vidare har hållbarhet under en lång tid varit en strategisk prioritering för K-Prefab.

Övergripande mål

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

Operativa mål

- Hyresintäkterna från bostäder ska långsiktigt utgöra minst 80 procent av K-Fastigheters totala hyresintäkter.
- Antalet årligen byggstartade lägenheter för egen förvaltning ska uppgå till 1 300 lägenheter före utgången av år 2023.
- Vid utgången av år 2023 ska K-Fastigheter förvalta minst 5 000 lägenheter i Norden.

Finansiella mål

- Över en konjunkturcykel uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie om minst 20 procent inklusive eventuella värdeöverföringar.
- Över en konjunkturcykel uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie om minst 20 procent.

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

- Soliditeten över tid vara minst 25 procent.
- Räntetäckningsgraden över tid vara minst 1,75 gånger.
- Skuldsättningsgraden över tid inte ska överstiga 70 procent.

Moderbolaget och organisation

Moderbolaget i koncernen är K-Fast Holding AB. Koncernen bestod vid verksamhetsårets utgång av 90 helägda dotterbolag och 11 intressebolagskoncerner. Antalet anställda uppgick till 732 (691), varav 69 kvinnor (60) respektive 663 män (631).

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

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

This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EEA5EA58CE40EF36F165C2A5E0E1F

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

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

Koncernens totalresultat

Intäkter

Totala intäkter för helåret uppgick till 1 406,0 mkr (1 252,7). Hyresintäkterna för helåret uppgick till 384,2 mkr (265,9), vilket är en ökning med 44 procent jämfört med 2021. Ökningen beror primärt på fler förvaltade lägenheter, vilka ökade med 36 procent till 3 708 lägenheter (2 723). Den ekonomiska uthyrningsgraden har successivt förbättrats under året och uppgick vid årets slut till 97,3 procent (97,0). Den genomsnittliga uthyrningsgraden uppgick under året till 95,8 procent (92,7). 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. Att den genomsnittliga uthyrningsgraden under året är lägre än uthyrningsgraden vid årets början och slut beror primärt på när inflyttningar skett under året (relativt få inflyttningar under december 2021 respektive 2022).

Intäkter från projekt- och entreprenadverksamhet uppgick för helåret till 2 038,8 mkr (1 659,7), varav 1 037,6 mkr (683,6) avsåg byggnation för koncernbolag, vilka aktiverats för egen räkning. 1 001,2 mkr (976,1) avsåg uppdrag för extern beställare, varav Prefabs intäkter utgjorde 993,5 mkr (972,2). Förändringen jämfört med föregående år beror primärt på högre aktivitet i byggverksamheten av lägenheter för egen förvaltning, vilket påverkar byggnation för koncernbolag. Vid årets slut uppgick produktionen av lägenheter för egen förvaltning till 2 058 lägenheter (1 820), vilket är en ökning med 13 procent jämfört med utgången av verksamhetsåret 2021. I Prefab uppgick den totala intäkten för året till 1 251,0 mkr (1 059,9), varav 249,6 mkr (81,5) avser koncernintern försäljning. Ökningen beror dels på organisk tillväxt primärt på grund av ökad koncernintern försäljning i takt med att samtliga koncerninterna byggnationer läggs i Prefab, dels på förvärven av Strängnäs Prefab och GH Sydgolv. Aktiviteten i Prefab ligger fortsatt på en relativt hög nivå med tanke på den allt kärvare byggkonjunkturen och beläggningen är god inför 2023 inte minst på grund av ökad koncernintern försäljning.

Flerårsjämförelse

mkr	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Koncernen							
Totala intäkter	1 406,0	1 252,7	215,1	187,3	124,8	130,9	135,0
Årets resultat	907,4	1 044,4	474,5	365,3	244,8	372,6	175,6
Balansomslutning	15 272,0	11 482,7	7 659,6	5 373,7	3 347,1	2 213,6	1 383,9
Soliditet, %	33,9%	36,9%	41,9%	41,7%	29,3%	34,4%	28,6%
Antal anställda	732	691	76	68	53	34	26
Moderbolaget							
Årets resultat	304,2	93,5	-9,0	107,6	10,2	38,1	2,5
Balansomslutning	4 222,7	3 429,7	3 025,0	2 490,7	992,8	301,3	177,7
Soliditet, %	45,9%	47,6%	50,9%	42,2%	5,1%	16,0%	8,0%
Antal anställda	42	26	17	13	6	3	1

Rörelsekostnader

De totala kostnaderna för fastighetsförvaltningen uppgick för helåret till 144,7 mkr (93,1), vilket är en ökning med 55 procent jämfört med föregående år. Ökningen beror primärt på fler förvaltade fastigheter, vilket driver både direkta fastighetskostnader och fastighetsadministration, men påverkas även av ökade el- och värmekostnader under året. Vidare beror ökningen på att förvaltningsrelaterade centrala omkostnader från och med halvårsskiftet 2022 inkluderas i fastighetsadministrationen. Dessa kostnader uppgick för andra halvåret 2022 till 7,8 mkr. 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 1 975,9 mkr (1 565,4), varav 1 037,6 mkr (683,6) aktiverats för egen

This is created with a digital signature and the seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E9EE45EA58CE40EF36F1652ABBE0E1F

räkning och 938,3 mkr (881,8) redovisats över resultaträkningen. Ökningen beror primärt på högre aktivitet i byggverksamheten av lägenheter för egen förvaltning.

I rörelsekostnader ingår under året kostnadsförda leasingavgifter hänförliga till lågvärdesleasing om 9,4 mkr (2,7). Övriga leasingavgifter har aktiverats i enlighet med IFRS 16 Leasing. Koncernen har inga korttidsleasingavtal eller variabla leasingavgifter.

Bruttoresultat

Koncernens bruttoresultat uppgick för helåret 2022 till 323,1 mkr (277,9) fördelat på bruttoresultat för fastighetsförvaltning om 251,9 mkr (176,1) respektive bruttoresultat för projekt- och entreprenadverksamhet om 71,2 mkr (101,8).

Bruttoresultat för fastighetsförvaltning påverkades positivt av ökade hyresintäkter och negativt av lägre överskottsgrad. Överskottsgraden uppgick under året till 65,6 procent (66,2). Överskottsgraden har under året påverkats positivt av successivt förbättrad genomsnittlig uthyrningsgrad och negativt av generella kostnadsökningar för till exempel el och värme samt omfördelning av koncerninterna kostnader. För året uppgick den genomsnittliga uthyrningsgraden till 95,8 procent (92,7) och vid årets slut uppgick uthyrningsgraden till 97,3 procent (97,0).

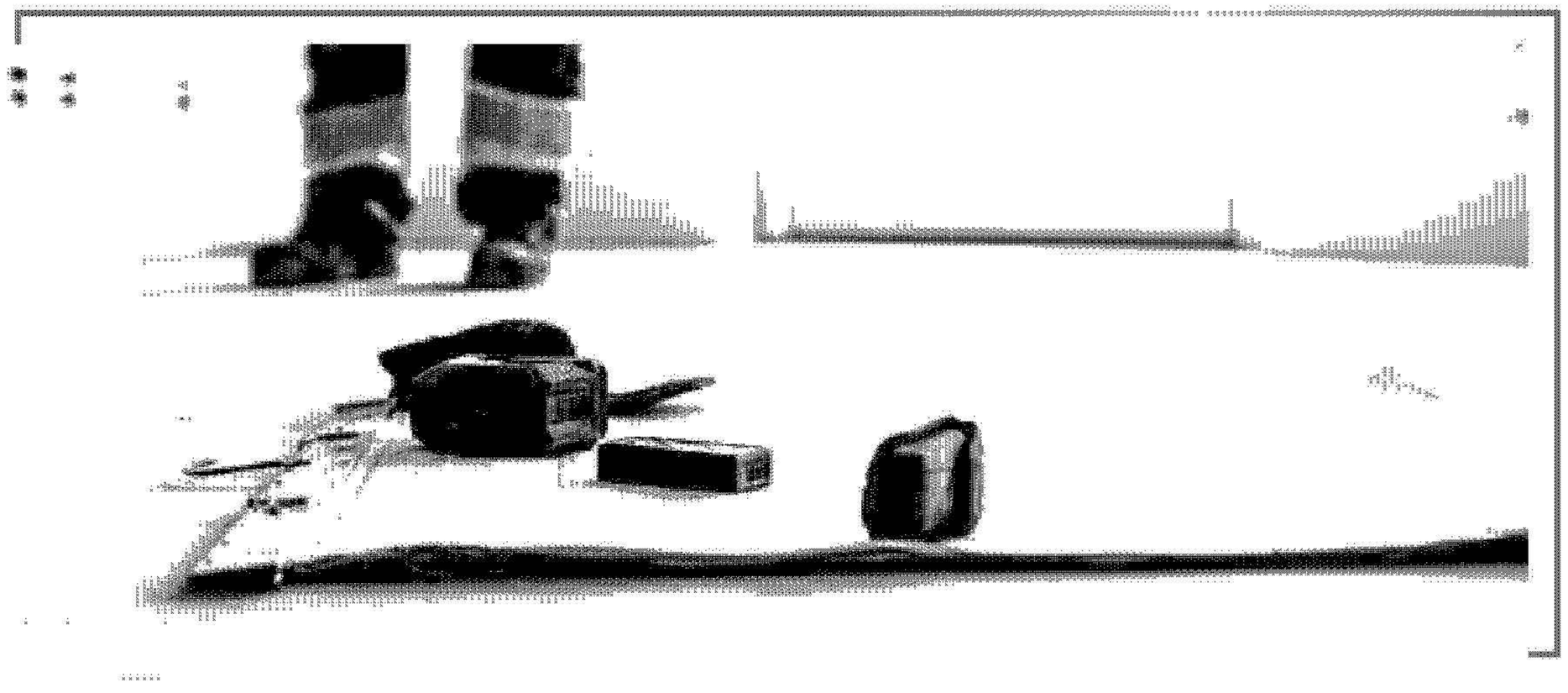
Bruttoresultatet för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick under året för affärsområde Bygg till 5,0 mkr (19,8) och för Prefab till 66,3 mkr (81,9). Affärsområde Byggs bruttoresultat påverkades under året positivt av hög aktivitet i koncerninterna projekt och negativt av ökade organisationskostnader för att klara framtida tillväxt. Affärsområde Prefabs bruttoresultat påverkades positivt av högre intäkter från både extern och koncernintern försäljning, medan ökade råvarupriser, primärt på stål, cement och formmaterial, bränslepriser och högre personalkostnader förknippat med Covid-19-pandemin påverkade resultatet negativt.

Central administration

Central administration, vilken omfattar koncernövergripande bolagsledning, affärsutveckling, IR/kommunikation, marknad, HR, IT och ekonomifunktion, uppgick för året till 54,9 mkr (40,7). Ökningen beror till ungefär lika delar på engångskostnader och fortsatta investeringar i organisationen för att kunna möta framtida tillväxt. Under andra halvåret 2022 minskade dock kostnaderna jämfört med första halvåret 2022 dels på grund lägre kostnader av engångskaraktär, dels på grund av 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 inkluderar kostnader för ledning och stab i affärsområde Förvaltning samt samtliga kostnader inom affärsområde Projektutveckling, uppgick för andra halvåret till 7,8 mkr respektive 3,3 mkr för Förvaltning respektive Projektutveckling.

Av- och nedskrivningar

Av- och nedskrivningar uppgick för året till 62,6 mkr (58,2), varav av- och nedskrivningar relaterade till Prefabs verksamhet utgjorde 55,4 mkr (50,8), varav avskrivningar på immateriella tillgångar för



This file is sealed with a digital signature.
The seal is only valid for the authenticity of the document.
Document ID:
E9EEA5EA58CE40EF96F165C2A9BE0E1F

året uppgick till 11,3 mkr (11,0). Totala avskrivningar uppgick till 59,3 mkr (53,3). Nedskrivningar uppgick till 3,2 mkr (4,9) och avser utrangering i samband med K-Fastigheters renoveringskoncept K-Fast 2.0 om 3,0 mkr (1,3) och nedskrivning av fordringar om 0,2 mkr (3,6).

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

Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag uppgick för året till 2,5 mkr (23,3). 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 3,8 mkr (22,0).

Räntenetto

Räntenettot uppgick för året till -124,8 mkr (-75,6). Vid årets utgång uppgick den genomsnittliga räntenivån för förvärvsfinansiering, förvaltnings- och rörelsefastigheter till 2,72 procent (1,85) inklusive effekter av räntederivat. Under året har räntekostnader på byggkreditiv aktiverats om 49,2 mkr (27,5). Genomsnittlig räntekostnad för kontrakterade byggkreditiv uppgick vid årets slut till 3,92 procent (1,90). Räntekostnaderna har jämfört med föregående år påverkats negativt av ökad räntebärande skuld relaterat till förvärv av förvaltningsfastigheter och nybyggnation, samt ökade basräntor. Kreditmarginalerna har varit stabila under året.

Räntetäckningsgraden för året uppgick till 2,2 ggr (3,4) påverkat av ett försämrat räntenetto som inte fullt ut kunnat kompenseras av det ökade bruttoresultatet i fastighetsförvaltningen samtidigt som kostnader för central administration ökat och bruttoresultatet för projekt- och entreprenadverksamheten minskat under året.

Resultat före värdeförändringar och Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar uppgick för helåret 2022 till 83,3 mkr (126,6), vilket är en minskning med 34 procent jämfört 2021. Resultatet påverkades positivt av förbättrat bruttoresultat i förvaltningsverksamheten och negativt av försämrat bruttoresultat i projekt- och entreprenadverksamheten tillsammans med ökade kostnader för central administration, högre av- och nedskrivningar, minskat resulatat från intresse- och gemensamt styrda bolag och försämrat räntenetto.

Förvaltningsresultatet för helåret uppgick till 130,7 mkr (101,4), en ökning med 29 procent jämfört med föregående år. Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 0,61 kr per aktie (0,47), en ökning med 29 procent jämfört med 2021. Förvaltningsresultatet påverkades positivt av fortsatt ökning av hyresintäkter och negativt av försämrad överskottsgrad, ökade centrala kostnader och försämrat räntenetto.

Värdeförändringar

Orealiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheter uppgick för helåret till 699,0 mkr (1 139,1) fördelat på fastigheter under förvaltning med 5,1 mkr (431,7) och pågående nybyggnation med 693,9 mkr (707,4).

Under andra halvåret 2022 har direktavkastningskravet i de externa värderingarna för både färdigställda fastigheter och fastigheter under pågående nybyggnation på grund av ändrade marknadsförutsättningar ökat med cirka 0,25 procent. Samtidigt har både faktiskt utfall och antaganden avseende framtida kostnads- och hyresinflation ökat, vilket tillsammans med fortsatt aktivt arbete att löpande förbättra driftsöverskott i våra

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E9EA5EA59CE40EF36F165C2A9BE0E1F

färdigställda förvaltningsfastigheter motverkat värdeminskningen. Totalt har marknadsvärdet för färdigställda fastigheter och fastigheter under pågående nybyggnation under andra halvåret minskat med 1,6 procent och för hela året är nedgången för jämförbara fastigheter 0,5 procent. Att värdeförändringen för pågående nybyggnation trots värdeminskningen är stabil mellan åren beror primärt på ökad hög intern byggnationstakt. Direktavkastningskravet vid värdering av pågående nybyggnation uppgick vid årets utgång till 4,01 procent (3,77).

Av orealiserade värdeförändringar för fastigheter under förvaltning var 89,7 mkr (58,5) relaterade till förvärv under året. Av resterande orealiserade värdeförändring för förvaltningsfastigheter bidrog förbättrat driftnetto med 424,8 mkr (79,5), främst på grund av ökade hyresantaganden, och förändrade värderingsförutsättningar med -509,9 mkr (297,2). Orealiserad värdeförändring relaterad till mark och byggrätter har minskats i takt med utnyttjande. Totalt uppgick det genomsnittliga direktavkastningskravet för fastigheter under förvaltning till 4,03 procent (3,82).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet för hela K-Fastigheters fastighetsportfölj, inklusive obebyggd mark och byggrätter och pågående nybyggnation, uppgick vid årets slut till 4,02 procent (3,80). Att ökningen i det genomsnittliga direktavkastningskravet inte är högre under året, med hänsyn tagen till den generella ökningen under andra halvåret 2022, 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.

Värdeförändringar från derivat uppgick under året till 364,1 mkr (66,0) fördelat på räntederivat om 365,8 mkr (66,8) och på valutaderivat om -1,7 mkr (-0,9). Utvecklingen under året berodde primärt på högre marknadsräntor, vilket påverkade marknadsvärdet på koncernens räntederivat positivt, samt försämrad kronkurs, vilket påverkade koncernens valutaderivat negativt. Koncernens derivat utgörs av ränte- och valutaderivat som syftar till att minska koncernens ränte- och valutarisk. Verkligt värde på koncernens derivat uppgick till 399,1 mkr (36,4) vid årets utgång. Värdeförändringen för räntederivaten påverkar inte kassaflödet och när derivatens löptid gått ut är värdet alltid noll.

Skatt

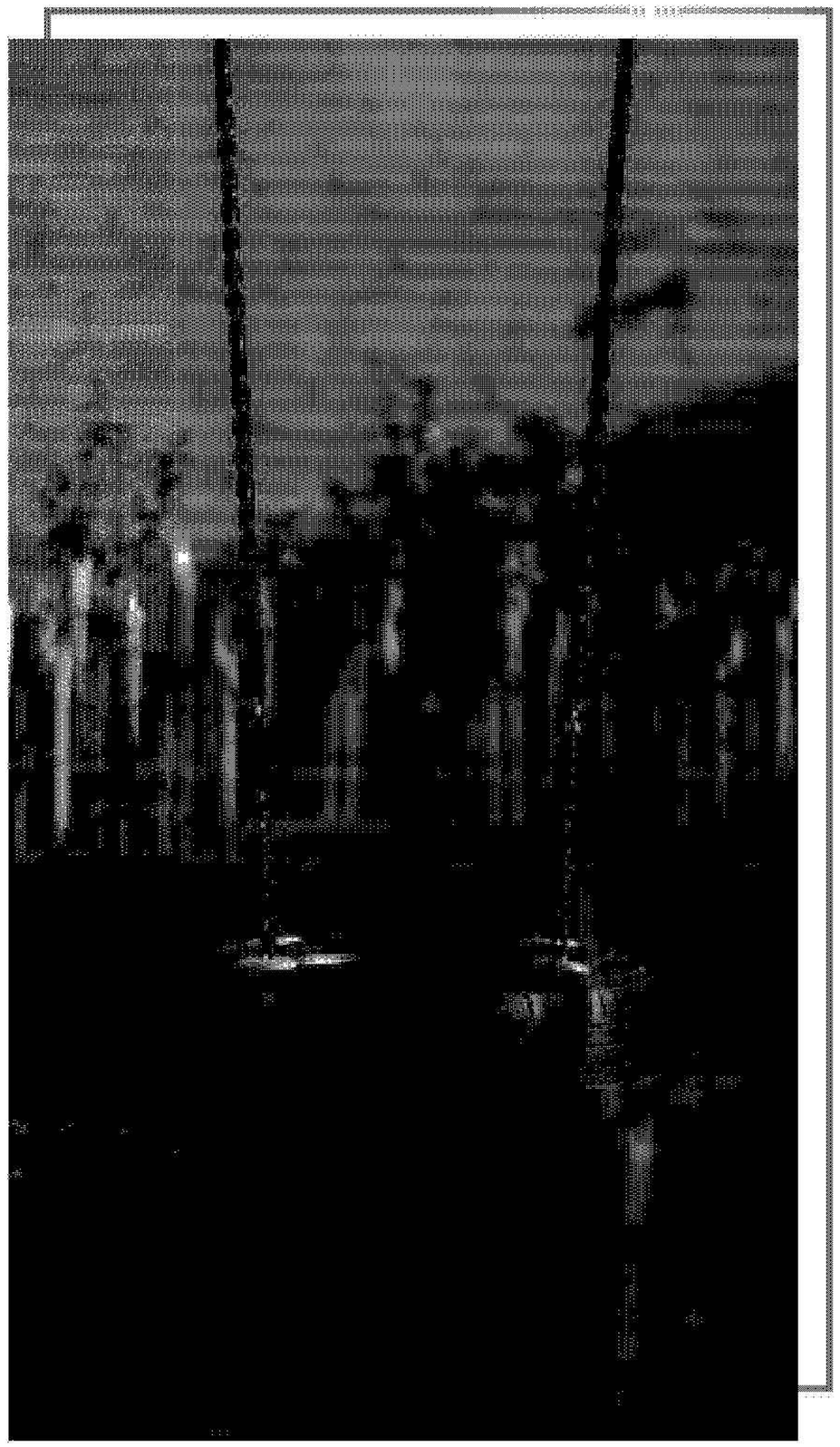
Årets aktuella skatt uppgick till 11,6 mkr (9,7). Uppskjuten skatt uppgick till 227,4 mkr (277,7), primärt påverkat av orealiserade värdeförändringar på fastigheter. Den aktuella skatten har beräknats efter den gällande skattesatsen i Sverige, 20,6 procent. Gällande skattesats i Danmark är 22,0 procent.

Per 31 december 2022 beräknades K-Fastigheters ansamlade skattemässiga underskottsavdrag till 63,7 mkr (104,6), vilka utgjorde det primära underlaget för koncernens uppskjutna skattefordran, vilken uppgick till 16,4 mkr (17,1). Uppskjuten skatteskuld avser primärt temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter. Per 31 december 2022 översteg fastigheternas verkliga värde dess skattemässiga restvärde med 4 621,4 mkr (3 730,3), vilket utgjorde det primära underlaget för den uppskjutna skatteskulden om 1 033,5 mkr (796,4) vid årets slut.

Årets resultat, totalresultat och övrigt totalresultat

Resultatet för helåret uppgick till 907,4 mkr (1 044,4) motsvarande 4,13 kr per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare (4,85).

Helårets totalresultat uppgick till 934,8 mkr (1 048,1). I övrigt totalresultat ingår omräkningsdifferenser avseende K-Fastigheters



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E9EA5EA58CE40EF36F1652A9BE0E1F

utlandsverksamhet, vilka under året uppgick till 27,4 mkr (3,8). 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 (440,6) och övriga immateriella tillgångar, som primärt består i värdet av K-Prefabs kundrelationer, uppgick till 36,6 mkr (44,1). Övriga immateriella tillgångar skrivs av över fem år.

Förvaltnings- och rörelsefastigheter

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

Koncernens fastighetsbestånd bestod den 31 december 2022 av 109 färdigställda förvaltningsfastigheter fördelat på totalt 241 270 kvadratmeter bostäder och 46 599 kvadratmeter kommersiell yta. Vidare hade koncernen 25 pågående byggnationer, fördelat på 135 434 kvadratmeter bostäder och 1 140 kvadratmeter kommersiell yta. Därutöver hade K-Fastigheter 23 pågående projekt i projektutvecklingsfas i olika skeden av bygglovs- eller planprojektering, varav 12 projekt där K-Fastigheter ännu inte tillträtt marken.

Det totala värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid årets utgång till 13 094,6 mkr (9 603,7), fördelat på färdigställda förvaltningsfastigheter 9 775,3 mkr (6 923,4), obebyggd mark och byggrätter 695,1 mkr (722,3), tomträtter 18,0 mkr (18,0) och pågående nybyggnation 2 606,1 mkr (1 940,0).

Under helåret har 1 886,2 mkr (1 366,5) investerats i ny-, till- och ombyggnation. Totalt har 14 projekt, samt två av fem etapper i byggnationen av Höganäs Stubbarp 33:27 och Älmhult Kedjan 1 färdigställts och omklassificerats från pågående nybyggnation till färdigställda förvaltningsfastigheter motsvarande ett värde om 2 005,0 mkr (1 162,2). Vidare har 13 byggprojekt byggstartats.

Förvärv har under helåret 2022 genomförts för 830,3 mkr (292,6). Dessa utgörs dels av förvärv av obebyggd mark och mark för exploatering, dels av de färdigställda fastigheterna Kristianstad Stafvre 7 m.fl., Hässleholm Badaren 10, Höje-Taastrup 4ee-4ef (DK) och Karlstrup By 56 (DK), vilka förvärvats för totalt 562,4 mkr. Försäljning av byggrätter har skett under året till ett totalt värde om 9,5 mkr (51,0).

Vidare har totalt värde av förvaltningsfastigheter påverkats positivt av orealiserade värdeförändringar om totalt 699,0 mkr (1 139,1) fördelat på fastigheter under förvaltning med 5,1 mkr (431,7) och pågående nybyggnation om 693,9 mkr (707,4).

Rörelsefastigheter

Värdet av rörelsefastigheter uppgick vid årets slut till 447,6 mkr (448,8). Rörelsefastigheterna utgörs primärt av K-Prefabs produktionslokaler. Under året har ytterligare ca 15,4 mkr investerats i K-Prefabs fastigheter för att uppgradera faciliteterna och öka produktionskapaciteten.

Inventarier

Inventarier, vilka per 31 december 2022 uppgick till 193,6 mkr (189,8), består primärt av maskiner och inventarier relaterade till koncernens bygg- och prefabverksamhet, byggnadsinventarier samt enligt IFRS 16 aktiverade nyttjanderättstillgångar. Totalt har koncernen nettoinvesterat 36,0 mkr (61,0) i inventarier under året.

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

Andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag minskade under 2022, från 234,4 mkr till 223,2 mkr, vilket primärt beror på utdelningar från intressebolag om totalt 19,5 mkr (0,0). Totalt gjordes nettoförvärv under året (inklusive upplösning av negativ goodwill) om 5,8 mkr (184,0) och det sammanlagda resultatet från andel i intressebolagens resultat uppgick till 2,5 mkr (10,9 mkr).

Långfristiga fordringar om 22,6 mkr (9,1) består primärt av ej reglerade koncernmellanhavanden med den tidigare ägaren av K-Prefab.

Uppskjuten skattefordran

Uppskjuten skattefordran uppgick per 31 december 2022 till 16,4 mkr (17,1) och härrörde primärt från underskottsavdrag, vilka förväntas kunna nyttjas under kommande år, och positivt värde av räntederivat.

Varulager

Varulager uppgick per 31 december 2022 till 60,2 mkr (51,7) och består primärt av K-Prefabs råvaru- och färdigvarulager.

Rörelsefordringar

Koncernens rörelsefordringar bestod primärt av övriga fordringar om 168,8 mkr (175,5), som huvudsakligen består av förskott och handpenning för avtalade men ej tillträdda fastighetsförvärv, vilka minskat under året från 98,7 mkr till 77,6 mkr, och upparbetade men ej fakturerade intäkter, vilka uppgick till 41,0 mkr (29,0).

This file is sealed with a digital signature
the seal is guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EEA5EA586E40EF36F165C2A5E0E1F

Hyres- och kundfordringar uppgick vid årets slut till 93,2 mkr (105,3), varav hyresfordringar 6,3 mkr (1,5). Resterande andel utgjordes av kundfordringar primärt relaterat till K-Prefabs verksamhet. Andelen hyres- och kundfordringar vilka varit förfallna mer än 90 dagar uppgick till 7,9 mkr (10,1). 4,0 mkr (4,3) har reserverats i enlighet med koncernens förlustandelsmodell baserat på historiska utfall och ledningens bedömning av framtida kreditförluster (stadie 2) och 2,3 mkr (1,2) har reserverats i enlighet med individuell bedömning (stadie 3). Totalt uppgick konstaterade kreditförluster till 3,0 mkr (2,3) under året.

Rörelsefordringar utgjordes primärt av förutbetalda kostnader och upplupna intäkter om 36,7 mkr (29,0).

Likvida medel

Likvida medel uppgick vid årets utgång till 35,4 mkr (94,0). Därutöver tillkom outnyttjade kreditlimiter om 277,4 mkr (356,9). 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 5 169,6 mkr (4 233,7), vilket motsvarade 23,92 kr per aktie (19,66). Ökningen förklaras av årets totalresultat om 934,8 mkr (1 048,1).

Det långsiktiga substansvärdet (NAV) uppgick vid årets utgång till 5 768,3 mkr (4 976,1) motsvarande 26,79 kr per aktie (23,11). Det långsiktiga substansvärdet per aktie har ökat med 16 procent jämfört med 31 december 2021.

Per 31 december 2022 uppgick antalet utestående aktier till 215 331 168 (215 331 168) fördelat på 22 500 000 A-aktier (22 500 000) och 192 831 168 B-aktier (192 831 168). Det genomsnittliga antalet utestående aktier under 2022 uppgick till 215 331 168 aktier (215 331 168).

Uppskjuten skatt

Koncernens uppskjutna skatt uppgick vid årets slut till 1 033,5 mkr (796,4). 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 8 461,4 mkr (5 943,9), varav 2 049,9 mkr (947,5) klassificeras som kortfristiga räntebärande skulder. De räntebärande skulderna fördelas på bottenlån för färdigställda förvaltningsfastigheter om 5 743,2 mkr (4 017,8), byggkrediter om 1 591,2 mkr (1 057,9), leasingskulder om 93,1 mkr (92,7), rörelse- och förvärvskrediter om 783,8 mkr (525,6) och säljarrevers avseende förvärvet av K-Prefab om 250,0 mkr (250,0). Skuldsättningsgraden för koncernen uppgick till 55,4 procent (51,8) och belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick till 58,2 procent (57,1).

Vid årets utgång hade koncernen kontrakterade kreditavtal om 9 671,6 mkr (7 282,4), varav 5 743,2 mkr (4 017,8) avsåg finansiering av färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter, varav 1 706,9 mkr (790,2) förfaller till omförhandling under de närmaste tolv månaderna. Utöver finansiering av färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter utgörs kontrakterade kreditavtal av byggkrediter om 2 867,1 mkr (2 132,1) och rörelse- och förvärvskrediter om 1 061,3 mkr (882,5), varav 292,5 mkr (382,5) respektive 93,8 mkr (100,0) avser förvärvsfinansiering av K-Prefab respektive Mjöbäcks Entreprenad AB. Byggkrediter och rörelse- och förvärvskrediter var vid årets utgång utnyttjade till 1 591,2 mkr (1 057,9) respektive 783,8 mkr (525,6).

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden för koncernens räntebärande skulder relaterade till förvärvsfinansiering och färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick per 31 december 2022 till 2,4 år (2,8).

Genomsnittlig räntebindningstid för koncernens räntebärande skulder relaterade till förvärvsfinansiering, förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick till 3,4 år (4,4) och den genomsnittliga räntan uppgick till 2,72 procent (1,85) inklusive effekter av räntederivat och 3,85 procent (1,40) exklusive effekter av räntederivat. Total andel rörlig ränta i förhållande till räntebärande skulder relaterade till förvärvsfinansiering, förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick till 27 procent (29) och räntekänsligheten vid en procentenhets förändring av låneräntorna uppgick till 17,2 mkr (14,0). Genomsnittlig räntekostnad för kontrakterade byggkreditiv uppgick vid årets slut till 3,92 procent (1,90).

Derivatinstrument

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

Totalt uppgick swapportföljen nominellt till 4 407,7 mkr (3 200,0) vid årets utgång. Verkligt värde för räntederivatportföljen uppgick vid årets utgång till 401,7 mkr (36,4).

Utöver räntederivat använder K-Fastigheter valutaderivat för att

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E9EEA5EA59CE40EF36F169C2A9BE0E1F

hantera valutamässiga risker i den danska verksamheten. Verkligt värde för valutaderivatportföljen uppgick vid årets utgång till -2,6 mkr (0,5).

Rörelseskulder

Rörelseskulder bestod primärt av i rörelsen verksamhetsrelaterade leverantörsskulder om 198,3 mkr (177,2), övriga skulder om 109,1 mkr (70,4), faktuerarade men ej upparbetade intäkter om 19,2 mkr (69,1) och upplupna kostnader och förutbetalda intäkter om 206,2 mkr (178,2). Rörelseskulderna var primärt relatearde till den löpande bygg- och entreprenadverksamheten samt personalrelaterade skulder.

Koncernens kassaflöde

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick för helåret 2022 till 150,1 mkr (325,3) och påverkades positivt av förbättrat bruttoresultat i förvaltningsverksamheten och negtivt av av försämrat bruttoresultat i projekt- och entreprenadverksamheter, ökade kostnader för central administration och försämrat räntenetto samt lägre rörelsekapitalbindning främst i form av att K-Prefabs verksamhet strukturellt är kassaflödespositiv med normalt högre rörelseskulder än rörelsefordringar.

Investeringsverksamheten har primärt påverkats av förvärv av bolag om 812,7 mkr (1 189,1), vilket primärt utgjorts av löpande förvärv av byggrätter samt fyra förvaltningsfastigheter och investeringar i pågående nyanläggning om 1 941,8 mkr (1 326,3). Totalt uppgick kassaflödet från investeringsverksamhet till -2 749,0 mkr (-2 515,4).

Koncernens finansieringsverksamhet har utöver kassaflödet från den löpande verksamheten under 2022 primärt finansierats av ökade räntebärande skulder om 2 539,3 mkr (1 776,3) efter amorteringar om 179,8 mkr (133,2). Totalt uppgick kassaflödet från finansieringsverksamheten till 2 540,4 mkr (1 776,3), vilket innebär att koncernens likvida medel för året minskade med 58,6 mkr (-413,8) till 35,4 mkr (94,0), inkluderat valutarelaterad omräkningsdifferens, vid årets slut.

Investeringar

Utöver vad som redogjorts för avseende förvärv 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 2022 primärt investerat medel i utveckling av den egna organisationen i form av stärkt organisation, processer, system och funktioner inom affärsutveckling, förvaltning, ekonomi, HR, IT, marknad, juridik och projektutveckling, investeringar som främst märks genom de ökade kostnaderna för central administration under året.

Moderbolaget

Moderbolaget äger inga fastigheter. Bolaget upprätthåller koncerngemensamma funktioner för affärsutveckling, ekonomi, finans, marknad, IR/kommunikation, IT, HR, juridik, projektutveckling och delar av förvaltning.

Omsättningen i moderbolaget avser primärt fakturering av tjänster till koncernbolag, vilken för året uppgick till 32,7 mkr (0,1). Moderbolagets bruttoresultat för helåret uppgick till -34,1 mkr (-40,4). Det förbättrade bruttoresultatet beror på ökad koncernintern fakturering motverkat av ökade kostnader för utökad central organisation för att möta kommande tillväxt.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E9EA5EA58CE40EF36F1652A9BE0E1F

Moderbolagets resultat före skatt uppgick till 345,4 mkr (116,7) efter lämnade nettokoncernbidrag om 38,6 mkr (87,9). Resultatet påverkades positivt av värdeförändringar på ränte- och valutaderivat om 365,8 mkr (66,8) samt utdelning om 19,5 mkr (0,0) från intresse- och gemensamt styrda bolag.

Moderbolagets tillgångar och skulder bestod per 31 december 2022 primärt av andelar i, fordringar på och skulder till koncernbolag samt derivatinstrument. Fordringar på koncernbolag uppgick vid årets slut till 2 362,9 mkr (2 058,1) och skulder till koncernbolag till 1 012,0 mkr (823,3) där korta fordringar och skulder primärt utgör tillgodohavanden i koncernens koncernkonto.

Det egna kapitalet uppgick per 31 december 2022 till 1 937,5 mkr (1 633,3), positivt påverkat av årets resultat. Moderbolagets likvida medel uppgick vid årets utgång till 0,0 mkr (69,0) och räntebärande skulder till 1 205,1 mkr (949,6), varav 456,3 mkr (17,9) klassificeras som kortfristig skuld.

Effekter av Covid-19-pandemin och kriget i Ukraina

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

I utgångsläget har K-Fastigheter en stabil affärsmodell som bygger på tvärfunktionellt arbete inom projektutveckling-, bygg-, prefab, och fastighetsförvaltning, vilket genererar lönsamhet i varje led. Koncernen har en stark position i marknaden för hyresrätter i Öresundsregionen och Västra Götalands- och Mälardalsregionerna. K-Fastigheter har ett attraktivt fastighetsbestånd där 88 procent av kontrakterade hyresintäkter kommer från bostäder och där de kommersiella intäkterna är spridda på ett stort antal enskilda kontrakt.

Vidare hade K-Fastigheter en stabil finansiell ställning (soliditet 34 procent och skuldsättningsgrad 55 procent) och god likviditet med tillgängliga likvida reserver om ca 300 mkr per 31 december 2022.

Vid upprättandet av denna årsredovisning har den faktiska påverkan av Covid-19-pandemins spridning under framförallt januari och februari 2022 och kriget i Ukraina, som pågått sedan februari 2022, haft begränsad effekt på K-Fastigheters verksamhet under året. Hur framför allt kriget i Ukraina kommer påverka K-Fastigheter framöver är i dagsläget osäkert, men bedömningen kommer ske löpande och redovisas i kommande delårsrapporter eventuellt kompletterat med löpande information genom pressmeddelanden.

Risker och riskhantering

För närmare beskrivning hänvisas till avsnittet Risker och riskhantering på sidan 137-144.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står moderbolaget fria egna kapital. K-Fastigheter prioriterar tillväxt framför utdelning. Därför föreslår styrelsen att ingen utdelning lämnas för 2022. Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

	kr
Överkursfond	1 372 919 498
Balanserat fritt eget kapital	202 943 604
Årets resultat	304 209 836
Summa	**1 880 072 938**
Disponeras så att i ny räkning överförs	**1 880 072 938**

This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EEA5EA58C2E40EF36F165C2A5E0E1F

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess slut

Nedan redovisas genomförda förvärv av byggrätter och förvaltningsfastigheter, byggstartade och färdigställda projekt samt genomförda renoveringar enligt K-Fastigheters renoveringskoncept K-Fast 2.0 under verksamhetsåret 2022. Dessa har under året presenterats som väsentliga händelser i K-Fastigheters delårsrapporter.

Väsentliga händelser under 2022

- Den 23 mars 2022 offentliggjorde K-Fastigheter att Johan Hammarqvist utsetts som ny chef för Investor Relations och kommunikation på K-Fastigheter. Johan Hammarqvist, som ingår i koncernens ledningsgrupp, kommer närmast från en tjänst som kommunikationschef på Eolus Vind AB. Johan Hammarqvist tillträdde tjänsten i maj 2022.
- Den 8 april 2022 offentliggjorde K-Fastigheter att Stefan Paulsson har utsetts till tillförordnad VD för K-Prefab AB. Stefan Paulsson var sedan tidigare vice VD och operativ chef i K-Prefab. Som tillförordnad VD för K-Prefab AB ingår även Stefan Paulsson i koncernens ledningsgrupp.
- Den 12 maj 2022 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 aktier i bolaget.
- Den 24 maj 2022 offentliggjorde K-Fastigheter att bygglov erhållits för koncernens nya kommersiella koncept K-Kommersiellt. Byggnaden i centrala Hässleholm kommer att omfatta ca 8 000 kvadratmeter bruttoarea och bland annat inhysa K-Fastigheters nya huvudkontor. Byggnation påbörjades under andra kvartalet och bedöms vara färdigställd under 2024.
- Den 9 juni 2022 offentliggjorde K-Fastigheter att Jimmy Fröberg anställts som koncernekonomichef. Jimmy Fröberg, som ingår i koncernens ledningsgrupp, kommer närmast från en tjänst som koncernredovisningschef på Stena Fastigheter. Dessförinnan har han arbetat som auktoriserad revisor på PWC och koncernredovisningsansvarig på Serneke. Jimmy Fröberg tillträdde tjänsten i september 2022.
- Den 28 december 2022 offentliggjorde K-Fastigheter förvärvet av byggrätten del av Almby 12:43 i Örebro. Byggrätten, vilken har lagakraftvunnen detaljplan, omfattar ca 300 lägenheter. Tillträde och byggstart beräknas ske etappvis under 2023 till 2025 och hyresvärdet efter färdigställande beräknas uppgå till ca 41 mkr. Förvärvet, vilket baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 111 mkr, sker från Lantmännen Fastigheter AB och byggrätten kommer ägas av K-Fast Kilen AB, vilket ägs till 51 procent av K-Fast Holding AB och 49 procent av Kilenkrysset.
- Den 29 december 2022 offentliggjorde K-Fastigheter förvärvet av byggrätten del av Vapenrocken 1 på Viksäng i Västerås. Byggrätten, vilken har lagakraftvunnen detaljplan, omfattar ca 180 hyresrätter. Tillträde och byggstart beräknas ske under andra halvåret 2023 och hyresvärdet vid färdigställande beräknas uppgå till ca 26 mkr. Förvärvet, vilket baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 49 mkr, sker från Fastighets AB Balder och i samband med transaktionen sker en bytesaffär där K-Fastigheter avyttrar förvaltningsfastigheten Rådhuset 6 i Helsingborg till Balder. Tillträde respektive avyttrande förväntas ske under hösten 2023. Försäljningen av Rådhuset 6, som primärt består av kommersiella lokaler, sker till ett underliggande fastighetsvärde om 136 mkr. Det underliggande fastighetsvärdet är utan avdrag för latent skatt och i linje med bokfört värde per Q3 2022.

Väsentliga händelser efter årets utgång

- Den 19 januari 2023 offentliggjorde K-Fastigheter att Stefan Paulsson utsetts till VD för K-Prefab AB. Stefan är sedan 11 april 2022 tillförordnad VD.
- K-Fastigheters styrelse avser föreslå årsstämman att ingen aktieutdelning lämnas.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E9EA5EA59CE40EF36F165C2A9BE0E1F

Förvärvade / Avyttrade förvaltningsfastigheter

Fastighet	Kommun	Tillträde/ frånträde	Antal lägenheter	Yta, kvm	Årligt hyresvärde, mkr	Köpeskilling, mkr
Stafvre 7 m.fl.	Kristianstad	mar 2022	105 + två förskolor	8 966	14,4	227,0
Badaren 10	Hässleholm	feb 2022	38	2 402	2,5	34,0
Höje-Taastrup 4ee 4ef	Höje-Taastrup (DK)	apr 2022	36	3 561	9,1	110,0 mDKK
Karlstrup By 56	Karlstrup (DK)	nov 2022	32	3 302	7,6	91,4 mDKK
Rådhuset 6 (avtalad avyttring)	Helsingborg	hösten 2023	7	3 242	7,7	136,0

Förvärvade byggrätter

Fastighet	Kommun	Förväntad byggstart	Antal lägenheter	Yta, kvm	Förväntat årligt hyresvärde, mkr	Köpeskilling, mkr
Notarien 21	Eskilstuna	2022	109	6 919	15,3	23,4
1bt Pederstrup By	Ballerup (DK)	2022	153	11 014	28,0	80,5 mDKK
Krösenet 16*	Kävlinge	2022	36	3 100	äganderätt	10,1
Stataren 2 / Olympia 14**	Höganäs	2024/2025	163	9 930	22,7	50,8
Skymningen 2 och 3	Höganäs	2022/2023	94	5 863	12,1	27,2
Del av Almby 12:43**/***	Örebro	2023	308	18 820	41,2	111,0
Del av Vapenrocken 1**	Västerås	2023	188	11 844	26,3	49,0

**JV med Er-Ho Bygg* ***Ej tillträdd fastighet.* ****Joint venture genom K-Fast Kilen AB*

K-Fast 2.0

	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	Totalt 2022
Antal renoverade lägenheter	5	3	3	6	17
Ökat hyresvärde, mkr	0,1	0,1	0,1	0,1	0,4

Byggstartade projekt

Fastighet	Kommun	Förväntad färdigställd	Antal lägenheter	Yta, kvm	Förväntat årligt hyresvärde, mkr
Östra Vildrosen 1	Västerås	Q4 2023 / Q2 2025	125	9 660	19,8
Sågklingan 14	Västerås	Q3 2025	119	7 413	17,2
Kohagen 1 – etapp 2	Vänersborg	Q2 2024	80	5 466	10,7
Skymningen 2	Höganäs	Q4 2023	41	2 836	5,7
Oppeby Gård 1:9*	Nyköping	Q2 2024	27	1 740	3,5
1bt Pederstrup By	Ballerup (DK)	Q2 2024 – Q3 2025	153	11 014	28,0
Rusthållaren 3 & 4 **	Hässleholm	Q2 2024	kommersiellt	8 000	13,8
Fogdaröd 8:32	Höör	Q4 2023 / Q1 2024	74	4 961	9,9
Del av Måsen*	Strängnäs	Q4 2023 / Q3 2025	87	5 548	12,3
Limkokaren 17	Hässleholm	Q2 2024	70	4 403	9,0
Del av Magasinet 1	Hässleholm	Q2 2024	31	2 447	4,5
Notarien 21	Eskilstuna	Q3 2025	109	6 919	15,3
Ålderholmen 4:34	Gävle	Q1/Q2 2025	96	5 659	14,7

K-Fastighéters andel av byggnation i JV med Kilenkrysset* * Rörelsefastighet, varav ca 50 procent förväntas hyras ut externt.*

Färdigställda projekt

Fastighet	Kommun	Inflyttning	Antal lägenheter	Yta, kvm	Hyresvärde, mkr
Trollet 1	Växjö	feb 2022	48	3 408	6,1
Oppebygård 1:17	Nyköping	feb-nov 2022	100	7 277	12,4
Flora 13	Höganäs	mar 2022	71	3 847	7,8
Stubbarp 33:27 – etapp 3 (3)	Höganäs	mar 2022	25	1 820	3,0
Hammar 9:197	Kristianstad	mar-apr 2022	48	3 144	6,0
Magasinet 1&4 – Byggmax	Hässleholm	apr 2022	kommersiellt	2 487	2,1
Kokhuset 1	Hässleholm	jun 2022	38	2 808	4,9
Vallensbaek Strand	Vallensbaek/DK	jun-jul 2022	95	7 746	18,6
Fullerö 21:103	Uppsala	jun 2022	40	2 472	4,7
Stubbarp 39:5	Höganäs	jul/okt 2022	42	3 380	5,7
Fredriksskans 2:79	Gävle	jul-nov 2022	92	5 966	11,5
Hässjan 1	Malmö	jul 2022	31	2 036	4,7
Röret 1	Älmhult	jul 2022	38	2 471	4,3
Saltmästaren 2	Kävlinge	nov 2022	65	3 878	7,7
Getramsen 3	Kristianstad	dec 2022	19	2 166	3,5
Kedjan 1 etapp 1 (av 2)	Älmhult	dec 2022	22	1 170	2,1

This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EE5E459CE40EF39F165C2A9BE0E1F

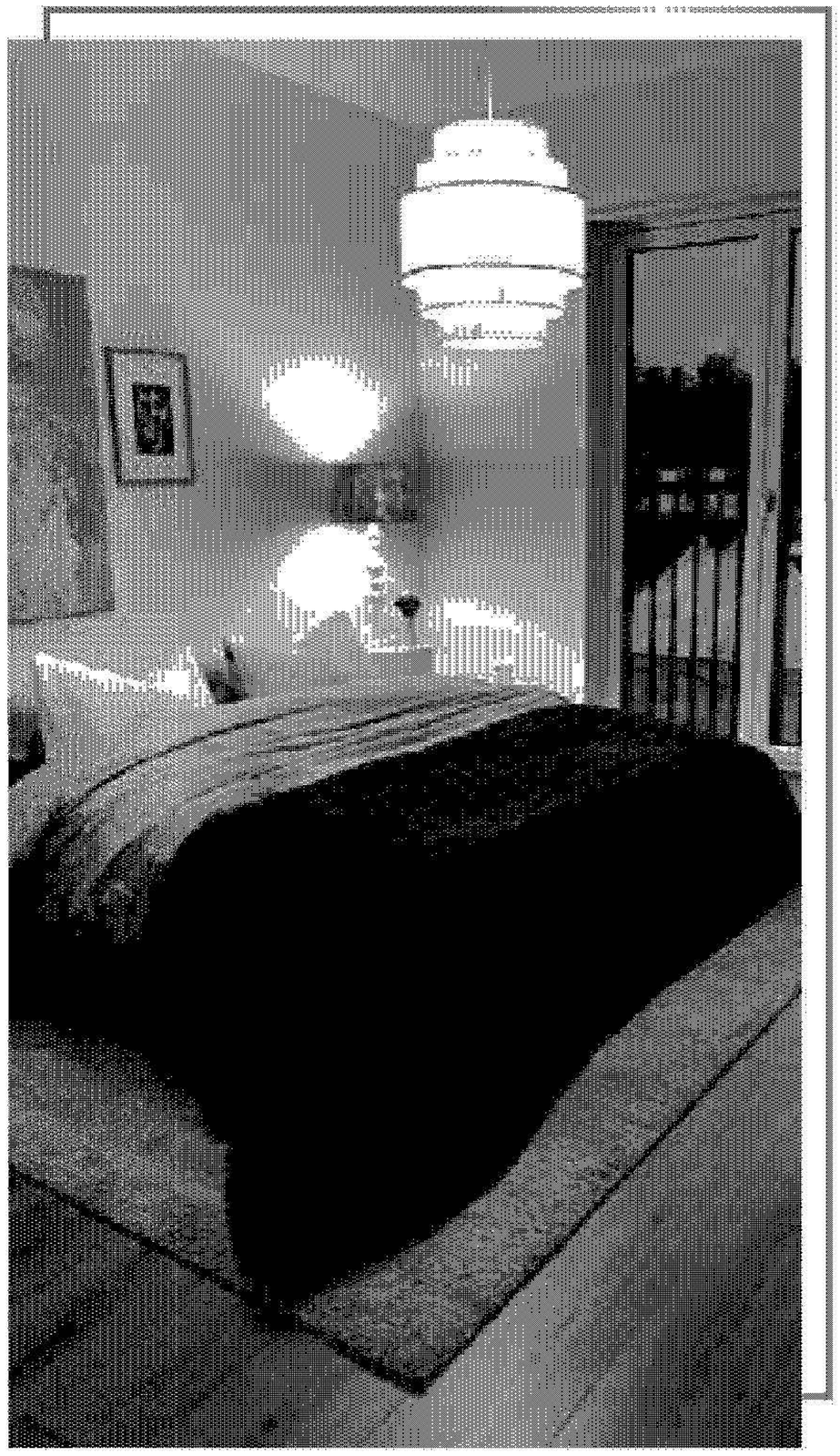
KONCERNENS RÄKENSKAPER

TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

Koncernens rapport över totalresultat

mkr	Not	2022 jan–dec	2021 jan–dec
Hyresintäkter	3	384,2	265,9
Projekt- och entreprenadintäkter	3	1 001,2	976,1
Nettoomsättning		**1 385,4**	**1 242,1**
Övriga intäkter		20,6	10,7
Drift		-97,5	-52,3
Underhåll		-13,5	-12,4
Fastighetsskatt		-8,4	-5,7
Fastighetsadministration		-25,2	-22,7
Kostnader fastighetsförvaltning	4, 5, 6	**-144,7**	**-93,1**
Kostnader projekt- och entreprenadverksamheten	4, 5, 6	-938,3	-881,8
Bruttoresultat		**323,1**	**277,9**
varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftsöverskott)		*251,9*	*176,1*
varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet		*71,2*	*101,8*
Central administration	*4, 5, 6, 8*	-54,9	-40,7
Av- och nedskrivningar	7	-62,6	-58,2
Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag	9	2,5	23,3
Räntenetto	10	-124,8	-75,6
Resultat före värdeförändringar		**83,3**	**126,6**
*varav förvaltningsresultat**		*130,7*	*101,4*
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	11	699,0	1 139,1
Värdeförändring derivat	10	364,1	66,0
Resultat före skatt		**1 146,4**	**1 331,7**
Skatt på årets resultat	12	-239,0	-287,3
Årets resultat		**907,4**	**1 044,4**
Övrigt totalresultat	13	27,4	3,8
Årets totalresultat		**934,8**	**1 048,1**
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		916,6	1 048,1
Innehav utan bestämmande inflytande	30	18,2	0,0
Resultat efter skatt per aktie, kr/aktie**	14	**4,13**	**4,85**

** 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 guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EA5EA59CE40EF36F1952A9BE0E1F

Koncernens rapport över finansiell ställning

Tillgångar, mkr	Not	2022 31 dec	2021 31 dec
Materiella anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	15	480,2	484,7
Förvaltningsfastigheter	16	13 094,6	9 603,7
Rörelsefastigheter	17	447,6	448,4
Inventarier	18	193,6	189,8
Summa anläggningstillgångar		**14 216,0**	**10 726,6**
Finansiella anläggningstillgångar	22		
Andelar i intresse- och gemensamt styrda företag och andra långfristiga fordringar	19, 20	245,8	243,5
Derivatinstrument	22	399,1	37,0
Uppskjuten skattefordran	21	16,4	17,1
Summa finansiella anläggningstillgångar		**661,3**	**297,5**
Summa anläggningstillgångar		**14 877,3**	**11 024,1**
Omsättningstillgångar	22		
Varulager	23	60,2	51,7
Kundfordringar	24, 25	93,2	105,3
Övriga kortfristiga fordringar	25, 26	169,2	178,6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	36,7	29,0
Likvida medel	28	35,4	94,0
Summa omsättningstillgångar		**394,6**	**458,6**
Summa tillgångar		**15 272,0**	**11 482,7**

Eget kapital och skulder, mkr	Not	2022 31 dec	2021 31 dec
Eget kapital	29		
Aktiekapital		57,4	57,4
Övrigt tillskjutet kapital		1 372,9	1 372,9
Valutaomräkningsdifferens		29,7	2,3
Balanserat resultat inklusive årets resultat		3 690,3	2 801,1
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**5 150,3**	**4 233,7**
Innehav utan bestämmande inflytande	30	*19,3*	*0,0*
Summa eget kapital		**5 169,6**	**4 233,7**
Långfristiga skulder	22		
Uppskjuten skatteskuld	21	1 033,5	796,4
Långfristiga räntebärande skulder	22	6 411,5	4 996,4
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	31	74,7	13,7
Summa långfristiga skulder		**7 519,8**	**5 806,5**
Kortfristiga skulder	22		
Kortfristiga räntebärande skulder	22	2 049,9	947,5
Leverantörsskulder	22	198,3	177,2
Övriga kortfristiga skulder	31	128,3	139,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	206,2	178,2
Summa kortfristiga skulder		**2 582,7**	**1 442,5**
Summa skulder		**10 102,4**	**7 249,0**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**15 272,0**	**11 482,7**

Document ID:
E9EE5EA58CE40EF86F165C2ABBE61F
This is issued with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

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 2021	**35 888 528**	**57,4**	**1 372,9**	**-1,4**	**1 781,0**	**0,0**	**3 209,8**
Årets resultat					1 044,4	0,0	1 044,4
Övrigt totalresultat				3,8			3,8
Årets totalresultat				**3,8**	**1 044,4**	**0,0**	**1 048,1**
Förvärv egna aktier					**-24,3**		**-24,3**
Aktiesplit	179 442 640						
Summa transaktioner med ägare	**179 442 640**	**0,0**	**0,0**				**0,0**
Eget kapital, per 31 december 2021	**215 331 168**	**57,4**	**1 372,9**	**2,3**	**2 801,1**	**0,0**	**4 233,7**

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**
Årets resultat					889,2	18,2	907,4
Övrigt totalresultat				27,4			27,4
Årets totalresultat				**27,4**	**889,2**	**18,2**	**934,8**
Summa transaktioner med ägare	**0**	**0,0**	**0,0**				**0,0**
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande						1,1	1,1
Summa transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande						**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**

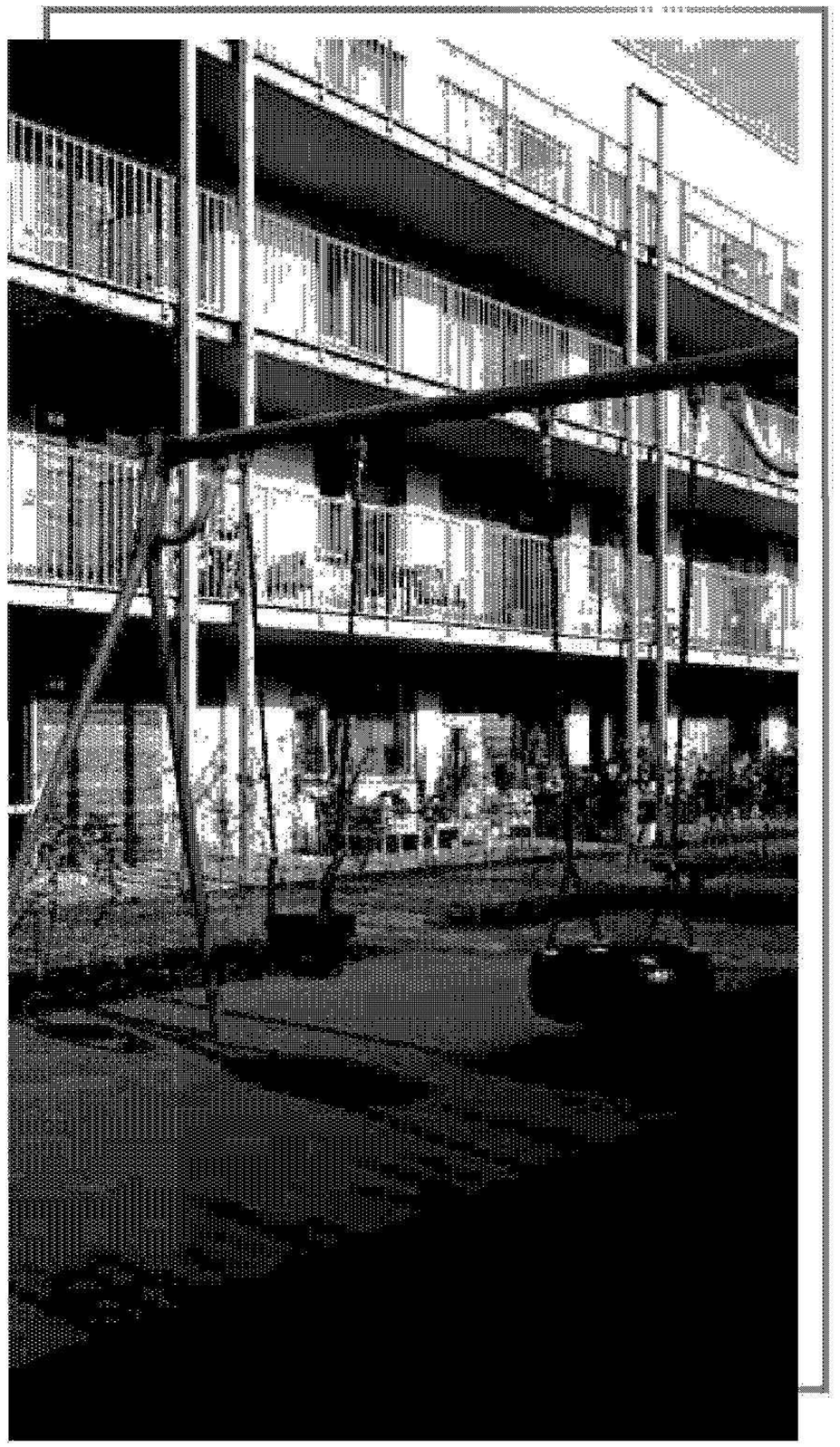
På bolagsstämman den 19 maj 2021 beslutades om en aktiesplit 6:1. Aktiespliten genomfördes den 7 juni 2021.
Förvärv egna aktier avser K-Fast andel (25%) av marknadsvärdet av de 1 428 600 aktier i K-Fast Holding AB som Mjöbäcks Entreprenad AB äger.

Document ID:
E9EF45E458CE40EF36F1852A95E0E1F
This file is sealed with a digital signature.
the seal is guarantee for the authenticity of the document.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

mkr	Not	2022 jan–dec	2021 jan–dec
Den löpande verksamheten			
Resultat före värdeförändringar		83,3	126,6
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet	37	56,4	23,3
Betald skatt		-7,1	-4,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**132,7**	**145,6**
Förändring rörelsefordringar		24,4	37,1
Förändring rörelseskulder		-6,9	142,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**150,1**	**325,3**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella tillgångar	15	-3,6	0,0
Investeringar i koncern, intresse- och gemensamt styrda bolag	19, 34	-9,0	-858,8
Investeringar i fastigheter	16, 17	-803,7	-330,3
Investeringar i pågående nyanläggning	16	-1 941,8	-1 326,3
Investeringar i maskiner och inventarier	18	-20,8	-50,4
Avyttring fastigheter	16	14,7	51,0
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar	20	-4,3	-0,5
Utdelning från intresseföretag	9	19,5	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-2 749,0**	**-2 515,4**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	22	2 719,0	1 909,6
Amortering av lån		-179,8	-133,2
Tillskjutet kapital		1,1	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**2 540,4**	**1 776,3**
Årets kassaflöde	**37**	**-58,6**	**-413,8**
Omräkningsdifferens i likvida medel		0,0	0,1
Likvida medel vid årets början		94,0	507,6
Likvida medel vid årets slut		**35,4**	**94,0**

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

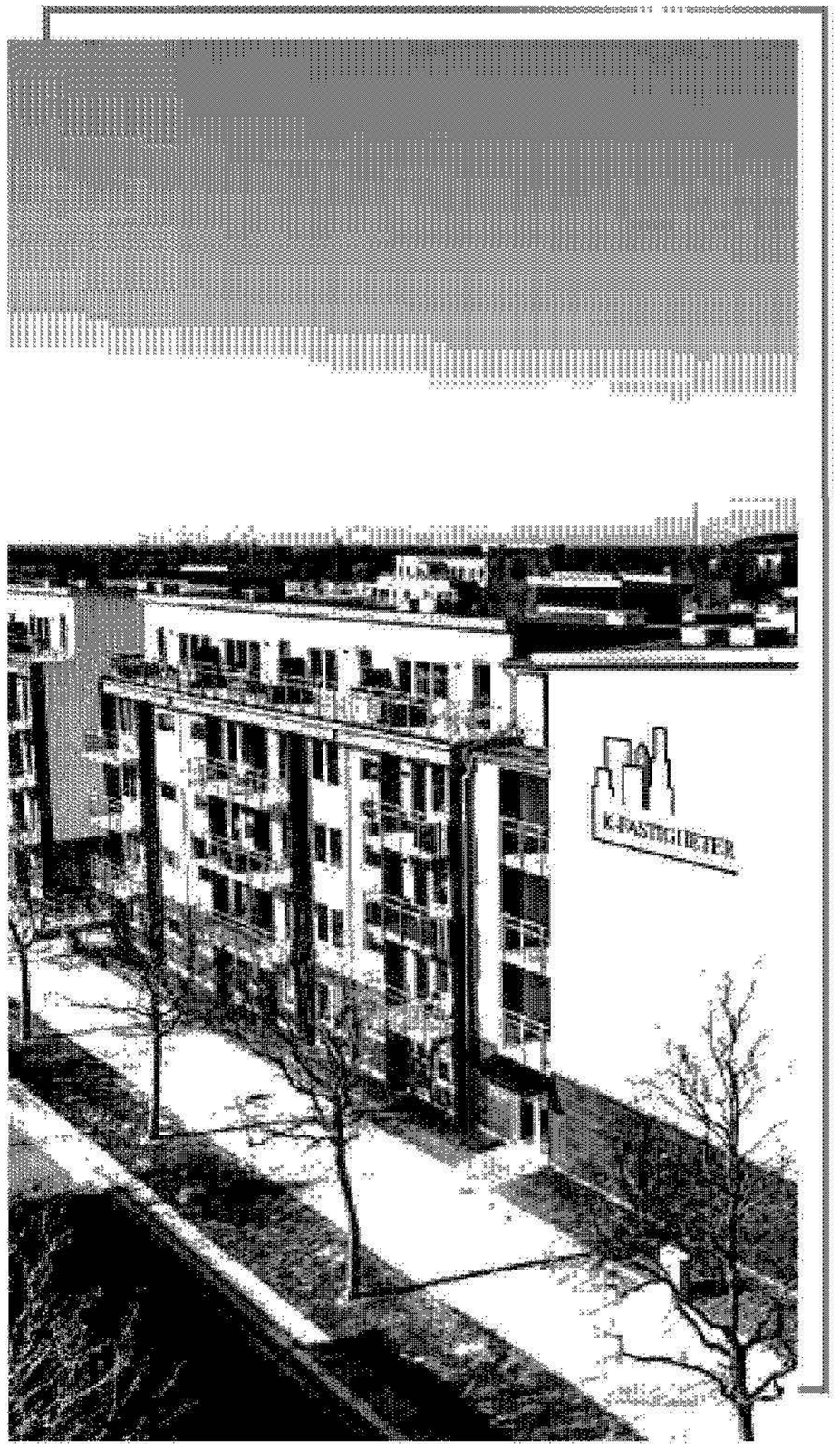


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E9EE45E458CE40EF95F165C2A5BE0E1F

MODERBOLAGETS RÄKENSKAPER

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

mkr	Not	2022 jan–dec	2021 jan–dec
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	32,7	0,1
Summa rörelsens intäkter		**32,7**	**0,1**
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader	4, 5, 6, 8	-66,4	-40,3
Avskrivningar	7	-0,4	-0,2
Summa rörelsens kostnader		**-66,8**	**-40,5**
Bruttoresultat		**-34,1**	**-40,4**
Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag	9	19,5	-0,2
Räntenetto	10	17,8	2,7
Resultat före värdeförändringar		**3,2**	**-37,9**
Värdeförändring derivat	10	380,8	66,8
Bokslutsdispositioner	33	-38,6	87,9
Resultat före skatt		**345,4**	**116,7**
Skatt på årets resultat	12	-41,2	-23,3
Årets resultat		**304,2**	**93,5**
Moderbolagets räkning över totalresultatet			
Årets resultat		**304,2**	**93,5**
Övrigt totalresultat	13	0,0	0,0
Årets totalresultat		**304,2**	**93,5**



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E9EEA5EA59CE40EF36F165C2A5BE8E1F

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Tillgångar, mkr	Not	2022 31 dec	2021 31 dec
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	15	2,3	0,0
Summa immateriella anläggningstillgångar		**2,3**	**0,0**
Materiella anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	18	0,1	0,2
Summa materiella anläggningstillgångar		**0,1**	**0,2**
Finansiella anläggningstillgångar	22		
Andelar i koncernbolag	34	1 167,6	1 009,0
Fordringar hos koncernbolag	35	902,1	849,6
Andelar och fordringar i intresseföretag och övriga långfristiga fordringar och andelar	19, 20	203,8	190,2
Derivatinstrument	22	401,7	36,4
Uppskjuten skattefordran	21	2,7	0,0
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 678,0**	**2 085,3**
Summa anläggningstillgångar		**2 680,3**	**2 085,5**
Omsättningstillgångar	22		
Fordringar hos koncernbolag	35	1 460,8	1 208,5
Fordringar hos intressebolag	20	0,0	5,4
Övriga kortfristiga fordringar	26	70,3	59,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	11,1	2,0
Likvida medel	28	0,0	69,0
Summa omsättningstillgångar		**1 542,3**	**1 344,2**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 222,7**	**3 429,7**

Eget kapital och skulder, mkr	Not	2022 31 dec	2021 31 dec
Eget kapital	29		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		57,4	57,4
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 372,9	1 372,9
Balanserad vinst		202,9	109,5
Årets resultat		304,2	93,5
Totalt eget kapital		**1 937,5**	**1 633,3**
Långfristiga skulder	22		
Uppskjuten skatteskuld	21	51,4	7,5
Långfristiga räntebärande skulder	22	748,8	931,7
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	31	0,0	2,4
Summa långfristiga skulder		**800,2**	**941,6**
Kortfristiga skulder	22		
Kortfristiga räntebärande skulder	22	456,3	17,9
Leverantörsskulder	22	4,1	1,4
Skulder till koncernbolag	35	1 012,0	823,3
Övriga kortfristiga skulder	31	3,8	7,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	8,8	5,0
Summa kortfristiga skulder		**1 485,0**	**854,8**
Summa skulder		**2 285,2**	**1 796,4**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 222,7**	**3 429,7**

This file is sealed with a digital signature
the seal is guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EF45E458CE40EF36F1852A9BE0E1F

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 2021	**35 888 528**	**57,4**	**1 372,9**	**109,5**	**1 539,8**
Årets resultat				93,5	93,5
Övrigt totalresultat				0,0	0,0
Årets totalresultat				**93,5**	**93,5**
Aktiesplit *	179 442 640				
Summa transaktioner med ägare	**179 442 640**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**
Eget kapital, per 31 december 2021	**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**
Utgående balans per 31 december 2022	**215 331 168**	**57,4**	**1 372,9**	**507,2**	**1 937,5**

** På bolagsstämman den 19 maj 2021 beslutades om en aktiesplit 6:1. Aktiespliten genomfördes den 7 juni 2021.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E9EEA5EA58C240EF36F1650C2B5E0E1F

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET

mkr	Not	2022 jan–dec	2021 jan–dec
Den löpande verksamheten			
Resultat före värdeförändringar		3,2	-37,9
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet	37	0,4	3,3
Betald skatt		0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**3,6**	**-34,6**
Förändring rörelsefordringar		-14,5	55,0
Förändring rörelseskulder		3,1	1,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-7,8**	**21,5**
Investeringsverksamheten			
Investering i koncernföretag	34	-158,6	-125,8
Investering i intresseföretag	19	-7,7	-190,1
Investeringar i immateriella tillgångar	15	-2,5	0,0
Investeringar i maskiner och inventarier	18	0,0	0,1
Förändring i fordringar och skulder till koncernföretag	35	-101,2	-290,0
Förändring i fordringar på intresseföretag	26	-5,4	5,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-275,4**	**-600,4**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	22	279,5	100,0
Amortering av lån		-24,2	-17,9
Förändring i långfristiga skulder	31	-2,5	-4,0
Erhållna koncernbidrag	33	-38,6	87,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**214,2**	**165,9**
Årets kassaflöde	**37**	**-69,0**	**-413,0**
Likvida medel vid årets början		69,0	482,0
Likvida medel vid årets slut		**0,0**	**69,0**

This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EEA5EA58CE40EF36F1652ABBE0E1F

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 1

NOT 1: REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

De finansiella rapporterna för K-Fast Holding AB per 31 december 2022 har godkänts av styrelsen den 30 mars 2023 och kommer att föreläggas årsstämman den 15 maj 2023 för fastställande. K-Fast Holding AB, organisationsnummer 556827-0390, utgör moderbolaget för en koncern med dotterbolag enligt not 34 Andelar i koncernbolag.

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

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

Redovisningsprinciper

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

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

Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

Nya och omarbetade befintliga standarder, vilka godkänts av EU

Förändring i IFRS 3 innebär uppdaterade hänvisningar till följd av tidigare ändringar i det konceptuella ramverket. Samtidigt införs ett nytt undantag avseende skulder och eventualförpliktelser inom tillämpningsområdet för IAS 37Avsättningar, eventualförpliktelser och eventualtillgångar och IFRIC 21 Avgifter. Ändringen inför också ett tydligt uttalande att eventualtillgångar inte tas med i en förvärvsanalys.

Förändring i IAS 16 Materiella anläggningstillgångar tydliggör att intäkter som intjänas innan en materiell anläggningstillgång bringats i skick att användas på det sätt som avsetts, får inte reducera tillgångens anskaffningsvärde utan ska redovisas i resultatet. Ändringen tydliggör också att IAS 2 Varulager ska tillämpas för redovisning av varor som tillverkas under denna period.

Förändringar i IAS 37 Avsättningar, eventualförpliktelser och eventualtillgångar förtydligar vilka utgifter för att fullfölja ett kontrakt som ska beaktas vid identifiering och redovisning av förlustkontrakt.

Förändringarna trädde i kraft den 1 januari 2022 och de ändrade redovisningsprinciperna resulterade inte i någon påverkan på K-Fastigheters finansiella rapporter.

This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EA5EA58E40EF36F165C2A5E0E1F

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

Förändringar i svenska regelverk
Förändringar under 2022 har inte haft någon väsentlig påverkan på K-Fastigheters redovisning utan främst medfört något utökat upplysningskrav.

Nya standarder vilka träder i kraft 2023
IFRS 17 Försäkringsavtal är en ny standard som träder i kraft. Förändringar kommer att ske i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter avseende upplysningar om redovisningsprinciper, IAS 8 Redovisningsprinciper, ändringar i uppskattningar och bedömningar samt fel där en definition av uppskattning införs för att klargöra skillnaden mellan förändringar i uppskattningar, redovisningsprinciper och fel samt IAS 12 Inkomstskatter som innebär att företag i princip ska redovisa uppskjuten skatt på alla temporära skillnader. Ett undantag görs dock bland annat för temporära skillnader som uppstår vid första redovisning av en tillgång eller skuld, givet att vissa villkor är uppfyllda.

Förändringarna träder i kraft den 1 januari 2023 och de ändrade redovisningsprinciperna förväntas inte resultera i någon påverkan på K-Fastigheters finansiella rapporter.

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

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

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

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

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

Dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterbolag som klassas som rörelseförvärv betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder och eventualförpliktelser. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen, dels det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventualförpliktelser. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad 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.

This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EA5EA586E40EF36F165C2A5E0E1F

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 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 tillämpnings-område 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

This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EEA5EA586E40EF36F1652CA5E0E1F

återvinningsvärdet. Nedskrivning av goodwill återförs dock aldrig. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts. Nedskrivningar av finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om en senare ökning av återvinningsvärdet objektivt kan hänföras till en händelse som inträffat efter det att nedskrivningen gjordes.

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

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

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultaträkning och balansräkning är 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:
E9EEA5EA59CE40EF86F165C2A5BE8E1F

NOT 2: SEGMENTSRAPPORTERING

Redovisningsprinciper

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av bolagets högste verkställande beslutsfattare för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet. I koncernen har styrelse och koncernledning identifierats som högste verkställande beslutsfattare. Vart och ett av rörelsesegmenten sköts separat eftersom respektive rörelsesegment kräver olika teknologier, resurser och 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.

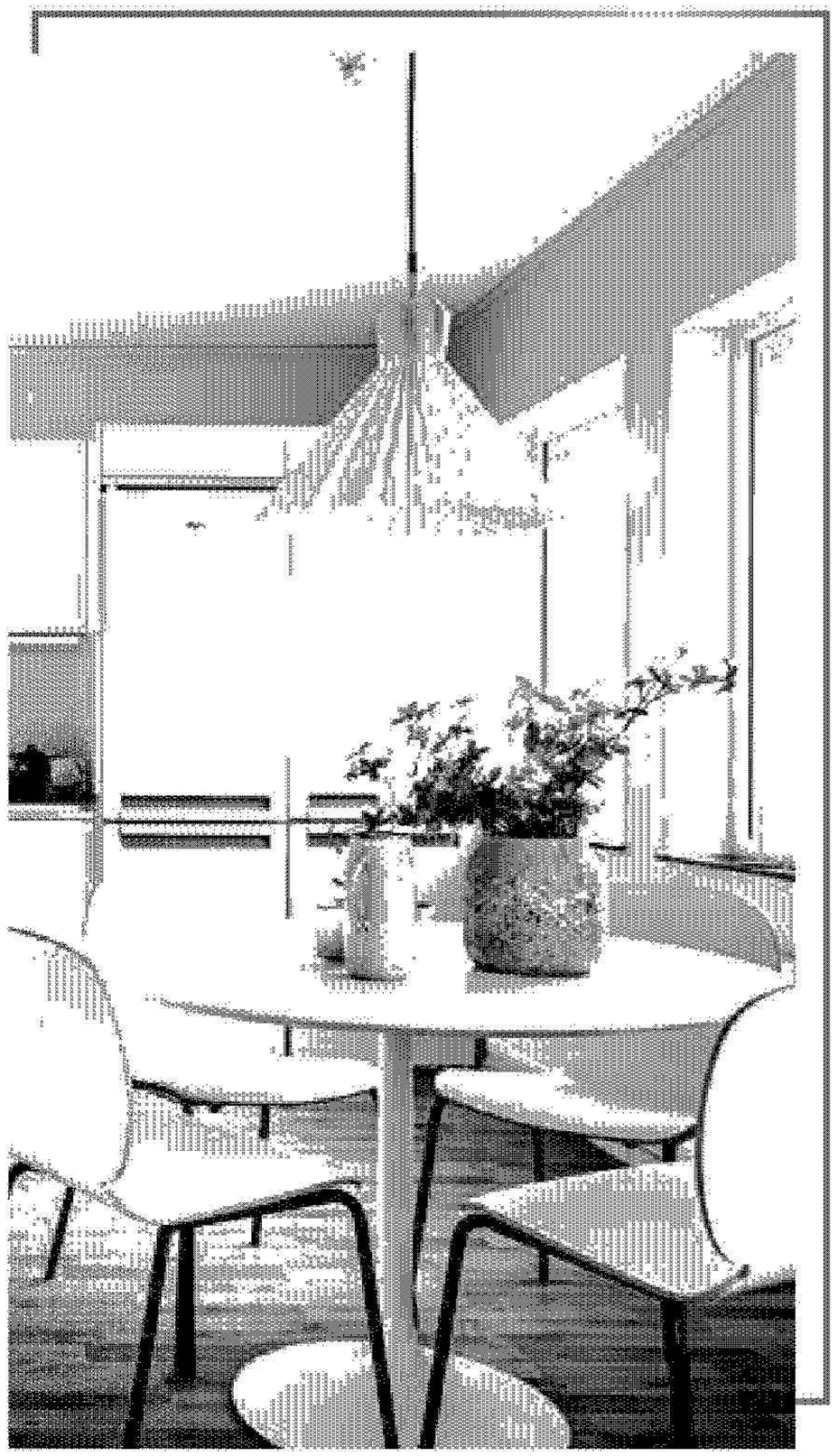
Prefab

Resultat genererat i något av koncernes prefabbolag.

Fastighetsförvaltning

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

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:
E9EA5EA58CE40EF36F165C2A9BE0E1F

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 2, FORTS.

Jan–dec 2022

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**	**323,2**
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**	**83,4**
Värdeförändring fastigheter	5,1	693,9	0,0	0,0	0,0	699,0
Värdeförändring derivat	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	1 146,5
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**

Jan–dec 2021

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

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	2 582,6
Summa skulder	**8 383,8**	**0,0**	**136,3**	**1 047,3**	**535,0**	**10 102,3**

31 december 2021

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

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

This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EEA5EA58CE40EF89F165C2A9BE0E1F

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 3

NOT 3: INTÄKTER

Redovisningsprinciper

Hyresintäkter

Hyresintäkter, vilka klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal, avser intäkter från leasingavtal där koncernen är leasegivare. I hyresintäkterna ingår hyra, tillägg för investeringar och fastighesskatt samt övriga tilläggsdebiteringar såsom värme, vatten, kyla, sophantering etc då dessa inte bedömts väsentliga 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 31 december 2022 uppgick de kontrakterade hyresintäkterna till 475,6 mkr (318,2), varav kommersiella lokaler utgjorde 53,5 mkr (41,8). Det enskilt största kontraktet som den enskilt största hyresgästen svarade för utgjorde 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 2022 för dessa kontrakt uppgick till 423,4 mkr (272,3). Koncernen har hyresavtal med en årlig hyresintäkt på 38,1 mkr (35,9) där avtalen har en återstående löptid på mellan 1 och 5 år. Koncernen har en årlig hyresintäkt på 14,0 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 1 001,2 (976,1) mkr för extern projekt-och entreprenadverksamhet. Intäktsredovisning sker över tid.

Moderbolaget

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

Hyresintäkter fördelat på geografi, mkr	2022	2021
Region Syd	333,2	257,2
Region Väst	18,0	6,9
Region Öst	18,5	1,9
Danmark	14,6	0,0
Hyresintäkter	**384,2**	**265,9**

Hyresintäkter på fastighetskategori, mkr	2022	2021
Bostäder (inkl. garage/p-platser)	336,4	223,5
Lokaler	47,9	42,3
Hyresintäkter	**384,2**	**265,9**

Projekt- och entreprenadintäkter samt aktiverat arbete för egen räkning, mkr	2022	2021
Externa projekt- och entreprenadintäkter	1 001,2	976,1
Aktiverat arbete för egen räkning	1 037,6	683,6
Summa	**2 038,8**	**1 659,7**
varav Sverige	*1 825,9*	*1 539,7*
varav Danmark	*212,9*	*120,0*

Övriga intäkter, mkr	2022	2021
Affärsområde Förvaltning	12,2	3,3
Affärsområde Bygg	0,4	1,3
Affärsområde Prefab	7,9	6,1
Övriga intäkter	**20,6**	**10,7**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E9EEA5EA59CE40EF96F165C2A5BE8E1F

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 och IT-utrustning av högre värde, tomträtter och hyresavtal som väsentliga. Nyttjanderättstillgången av dessa leasingavtal hänförliga till tomträtter värderas i enlighet med IAS 40. Motsvarande belopp har tagits upp som långfristig leasingskuld enligt IFRS 16. Den vägda genomsnittliga låneräntan som används uppgår till 2,05 procent för fordon och IT-utrustning, 2,08 procent för tomträtter och mellan 2,15 till 2,79 procent för hyresavtal beroende på löptid för det underliggande hyresavtalet.

Leasingavtal relaterade till exempelvis kopieringsmaskiner, hyresavtal med kortare löptid, kontors- och IT-utrustning av mindre värde har inte 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 2022 totalt leasingavgifter om 27,8 mkr (13,3), varav 11,4 mkr (9,1) avser avskrivningar, 7,0 mkr (1,5) räntekostnader och 9,4 mkr (2,7) var hänförliga till lågvärdeleasing. Koncernen har inga korttidsleasingavtal eller variabla leasingavgifter.

Moderbolaget

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

mkr	Nyttjanderättstillgångar					
	Tomträtter	Fordon	IT-utrustning	Hyresavtal	Totalt	Leasingskuld
Per 1 januari 2022	18,0	12,7	0,2	61,3	92,2	92,7
Tillkommande avtal	0,0	13,2	0,0	0,0	13,2	13,2
Avskrivningar	0,0	-4,0	-0,2	-7,2	-11,4	0,0
Avslutade avtal	0,0	-1,5	0,0	0,0	-1,5	-1,4
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	7,0
Leasingavgifter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-18,4
Omklassificering	0,0	-4,9	0,0	4,9	0,0	0,0
Per 31 dec 2022	**18,0**	**15,5**	**0,0**	**58,9**	**92,5**	**93,1**

Löptidsanalys (exklusive restvärde)

mkr	Tomträtter	Fordon	IT-utrustning	Hyresavtal	Totalt
2023	0,4	3,9	0,0	6,3	10,7
2024	0,4	2,1	0,0	7,5	10,0
2025	0,4	0,7	0,0	8,3	9,4
2026	0,4	0,0	0,0	5,2	5,6
2027	0,4	0,0	0,0	4,1	4,5
> 2028	6,4	0,0	0,0	0,0	6,4
Totalt	**8,3**	**6,9**	**0,0**	**31,5**	**46,6**

This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EE45E458CE40EF95F165C2A9BE6E1F

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 5

NOT 6: ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Redovisningsprinciper

Kortfristiga ersättningar till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls. Ersättningar till anställda utgörs av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro och andra ersättningar samt pensioner. Koncernens pensionsplaner är i sin helhet avgiftsbestämda.

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

Per 31 december 2022 hade koncernen 732 anställda (691), varav 69 kvinnor (60) respektive 663 män (631). I moderbolaget var antalet anställda per årsskiftet 42 (26), varav 22 kvinnor (14) respektive 20 män (12). K-Fast Holding AB hade 6 styrelseledamöter (6), inklusive ordförande, varav 1 kvinna (1). Koncernen hade 11 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 12 maj 2021. Löner och övriga anställningsvillkor ska vara marknadsanpassade och konkurrenskraftiga, men inte löneledande i förhållande till jämförbara företag. Den verkställande direktörens ersättning föreslås av ersättningsutskottet och beslutas av styrelsen. Ersättningen till övriga medlemmar av företagsledningen föreslås av den verkställande direktören och godkänns av ersättningsutskottet. Ersättning till den verkställande direktören utgår enbart i form av fast grundlön. Ersättning till övriga medlemmar av företagsledningen utgår primärt i form av fast grundlön, men kan även utgå som rörlig lön eller prestationsbaserad ersättning motsvarande högst 50 procent av den fasta lönen per kalenderår.

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

Medelantalet anställda

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Kvinnor	70	67	18	12
Män	665	594	16	10
Totalt	**735**	**661**	**34**	**22**

Löner, arvoden och förmåner

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Styrelseordförande	0,0	0,0	0,0	0,0
Styrelsen	0,8	0,8	0,8	0,8
Verkställande direktör				
Grundlön	*1,2*	*1,2*	*1,2*	*1,2*
Förmåner	*0,1*	*0,2*	*0,1*	*0,2*
Vice verkställande direktör				
Grundlön	*1,2*	*1,1*	*1,2*	*1,1*
Förmåner	*0,2*	*0,1*	*0,2*	*0,1*
Övriga ledande befattningshavare				
Grundlön	*8,8*	*7,8*	*4,3*	*3,6*
Förmåner	*0,5*	*0,3*	*0,3*	*0,1*
Övriga anställda				
Grundlön	*298,2*	*261,2*	*14,4*	*6,2*
Förmåner	*3,2*	*2,6*	*0,7*	*0,0*
Summa	**314,4**	**275,3**	**23,2**	**13,3**

Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Styrelsen	0,3	0,3	0,3	0,3
Verkställande direktör	0,4	0,4	0,4	0,4
Vice verkställande direktör	0,5	0,4	0,5	0,4
Övriga ledande befattningshavare	3,4	3,1	1,6	1,3
Övriga anställda	99,4	88,6	5,0	2,0
Summa	**104,0**	**92,8**	**7,9**	**4,5**

Avtalsenliga pensionskostnader

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Styrelsen	0,0	0,0	0,0	0,0
Verkställande direktör	0,0	0,0	0,0	0,0
Vice verkställande direktör	0,2	0,3	0,2	0,3
Övriga ledande befattningshavare	1,9	2,3	0,8	0,7
Övriga anställda	26,9	23,2	1,5	0,4
Summa	**29,0**	**25,8**	**2,5**	**1,4**

Document ID:
E9EA5EA59CE40EF86F165C2A5BEE1F
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

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

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	
	2022	2021	2022	2021
Styrelsens ordförande Erik Selin	0,0	0,0	0,0	0,0
Styrelseledamot Sara Mindus	0,2	0,2	0,2	0,2
Styrelseledamot Ulf Johansson	0,2	0,2	0,2	0,2
Styrelseledamot Jesper Mårtensson	0,2	0,2	0,2	0,2
Styrelseledamot Christian Karlsson	0,2	0,2	0,2	0,2
Verkställande direktör	1,4	1,4	1,4	1,4
Vice verkställande direktör	1,6	1,5	1,6	1,5
Övriga ledande befattningshavare*	11,3	10,4	5,4	4,4
Summa	**15,1**	**14,1**	**9,2**	**8,1**

** 2022: 9 personer; 2021: 9 personer*

NOT 6 RÖRELSENS KOSTNADER

Redovisningsprinciper

Kostnaderna redovisas i den period de avser.

Koncernens fastighetskostnader utgörs av kostnader som uppkommer i samband med fastighetsförvaltning såsom media (el, fjärrvärme, kyla, gas, vatten), fastighetsskötsel, renhållning, reparationer, underhåll, fastighetsskatt och övriga driftskostnader. Fastighetskostnaderna redovisas i den period de avser.

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, koncernjurist, HR, IT, marknad och kommunikation, ekonomi och finans.

Fastighetsförvaltningens kostnader

mkr	Koncernen	
	2022	2021
Driftskostnader	-97,5	-52,3
Underhållskostnader	-13,5	-12,4
Fastighetsskatt	-8,4	-5,7
Direkta fastighetskostnader	**-119,4**	**-70,3**
Fastighetsadministration	-25,2	-22,7
Fastighetsförvaltningens kostnader	**-144,7**	**-93,1**

Kostnader projekt- och entreprenadverksamheter

mkr	Koncernen	
	2022	2021
Externa projekt- och entreprenadkostnader	-938,3	-881,8
Interna projekt- och entreprenadkostnader	-1 037,6	-683,6
Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet	**-1 975,9**	**-1 565,4**

Central administration

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Övriga externa kostnader	-26,5	-19,9	-28,3	-18,6
Personalkostnader	-29,5	-21,6	-38,1	-21,6
Övriga rörelsekostnader	0,0	0,0	0,0	0,0
Återläggning leasing	1,0	0,8	-	-
Central administration	**-54,9**	**-40,7**	**-66,4**	**-40,3**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Dokument-ID:
E9EEA5EA58C240EF36F165C2B5E2E1F

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	
	2022	2021	2022	2021
Avskrivningar immateriella anläggningstillgångar	-11,3	-11,0	-0,3	0,0
Avskrivningar rörelsefastigheter	-21,1	-19,3	0,0	0,0
Avskrivningar inventarier, verktyg och installationer	-15,5	-13,9	-0,1	-0,2
Utrangering förvaltningsfastigheter	-3,0	-1,3	0,0	0,0
Nedskrivning fordringar	-0,2	-3,6	-	-
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	-11,4	-9,1	-	-
Summa av- och nedskrivningar	**-62,6**	**-58,2**	**-0,4**	**-0,2**

NOT 8: ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

Redovisningsprinciper

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Dessutom ingår övriga arbetsuppgifter som ankommer på bolagets revisorer att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är konsultation. Kostnader för revision ingår i koncerngemensamma kostnader, vilka utdebiteras dotterbolagen.

Ernst & Young AB

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Revisionsuppdrag	2,8	3,1	2,5	2,2
Övriga tjänster	0,1	0,2	0,1	0,2
Summa	**2,9**	**3,3**	**2,6**	**2,4**

NOT 9 RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

Redovisningsprinciper

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

Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Utdelningar	0,0	2,8	19,5	0,0
Nedskrivningar	0,0	-2,6	0,0	-0,2
Negativ skillnad till följd av gynnsam köpeskilling	0,0	12,5	0,0	0,0
Andel av resultat i intresseföretag	2,5	10,6	0,0	0,0
Totalt	**2,5**	**23,3**	**19,5**	**-0,2**

Document ID: E9EA5EA59CE40EF36F1852A9BE0E1F
This file is sealed with a digital signature
the seal is guarantee for the authenticity
of the document.

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 finansiella leasingbetalningar är redovisad i koncernens rapport över totalresultatet genom tillämpning av effektivräntemetoden. Lånekostnader som är direkt hänförbara till konstruktion eller produktion av en tillgång och som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde. Aktivering av lånekostnader sker under förutsättningen att det är troligt att det kommer att leda till framtida ekonomiska fördelar och kostnaderna kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

Orealiserad värdeförändring på omsättningstillgångar om 15,0 mkr (3,2) avser orealiserad valutakursvinst på koncerninterna fordringar till den danska verksamheten, vilka från och med 31 december 2020 klassificeras som extended equity och därmed regleras över det egna kapitalet.

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

Ränteintäkter och liknande resultatposter

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	0,0	0,0	47,3	26,8
Övriga ränteintäkter	11,9	0,8	12,0	0,7
Totalt	**11,9**	**0,8**	**59,3**	**27,5**

Räntekostnader och liknande resultatposter

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	0,0	0,0	-5,1	-0,5
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-136,6	-75,6	-36,4	-26,7
Totalt	**-136,6**	**-75,6**	**-41,5**	**-27,2**

Värdeförändring derivat och övrigt

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Orealiserad värdeförändring på långfristiga derivatinstrument	211,4	66,0	213,1	66,8
Orealiserad värdeförändring på omsättningstillgångar	0,0	0,0	15,0	3,2
Realiserad värdeförändring på långfristiga derivatinstrument	152,7	0,0	152,7	0,0
Realiserad värdeförändring på kortfristiga derivatinstrument	0,0	-1,9	0,0	-0,8
Totalt	**364,1**	**64,1**	**380,8**	**69,2**

NOT 11: VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Redovisningsprinciper

För redovisningsprinciper gällande Förvaltningsfastigheter se Not 16.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

mkr	2022	2021
Förändring driftnetto	424,8	79,5
Förvaltningsfastigheter under byggnation	679,2	707,8
Byggrätter	0,0	-3,5
Förändring avkastningskrav	-509,9	297,2
Förvärv	89,7	58,5
Valutaeffekter	15,0	-0,4
Totalt	**699,0**	**1 139,1**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Powered by
E9EEA5EA59CE40EF96F165C2A9BE8E1F

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOTER 12–14

NOT 12: INKOMSTSKATT

Redovisningsprinciper

Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt (se not 21 Uppskjuten skatt). Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Den aktuella skatten har beräknats efter den gällande skattesatsen i Sverige, 20,6 procent. Gällande skattesats i Danmark är 22,0 procent, varför omräkning görs av danska dotterbolag till 20,6 procent. Den uppskjutna skatten har värderats till 20,6 procent, den skattesats som gäller den dag skatten beräknas realiseras.

Med aktuell skatt menas den skatt som ska betalas eller erhållas avseende det skattepliktiga resultatet för aktuellt år. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster.

Skattekostnaden består av följande komponenter:

mkr	*Koncernen*		*Moderbolaget*	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Aktuell skatt				
- På årets resultat	*-11,6*	*-9,7*	*-0,1*	*0,0*
Uppskjuten skattekostnad/-intäkt				
- Obeskattade reserver	*0,5*	*-5,8*	*0,0*	*0,0*
- Underskottsavdrag	*-8,1*	*0,3*	*2,7*	*-10,2*
- Derivat	*-43,5*	*-12,9*	*-43,9*	*-13,1*
- Fastigheter, färdigställda	*-39,4*	*-108,3*	*0,0*	*0,0*
- Fastigheter, under byggnation	*-145,3*	*-147,0*	*0,0*	*0,0*
- Övervärden från bolagsförvärv	*2,0*	*2,1*	*0,0*	*0,0*
- Övriga poster	*6,3*	*-6,0*	*0,0*	*0,0*
Redovisad skatt i resultaträkningen	**-239,0**	**-287,3**	**-41,2**	**-23,3**
Genomsnittlig skattesats	**20,8%**	**21,6%**	**11,9%**	**19,9%**

mkr	*Koncernen*		*Moderbolaget*	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Aktuell skatt	-11,6	-9,7	-0,1	0,0
Uppskjuten skatt	-227,4	-277,7	-41,2	-23,3
Totalt	**-239,0**	**-287,3**	**-41,2**	**-23,3**
Redovisat resultat före skatt	1 146,4	1 331,7	345,4	116,7
Skattesats, %	20,6%	20,6%	20,6%	20,6%
Skatt enligt gällande skattesats	-236,2	-274,3	-71,2	-24,0
Skatt hänförlig till tidigare år	-1,6	0,0	-0,1	0,0
Effekt av andra skattesatser för utländska dotterföretag	-2,5	-1,1	0,0	0,0
Ej skattepliktiga intäkter	1,7	11,2	4,0	13,8
Ej avdragsgilla kostnader	-8,0	-25,1	-0,2	0,0
Andra ej bokförda intäkter och kostnader	7,5	2,0	26,2	-12,9
Redovisad skattekostnad	**-239,0**	**-287,3**	**-41,2**	**-23,3**

NOT 13: ÖVRIGT TOTALRESULTAT

I koncernens övriga totalresultat ingår omräkningsdifferenser avseende K-Fastigheters utlandsverksamhet vilket för året uppgick till 27,4 mkr (3,8). Hela detta belopp avser poster som kan återföras över resultatet i en senare period.

Moderbolaget hade 2022 inga effekter av övrigt totalresultat.

NOT 14 RESULTAT PER AKTIE

Inga incitamentsprogram återfanns per 2022-12-31 och någon utspädning har ej skett under året.

mkr	*Koncernen*	
	2022	**2021**
Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	889,2	1 044,4
Genomsnittlig antal miljoner aktier	215,3	215,3
Totalt	**4,13**	**4,85**

This file is sealed with a digital signature
the seal is guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EE5EA58CE40EF9EF165C2A9BE0EF

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. Värdena av dessa kundrelationer 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 2022

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 9,8 procent (9,4) efter skatt. Avstämning har också gjorts mot extern bedömning av rimlig kapitalkostnad. Beräkningarna har visat att nedskrivningsbehov inte föreligger för de förvärvade enheterna givet dessa förutsättningar. En känslighetsanalys visar att vid en halverad långsiktig tillväxttakt alternativt en ökning av kapitalkostnaden med 1 procentenhet till 10,8 procent efter skatt skulle fortfarande inget nedskrivningsbehov föreligga.

Förvärv 2022

Under året har GH Sydgolv AB förvärvats och klassificerats som ett rörelseförvärv. Goodwill uppgår till 3,0 mkr.

Goodwill

mkr	Koncernen	
	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	440,6	0,0
Förvärv	3,0	440,6
Nedskrivning	0,0	0,0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**443,6**	**440,6**

Övriga immateriella anläggningstillgångar

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	55,1	0,0	0,0	0,0
Förvärv	0,0	55,1	0,0	0,0
Inköp	3,8	0,0	2,5	0,0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**58,9**	**55,1**	**2,5**	**0,0**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11,0	0,0	0,0	0,0
Årets avskrivningar	-11,3	-11,0	-0,3	0,0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-22,3**	**-11,0**	**-0,3**	**0,0**
Utgående restvärde enligt plan	**36,6**	**44,1**	**2,3**	**0,0**

This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EEA5EA58C240EF86F165C2B5E0E1F

NOT 16: FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Redovisningsprinciper

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

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

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

Intäkt av 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 2022 av 109 färdigställda förvaltningsfastigheter fördelade på totalt 241 270 kvadratmeter bostäder och 46 599 kvadratmeter kommersiell yta. Vidare hade koncernen 25 pågående byggnationer, fördelade på 135 434 kvadratmeter bostäder och 1 140 kvadratmeter kommersiell yta. Därutöver hade K-Fastigheter 23 pågående projekt i projektutvecklingsfas i olika skeden av bygglovs- eller planprojektering, varav 12 projekt där K-Fastigheter ännu inte tillträtt marken.

Värdering

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i koncernens resultaträkning. Samtliga förvaltningsfastigheter har bedömts vara i nivå 3 i värdehierarkin enligt IFRS 13 Värdering till verkligt värde. Fastigheternas verkliga värde baseras på externa och interna värderingar genom en kombination av avkastnings- och ortsprismetoden. Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle inkasseras i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Fastigheter under uppförande och projektfastigheter värderas till anskaffningskostnaden med tillägg/avdrag för förväntad orealiserad värdeförändring, beräknat som bedömt verkligt värde enligt avkastningsmetoden reducerat med bedömda anskaffningskostnader, där 20 procent av bedömd värdeförändring tas upp vid lagakraftvunnet bygglov samt undertecknat totalentreprenadavtal och resterande 80 procent tas upp successivt under uppförandet i förhållande till nedlagda anskaffningskostnader.

Per 31 december 2022 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

This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EEA5EA586E40EF36F165C2A5E0E1F

den internationellt vedertagna definitionen framtagen av dessa organisationer. När det förekommer internt värderade fastigheter återfinns de i samtliga fall i marknader där K-Fast Holding AB varit verksamt under flera år och jämförbara marknadsuppgifter kunnat hämtas från externa värderingar, Newsec Advise AB och från genomförda transaktioner i marknaden. Underlaget för värderingen utgörs i samtliga fall av information om fastighetens skick, hyreskontrakt, löpande driftskostnader, vakanser och planerade investeringar samt en analys av befintliga hyresgäster. En bedömning sker av läge, hyresutveckling, vakansgrader och direktavkastningskrav för relevanta marknader och med hänsyn tagen till en normaliserad drift- och underhållskostnad. Uppgifter inhämtas från offentliga källor om fastigheternas markareal och detaljplaner för obebyggd mark och exploateringsfastigheter.

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	2022	2021
Ingående redovisat värde	7 663,7	5 792,9
Förvärv	762,4	286,5
Investeringar	28,8	40,2
Försäljningar och utrangeringar	-9,9	-52,1
Omklassificeringar	2 005,0	1 162,2
Valutakursförändring	33,3	2,4
Orealiserade värdeförändringar	5,1	431,6
Utgående redovisat värde	**10 488,3**	**7 663,7**

Pågående nyanläggningar

mkr	2022	2021
Ingående redovisat värde	1 940,0	1 060,6
Investeringar	1 857,4	1 326,3
Försäljningar och utrangeringar	-1,3	0,0
Förvärv	67,9	6,1
Omklassificering till färdigställd förvaltningsfastighet	-2 005,0	-1 163,5
Valutakursförändring	53,2	3,2
Orealiserade värdeförändringar	693,9	707,4
Utgående redovisat värde	**2 606,1**	**1 940,0**

Förvaltningsfastigheter

mkr	2022	2021
Ingående redovisat värde	**9 603,7**	**6 853,5**
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	*6 923,4*	*5 067,2*
varav obebyggd mark	*722,3*	*707,7*
varav tomträtter	*18,0*	*18,0*
varav pågående nybyggnation	*1 940,0*	*1 060,6*
+ Förvärv	830,3	292,6
+ Nybyggnation	1 857,4	1 326,3
+ Till- och ombyggnation	28,8	40,2
- Försäljning	-9,5	-51,0
- Övriga omklassificeringar och utrangering	84,8	3,1
+/- Orealiserade värdeförändringar	699,0	1 139,1
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	*5,1*	*431,7*
varav pågående nybyggnation	*693,9*	*707,4*
Utgående 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*

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 upp från 2,0 procent till 4,0 procent för 2023 för att därefter falla tillbaka till 2,0 procent 2024. Motsvarande hyresinflation är justerad till 3,5 procent för 2023, 2,5 procent för 2024 och 2,0 procent för 2025.

Hyresinbetalningar

Framtida hyresnivåer för bostäder är baserade på aktuella nivåer samt potentiella hyresökningar vid investeringar och inflation. För 2023 har antagits en generellt hyresökning om 5,0 procent för bostäder med varmhyra och 3,5 procent för bostäder med kallhyra. Korrigering sker i samband med att faktisk hyreshöjning fastställs under första kvartalet 2023. 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 guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EE45E458CE40EF36F8165C2A9BE61F

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 16, FORTS

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.

Kalkylräntan är det räntekrav fastighetsägaren förväntar sig av 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 3,45 procent (3,25) till 7,04 procent (6,75) med ett totalt vägt snitt på 4,03 procent (3,82) och för förhandsvärderade fastigheter under byggnation från 3,51 procent (3,31) till 4,57 procent (5,50) med ett vägt snitt på 4,01 procent (3,77). Primärt är det fördelning mellan lokalslag (bostäder/lokaler) samt geografiska aspekter som gör att avkastningskravet varierar. Den genomsnittliga kalkylräntan som användes för året var för färdigställda förvaltningsfastigheter 6,25 procent (5,90) och för förhandsvärderade fastigheter under byggnation 6,20 procent (5,83).

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

	2022	2021
Kalkylperiod, antal år	10-15	10-15
Årlig långsiktig inflation, %	2,00%	2,00%
Kostnadsinflation närmaste året, %	*4,00%*	*2,00%*
Långsiktig hyresutveckling bostäder, % per år	2,00%	2,00%
Hyresinflation närmaste året, %	*3,50%*	*2,00%*
Kalkylränta, %	6,23%	5,87%
Direktavkastningskrav restvärde, %		
Bostäder, %	*3,90%*	*3,67%*
Kommersiellt, %	*5,45%*	*5,06%*
Långsiktig vakansgrad, %		
Bostäder, %	*0,26%*	*0,27%*
Kommersiellt, %	*5,78%*	*5,84%*
Hyresvärde, kr/kvm	1 749	1 602
Drifts- och underhållskostnader år 1, kr/kvm	289	239

Genomsnittligt direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %

Område	Bostäder		Kommersiellt	
	Färdigställt	Nybyggnation	Färdigställt	Nybyggnation
Syd	2,25-4,75%	3,50-4,55%	4,85-7,04%	5,00-5,50%
Väst	3,50-4,25%	3,45-4,35%	5,80-6,70%	5,50-6,00%
Öst	3,80-3,95%	3,75-4,25%	4,95-5,50%	5,00-6,00%
Danmark	4,25-4,35%	4,25-4,30%	-	-

Kategori	Färdigställt	Nybyggnation
Bostäder	2,25-4,75%	3,45-4,55%
Kontor	4,95-6,70%	-
Butik	4,95-7,04%	-
Restaurang	4,95-6,30%	-
Lager/industri	5,08-7,04%	-
Övrigt	4,85-6,64%	5,00-6,00%

This file is sealed with a digital signature
the seal is guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EE45E456CE46EF86F165C2ABBE61F

Övrigt

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

Under 2022 har räntekostnaderna på byggkreditiv aktiverats om 49,2 mkr (27,5) på förvaltningsfastigheter. Genomsnittlig räntesats för kontrakterade byggkreditiv uppgick per 31 december 2022 till 3,92 procent (1,90).

Per den 31 december 2022 har koncernen investeringsåtaganden för färdigställande av pågående nybyggnation om 2 365,4 mkr (1 957,2). För närmare specifikation av större pågående nybyggnationer se sid 68.

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 %	-	241,3
Hyresvärde, +/- 1 %	4,9	121,2
Drift- och underhållskostnader, +/- 1 %	0,9	21,1
Långsiktig vakansgrad, +/- 1 %	4,9	121,2

Värdeförändring färdigställda förvaltningsfastigheter och byggrätter

	-10%	+10%
Fastighetsvärde, mkr	-1 047,0	1 047,0
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %	65%	53%
Skuldsättningsgrad, %	59%	52%

This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Dokument-ID:
E9EEA5EA58CE40EF86F1652AB5E0E1F

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 rörelsefastigheter sker avskrivningen på mellan 15 och 50 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

mkr	2022
Stomme	50
Tak	25
Fasad	15
Installationer (inre ytskickt, badrum, kök)	10
Installationer (el, rör, ventilation)	**15**

mkr	2022	2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	471,3	34,2
Inköp	6,4	437,0
Omklassificeringar	19,7	0,0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**497,4**	**471,3**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-22,9	-3,3
Inköp	0,0	-0,2
Årets avskrivningar	-21,1	-19,3
Omklassificeringar	-5,9	0,0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-49,8**	**-22,9**
Utgående restvärde enligt plan	**447,6**	**448,4**

This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Dokument-ID:
E9EA5EA58E40EF36F1652AB5E0E1F

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

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	262,6	28,4	0,7	0,6
Inköp	49,4	64,7	0,0	0,1
Försäljning och utrangering	-13,4	-3,7	0,0	0,0
Omklassificering	-17,0	0,0	0,0	0,0
Genom förvärv av dotterföretag	16,8	173,1	0,0	0,0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**298,3**	**262,6**	**0,7**	**0,7**
Ingående avskrivningar	-72,8	-10,0	-0,5	-0,3
Försäljningar och utrangeringar	5,0	0,2	0,0	0,0
Genom förvärv av dotterföretag	-9,1	-39,7	0,0	0,0
Årets avskrivningar	-27,7	-23,6	-0,1	-0,2
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-104,7**	**-72,8**	**-0,6**	**-0,5**
Utgående restvärde enligt plan	**193,6**	**189,8**	**0,1**	**0,2**

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	21,3	17,6
Ackumulerade avskrivningar	-5,8	-4,8
Redovisat värde	**15,5**	**12,8**

This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EEA5EA58C240EF36F1652CA5E0E1F

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. Koncernens redovisade värde på innehav i intressebolag inkluderar goodwill som identifieras vid förvärvet.

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

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

Moderbolaget

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

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ingående redovisat värde	234,4	37,3	189,2	0,1
Förvärv	5,7	171,5	7,6	189,1
Aktiägartillskott	0,1	2,3	0,1	0,0
Andel i intressebolagens resultat efter skatt	2,5	10,9	0,0	0,0
Negativ skillnad till följd av gynnsam köpeskilling	0,0	12,5	0,0	0,0
Erhållen utdelning	-19,5	0,0	0,0	0,0
Utgående redovisat värde	223,2	234,4	196,9	189,2

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	25,7
Fosie Mark i Skåne AB	559196-0173	Malmö	31	31	310	0,0	0,1
Homestate AB	559179-2253	Jönköping	33	33	166	2,3	0,0
Homesystem Sverige AB	559336-6106	Stockholm	30	30	150	0,7	0,1
Ramsdalen 3:1 Fastighets AB	559306-2531	Hässleholm	33	33	50	0,2	0,1
Käglinge Holding AB	559030-5305	Malmö	50	50	250	0,0	0,0
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	181,5
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	9,4
Tefyra Holding AB	559336-6072	Hässleholm	50	50	250	0,0	0,3
HME Huset 13 AB	559358-3866	Kävlinge	50	50	250	6,0	6,0
						196,9	223,2

This file is sealed with a digital signature
the seal is guarantee for the authenticity of the document.
Powered by
E9EEA5EA59C240EF96F165C2A9BE9EJF

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.

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Långfristiga fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	5,4	0,0	5,4	0,0
Andra långfristiga fordringar	15,8	8,0	0,2	0,0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	1,4	1,1	1,3	1,0
Utgående redovisat värde	**22,6**	**9,1**	**6,9**	**1,0**

NOT 21: UPPSKJUTEN SKATT

Redovisningsprinciper

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

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

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

När förvärv sker av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång. Ett förvärv av tillgång identifieras om det förvärvade bolaget endast äger en eller flera fastigheter. Till dessa fastigheter finns hyreskontrakt, men det finns ingen personal anställd i bolaget som kan bedriva rörelse. Vid redovisning som ett förvärv av tillgång redovisas ingen uppskjuten skatt.

Samtliga underskottsavdrag i koncernen har aktiverats 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.

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	
	2022	2021	2022	2021
Uppskjuten skattefordran hänförlig till:				
Underskottsavdrag	13,4	21,7	2,7	0,0
Fastigheter	0,3	0,2	0,0	0,0
Derivat	0,5	-7,3	0,0	0,0
Övriga poster	2,2	2,5	0,0	0,0
Summa	**16,4**	**17,1**	**2,7**	**0,0**
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till:				
Fastigheter, färdigställda	448,8	349,2	0,0	0,0
Fastigheter, under byggnation	381,1	291,9	0,0	0,0
Övervärden från bolagsförvärv	138,5	143,0	0,0	0,0
Derivat	51,4	0,0	51,4	7,5
Obeskattade reserver	13,7	12,2	0,0	0,0
Summa	**1 033,5**	**796,4**	**51,4**	**7,5**

This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E9EEA5E458CE40EF95F165C2A9BE6E1F

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 upparbetad 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 samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader.

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.

This file is sealed with a digital signature to the seal's guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E9EEA5EA586E40EF36F1652CA5E0E1F

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 22, FORTS

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

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

Leverantörsskulder
Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år eller tidigare (eller under 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.

This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EEA5EA586E40EF36F1652CA5E0E1F

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 22, FORTS

Finanspolicy

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

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

Finanspolicyn ska revideras och fastställs årligen 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
- Antalet årligen byggstartade lägenheter för egen förvaltning ska uppgå till 1 300 lägenheter före utgången av år 2023
- Vid utgången av år 2023 ska K-Fastigheter förvalta minst 5 000 lägenheter i Norden

Finansiella begränsningsmål

Övergripande begränsas koncernens finansiella risk genom en sund kapitalstruktur och ett stabilt positivt kassaflöde, vilket över tiden tryggar koncernens kort- och långsiktiga kapitalförsörjning.

För att uppnå en sund kapitalstruktur och ett stabilt positivt kassaflöde har styrelsen fastställt följande finansiella begränsningsmål:

- Skuldsättningsgraden får uppgå till maximalt 70 procent relativt marknadsvärde av koncernens förvaltningsfastigheter
- Soliditeten 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 ingångna låneavtal.

Valutarisk

Med valutarisk avses risken för negativ inverkan på koncernens kassaflöde, resultat- och balansräkning till följd av förändrade valutakurser.

Koncernens verksamhet bedrivs i Sverige och Danmark och använder SEK som funktionell valuta. Valutaexponering hanteras i koncernen primärt genom naturlig matchning mellan tillgångar och skulder respektive intäkter och kostnader i samma valuta och sekundärt genom finansiella instrument.

	2022	2021	Finansiella mål	Finansiell kovenant
Räntebärande skuld vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	8 461,4	5 943,9		
Summa eget kapital och skulder vid årets utgång enligt balansräkning, mkr	15 272,0	11 482,7	< 70 %	< 70 %
A/B Skuldsättningsgrad vid årets utgång, %	55,4%	51,8%		
A Eget kapital vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	5 169,6	4 233,7		
B Eget kapital och skulder vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	15 272,0	11 482,7	> 25 %	> 25 %
A/B Soliditet vid årets utgång, %	33,9%	36,9%		
A Resultat före värdeförändringar under året enligt resultaträkningen, mkr	83,3	126,6		
B Av- och nedskrivningar under året enligt resultaträkningen, mkr	-62,6	-58,2		
C Räntenetto under året enligt resultaträkningen, mkr	-124,8	-75,6	> 1,75 ggr	> 1,50 ggr
(A-B-C)/-C Räntetäckningsgrad under året, ggr	2,2	3,4		

This file is sealed with a digital signature
the seal is guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EA5EA58CE40EF36F1952A9BE0E1F

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.

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 2022 uppgick den genomsnittliga räntebindningen till 3,4 år (4,4) och räntekänsligheten vid en procentenhets förändring av låneräntorna uppgick till 17,2 mkr (14,0). Andel rörlig ränta av den totala skuldportföljen uppgick till 27 procent (29). Genomsnittlig ränta uppgick vid årets slut till 2,72 procent (1,85) inklusive räntederivat och 3,85 procent (1,40) 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 2,4 år (2,8) och 27 procent (17) av lånen hade förfall inom tolv månader.

Vid utgången av 2022 hade koncernen låneavtal med kreditinstitut om sammanlagt 9 671,6 mkr (7 282,4), varav 1 061,3 mkr (882,5) utgjorde rörelse- och förvärvskrediter och 2 867,1 mkr (2 132,1) utgjorde byggkrediter. Resterande kreditavtal, 5 743,2 mkr (4 017,8), utgjordes av bilaterala avtal med svenska banker med syfte att finansiera koncernens färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter. Av kreditavtal för finansiering av koncernens färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter slutförfaller krediter om totalt 1 706,9 mkr (790,2) under 2023, krediter som K-Fastigheter bedömer kunna omförhandla eller förlänga genom koncernens goda relationer med sina samarbetsbanker. Skuldsättningsgraden för koncernen uppgick till 55,4 procent (51,8).

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 2022 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.

Kredit- och ränteförfallostruktur 31 december 2022 (exkl. bygg, check- och depåkrediter)

	Ränteförfall		*Kreditförfall*		*Swapförfall*		
	Belopp, mkr	**Snittränta, %**	**Belopp, mkr**	**Utnyttjat, mkr**	**Räntederivat, mkr**	**Snittränta, %**	**Värde, mkr**
Löptid							
0-1 år	2 071,7	3,69%	1 706,9	1 706,9	100,0	0,69%	2,1
1-2 år	300,0	1,73%	1 545,1	1 545,1	300,0	0,33%	15,1
2-3 år	200,0	2,04%	1 697,0	1 697,0	200,0	0,64%	13,8
3-4 år	1 200,0	2,36%	866,1	866,1	1 200,0	0,96%	95,4
4-5 år	1 200,0	2,46%	344,6	344,6	1 200,0	1,06%	112,2
> 5 år	1 407,7	2,47%	219,8	219,8	1 407,7	1,07%	166,4
Totalt	**6 379,5**	**3,85%**	**6 379,5**	**6 379,5**	**4 407,7**		**404,9**

Framtida likviditetsförfall krediter

mkr	**Förfall krediter**	**Ränta krediter**	**Ränta derivat**	**Totalt**
2023	1 706,9	218,8	-71,7	1 854,0
2024	1 545,1	161,0	-67,6	1 638,5
2025	1 697,0	116,2	-61,4	1 751,8
2026	866,1	30,3	-50,7	845,8
2027	344,6	20,1	-32,1	332,6
> 2028	219,8	41,0	-24,7	236,1
	6 379,5	**587,4**	**-308,1**	**6 658,7**

This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EA5EA58E40EF36F165C2A5E0E1F

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 35,4 mkr (94,0). Tillkommer outnyttjad checkkredit om 277,4 mkr (356,9).

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.

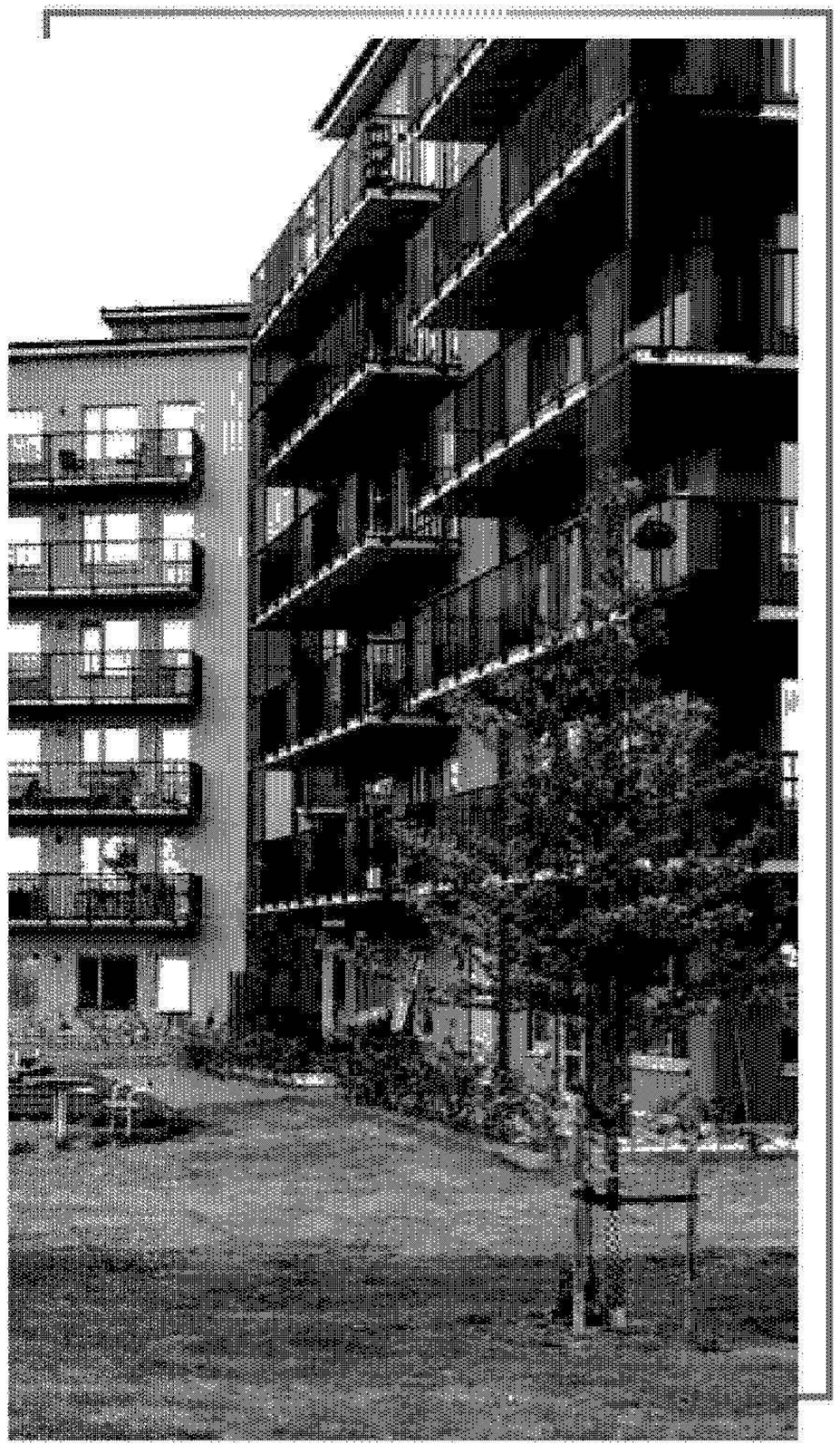
Derivat är värderade till verkligt värde i balansräkningen och enligt IFRS värdehierarki nivå 2.

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*	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Förfaller inom 1 år	522,0	495,0	16,7	13,6
Förfaller efter 1 år	63,3	4,8	1 012,0	825,7
Totalt	**585,3**	**499,7**	**1 028,7**	**839,3**



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E9EEA5EA58CE40EF86F165C2A5BE9E1F

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 22, FORTS

Kategorisering av finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2022

Koncernen 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	15,8	15,8	15,8
Fordringar hos intresseföretag	399,1	0,0	399,1	399,1
Derivatinstrument	0,0	93,2	93,2	93,2
Aktuell skattefordran	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**

Kategorisering av finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2021

Koncernen mkr	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Andra långfristiga fordringar	0,0	8,0	8,0	8,0
Derivatinstrument	37,0	0,0	37,0	37,0
Kundfordringar	0,0	105,3	105,3	105,3
Fordringar hos intresseföretag	0,0	3,1	3,1	3,1
Övriga kortfristiga fordringar	0,0	175,5	175,5	175,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,0	29,0	29,0	29,0
Likvida medel	0,0	94,0	94,0	94,0
Summa fordringar	**37,0**	**414,9**	**451,9**	**451,9**
Långfristiga räntebärande skulder	0,0	4 996,4	4 996,4	4 996,4
Övriga långfristiga skulder	0,0	4,8	4,8	4,8
Kortfristiga räntebärande skulder	0,0	947,5	947,5	947,5
Förskott från kund	0,0	1,9	1,9	1,9
Leverantörsskulder	0,0	177,2	177,2	177,2
Övriga kortfristiga skulder	0,0	68,6	68,6	68,6
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	0,0	69,1	69,1	69,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0,0	178,2	178,2	178,2
Summa skulder	**0,0**	**6 443,6**	**6 443,6**	**6 443,6**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E9EE5EA58CE40EF89F165C2A9BE0EF

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	401,7	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**

Kategorisering av finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2021

Moderbolaget mkr	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Fordringar hos koncernföretag	0,0	2 058,1	2 058,1	2 058,1
Fordringa hos intresseföretag	0,0	5,4	5,4	5,4
Derivatinstrument	36,4	0,0	36,4	36,4
Aktuell skattefordran	0,0	0,7	0,7	0,7
Övriga kortfristiga fordringar	0,0	58,7	58,7	58,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,0	2,0	2,0	2,0
Likvida medel	0,0	69,0	69,0	69,0
Summa fordringar	**36,4**	**2 193,8**	**2 230,2**	**2 230,2**
Långfristiga räntebärande skulder	0,0	931,7	931,7	931,7
Övriga långfristiga skulder	0,0	2,4	2,4	2,4
Kortfristiga räntebärande skulder	0,0	17,9	17,9	17,9
Leverantörsskulder	0,0	1,4	1,4	1,4
Skulder till koncernföretag	0,0	823,3	823,3	823,3
Övriga kortfristiga skulder	0,0	7,2	7,2	7,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0,0	5,0	5,0	5,0
Summa skulder	**0,0**	**1 788,9**	**1 788,9**	**1 788,9**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E9EEA5EA58CE40EF96F165C2A9BE0EF

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOTER 23–25

NOT 23 VARULAGER

Redovisningsprinciper

Varulagret värderas per 31 december 2022 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.

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.

2022 års resultat för koncernen har belastats med 3,0 mkr (2,3) avseende konstaterade kundförluster. Fordringarna är kortfristiga till sin natur varför redovisat belopp motsvarar verkligt värde.

Åldersfördelning, mkr	Koncernen	
	2022	2021
Inom 90 dagar	91,6	100,8
91 – 120 dagar	0,4	0,7
121 dagar -	7,5	9,4
Osäkra kundfordringar <90 dagar	-4,0	-4,3
Osäkra kundfordringar >90 dagar	-2,3	-1,2
Kundfordringar netto	**93,2**	**105,3**

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 (2017-2022). Denna procentsats har sedan justerats för kända framtida fakturor i form av ledningens bedömning avseende förändrad risk för framtida kreditförluster. Detta har resulterat i en total reserv om 4,0 mkr (4,3) per 31 december 2022.

För kundfordringar i stadie 3 (förfallna överstigande 90 dagar) har individuell prövning gjorts för respektive fordran. Detta har resulterat i en total reserv om 2,3 mkr (1,2) per 31 december 2022.

Finansiella instrument som omfattas av generell metod

Den generella metoden används för övriga finansiella tillgångar (fordringar hos övriga bolag, intressebolag och gemensamt styrda bolag samt likvida medel). För den generella metoden används en ratingmodell. Förväntade kreditförluster har beräknats på tolv månader för fordringar i stadie 1 och på tillgångens löptid för fordringar i stadie 2 och stadie 3.

Fordringar hos övriga bolag, intressebolag och gemensamt styrda bolag

Avseende fordringar hos övriga bolag, intressebolag och gemensamt styrda bolag fastställs rating om möjligt. Om inte kreditrating kan fastställas, t. ex. då det saknas erforderlig information rörande bolagen, ansätts S&P-rating B. Loss given Default antas vara 45 procent i linje med Basel II:s riktlinjer för exponering för icke-finansiella företag. Detta har resulterat i en reserv om 1,0 mkr (1,1).

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		100,8	10,1
Förändring		-9,2	-2,2
UB Kund- och hyresfordringar		**91,6**	**7,9**
IB Fordringar hos övriga bolag, intressebolag och gemensamt styrda bolag	118,7		
Förändring	-23,0		
UB Fordringar hos övriga bolag, intressebolag och gemensamt styrda bolag	**95,7**		
IB reserv förväntade kreditförluster	-1,1	-4,3	-1,2
Förändring reserv förväntade kreditförluster	0,2	0,3	-1,1
UB Reserv förväntade kreditförluster	**-1,0**	**-4,0**	**-2,3**
Redovisat nettovärde	**94,8**	**87,6**	**5,6**

This file is sealed with a digital signature to realtrack guarantee the authenticity of the document.
Document ID:
E9EEA5E458CE40EF36FB165C2A9BE61F

NOT 26 ÖVRIGA FORDRINGAR

Redovisningsprinciper

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

Fordringar hos intressebolag och gemensamt styrda bolag

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Fordringar hos intressebolag och gemensamt styrda bolag	0,4	3,1	0,4	5,4
Summa	**0,4**	**3,1**	**0,4**	**5,4**

Övriga fordringar

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	41,0	29,0	0,0	0,0
Aktuella skattefordringar	6,9	0,0	0,0	0,0
Övriga fordringar	120,9	146,5	69,9	59,4
Summa	**168,8**	**175,5**	**69,9**	**59,4**

NOT 27 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Redovisningsprinciper

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

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36,7	29,0	11,1	2,0
Summa	**36,7**	**29,0**	**11,1**	**2,0**

Ihrmble issued with a digital signature
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EE45EA58CE40EF86F1B5C2ABBE61F

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOTER 28–29

NOT 28 LIKVIDA MEDEL OCH KONCERNKONTO

Redovisningsprinciper

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

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

Koncernkonto

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

mkr	Koncernen	
	2022	2021
Utnyttjad kredit hos K-Fast Holding AB	1 102,5	957,4
Tillgänglig kredit hos K-Fast Holding AB	-1 132,1	-888,7
Summa banksaldo i koncernen avseende koncernkontot	-29,6	68,6
Tillgängligt belopp hos K-Fast Holding AB	300,0	300,0
Summa banksaldo i koncernen avseende koncernkontot, inkl. outnyttjad kredit	**270,4**	**368,6**

NOT 29 EGET KAPITAL

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

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 192 831 168 av serie B där varje aktie har en röst. Totalt antal röster uppgick den 31 december 2022 till 305 331 168. Alla per balansdagen registrerade aktier är fullt betalda. Övrigt tillskjutet kapital består av överskjutande kapital vid nyemissioner.

Specifikation över förändringar i eget kapital återfinns i Koncernens rapport över förändring i eget kapital.

Ingen utdelning har skett under 2022 eller 2021.

	Kvotvärde, kr		Antal aktier	
	2022	2021	2022	2021
Aktier	0,27	0,27	215 331 168	215 331 168

	Utestående antal aktier vid årets utgång*		Genomsnittligt antal utestående aktier*	
	2022	2021	2022	2021
Aktier	215 331 168	215 331 168	215 331 168	215 331 168

** Justerat för aktiesplit per 7 juni 2021.*

Aktiekapitalets utveckling

Datum	Händelse	Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Totalt antal utestående aktier	Kvotvärde per aktie, kr	Förändring aktiekapital, mkr	Totalt aktiekapital, mkr
2 november 2010	Bolaget bildades		500	500	100,0		0,1
19 augusti 2019	Fondemission och splitt	24 999 500	25 000 000	25 000 000	1,6	39,9	40,0
19 augusti 2019	Riktad nyemission	260 587	25 260 587	25 260 587	1,6	0,4	40,4
16 september 2019	Riktad nyemission	2 941	25 263 528	25 263 528	1,6	0,0	40,4
29 november 2019	Nyemission	8 625 000	33 888 528	33 888 528	1,6	13,8	54,2
26 augusti 2020	Nyemission	2 000 000	35 888 528	35 888 528	1,6	3,2	57,4
7 juni 2021	Uppdelning av aktier 6:1	179 442 640	215 331 168	215 331 168	0,27	0,0	57,4
31 december 2022			**215 331 168**	**215 331 168**	**0,27**		**57,4**

This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EEA5EA58C3E40EF36F165C2B5E0E1F

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	2022	2021
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	2022	2021
Förvaltningsfastigheter	162,3	11,9
Finansiella anläggningstilllgångar	30,7	0,0
Omsättningstillgångar	34,5	2,7
Summa tillgångar	**227,4**	**14,6**
Långfristiga skulder	168,3	0,0
Kortfristiga skulder	19,9	14,6
Summa skulder	**188,2**	**14,6**
Nettotillgångar	**39,2**	**0,0**
Redovisat värde innehav utan bestämmande inflytande	**19,3**	**0,0**

Rapport över totalresultat i sammandrag, mkr	2022	2021
Intäkter	0,0	0,0
Kostnader	-0,8	-0,1
Värdeförändring	47,5	0,0
Skatt	-9,7	0,1
Årets resultat	**37,0**	**0,0**
Årets resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	**18,2**	**0**

Rapport över kassaflöde i sammandrag, mkr	2022	2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4,0	13,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-150,4	-11,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	168,3	0,0
Ökning/minskning av likvida medel	**21,8**	**1,2**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E9EEA5EA58CE40EF96F165C2A9BE0E1F

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOTER 31–34

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	
	2022	2021	2022	2021
Övriga avsättningar	11,4	8,9	0,0	-0,1
Övriga långfristiga skulder	63,3	4,8	0,0	2,5
Summa	**74,7**	**13,7**	**0,0**	**2,4**

Övriga kortfristiga skulder

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Förskott från kunder	3,4	1,9	0,0	0,0
Fakturerade men ej upparbetade intäkter	19,2	69,1	0,0	0,0
Övriga kortfristiga skulder	105,7	68,6	3,8	7,2
Summa	**128,3**	**139,6**	**3,8**	**7,2**

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	
	2022	2021	2022	2021
Upplupna personalrelaterade kostnader	107,1	8,8	5,0	3,2
Upplupna räntor	6,5	2,1	0,7	0,3
Förutbetalda hyresintäkter	42,0	25,4	0,0	0,0
Övriga poster	50,6	141,9	3,1	1,5
Summa	**206,2**	**178,2**	**8,8**	**5,0**

NOT 33 BOKSLUTSDISPOSITIONER

mkr	2022	2021
Förändring överavskrivningar	0,0	0,1
Erhållna koncernbidrag	66,2	130,3
Lämnade koncernbidrag	-104,8	-42,5
Summa	**-38,6**	**87,9**

NOT 34 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.

mkr	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	1 009,0	883,2
Förvärvade andelar	151,5	120,3
Avyttrade andelar	0,0	0,0
Aktieägartillskott	7,1	5,5
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 167,6**	**1 009,0**

This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EEA5EA586E40EF36F1652CA5B2E1F

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 34, FORTS.

Bolag	Org. nr.	Säte	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Anskaffningsvärde, mkr
Fastigheten Hammar 9:197 AB	559242-0839	Kristianstad	100	100	1,3
Karlsson Fastigheter i Hässleholm AB	556827-7569	Hässleholm	100	100	1,0
K-Fast 21:an AB	559282-9898	Hässleholm	100	100	19,0
K-Fast Alderholmen 4:34 AB	559393-5165	Hässleholm	100	100	0,0
K-Fast Amerika Norra AB	556750-2272	Hässleholm	100	100	35,9
K-Fast Bygg Holding AB	559008-8950	Hässleholm	100	100	0,1
K-Fast 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	0,0
K-Fast Flora AB	556750-0979	Hässleholm	100	100	14,5
K-Fast Fogdaröd AB	559347-7481	Hässleholm	100	100	0,0
K-Fast Fredriksdal AB	559076-5888	Hässleholm	100	100	17,7
K-Fast Fredriksskans AB	559219-4897	Hässleholm	100	100	5,4
K-Fast Getramsen AB	559317-1191	Hässleholm	100	100	3,5
K-Fast Getängen AB	556261-4544	Hässleholm	100	100	15,0
K-Fast Gävle Sätra AB	559103-8160	Hässleholm	100	100	0,1
K-Fast Göteborg 2 AB	559203-6262	Hässleholm	100	100	64,5
K-Fast Göteborg AB	559114-1568	Hässleholm	100	100	23,3
K-Fast Helsingborg AB	556915-0393	Hässleholm	100	100	14,7
K-Fast Hässjan AB	559023-2913	Hässleholm	100	100	7,6
K-Fast Högaffeln AB	559023-2921	Hässleholm	100	100	6,6
K-Fast Jupiter AB	559314-5773	Hässleholm	100	100	1,0
K-Fast Kilen AB	559305-2136	Hässleholm	51	51	1,1
K-Fast Kirseberg AB	559283-1399	Hässleholm	100	100	22,1
K-Fast Kullavägen AB	556995-9587	Hässleholm	100	100	3,5
K-Fast Kävlinge 1 AB	559178-4490	Hässleholm	100	100	1,6
K-Fast Kävlinge 3 AB	559081-9693	Hässleholm	100	100	8,5
K-Fast Landskrona 1 AB	556837-4754	Hässleholm	100	100	47,1
K-Fast Landskrona 2 AB	556837-4747	Hässleholm	100	100	31,3
K-Fast Limkokaren AB	556959-7643	Hässleholm	100	100	22,0
K-Fast Magasinet AB	556978-8259	Hässleholm	100	100	23,5
K-Fast Malmö AB	556980-3553	Hässleholm	100	100	1,4
K-Fast Mariehäll AB	556978-7848	Hässleholm	100	100	78,8
K-Fast Motorn AB	559291-3023	Hässleholm	100	100	9,0
K-Fast Nocken AB	559093-6232	Hässleholm	100	100	9,2
K-Fast Notarien 21 AB	559088-7260	Hässleholm	100	100	8,5
K-Fast Nyköping AB	559144-8666	Hässleholm	100	100	0,2
K-Fast Parkerings AB	559077-1316	Hässleholm	100	100	0,1
K-Fast Pelikanen 27 AB	559150-8725	Hässleholm	100	100	0,7
K-Fast Rusthållaren 3-4 AB	556801-0010	Hässleholm	100	100	14,8
K-Fast Rådhuset AB	556532-9173	Hässleholm	100	100	79,9
K-Fast Skruven AB	556817-5557	Hässleholm	100	100	1,3
K-Fast Skymningen AB	559192-8444	Hässleholm	100	100	19,1
K-Fast Spoven 1 AB	556806-8471	Hässleholm	100	100	20,5
K-Fast Stortorget i Hässleholm AB	556419-6201	Hässleholm	100	100	46,3
K-Fast Stafvre AB	556639-9837	Hässleholm	100	100	123,8
K-Fast Surte AB	556922-6466	Hässleholm	100	100	14,3
K-Fast Sågklingan AB	559054-0539	Hässleholm	100	100	7,7
K-Fast T4 AB	556040-3957	Hässleholm	100	100	33,1
K-Fast Taket 2 AB	559225-7967	Hässleholm	100	100	1,0
K-Fast Torget AB	559027-5334	Malmö	100	100	8,9
K-Fast Trollet AB	559258-4642	Hässleholm	100	100	9,7
K-Fast Viken 2 AB	556806-0791	Hässleholm	100	100	53,2
K-Fast Viken AB	556995-8779	Hässleholm	100	100	12,8
K-Fast Viktoria 22 AB	559311-8515	Hässleholm	100	100	14,5
K-Fast Vildrosen AB	559136-9961	Hässleholm	100	100	24,5
K-Fast Vänersborg AB	559314-0121	Hässleholm	100	100	0,2
K-Fast Värdepapper AB	559096-4671	Hässleholm	100	100	0,1
K-Fast Yxan AB	559276-4483	Hässleholm	100	100	26,1
K-Fast Älmhult AB	556977-8664	Hässleholm	100	100	14,9
K-Fast Örnen 33 AB	559096-7195	Hässleholm	100	100	31,2
K-Fast Örnen 34 AB	559096-7245	Hässleholm	100	100	50,4
Christianstad Samhällsfastigheter AB	559375-4889	Hässleholm	100	100	0,0
Maglegårdens Fastigheter AB	556772-6384	Hässleholm	100	100	4,4
Maglegården 30 Fastighets AB	559375-4798	Hässleholm	100	100	0,0
Nyponfastigheten AB	556876-2909	Hässleholm	100	100	25,3
Pältua AB	556846-9703	Hässleholm	100	100	0,1
T4 Fastighets AB	556824-2969	Hässleholm	100	100	4,9
					1 167,6

This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EE5EA58CE40EF39F165C2A9BE9EF

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOTER 35–36

NOT 35 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 2022 en utgående fordran på dotterbolag om 2 362,9 mkr (2 058,1), varav 1 460,8 mkr (1 208,5) avsåg kortfristiga fordringar. Moderbolaget hade per 31 december 2022 lånat ut 902,1 mkr (849,6) till dotterbolag för omläggning av krediter i koncernen. Moderbolagets kortfristiga fordringar på koncernbolag avser primärt moderbolagets tillgodohavande mot koncernbolagen i koncernkontot.

För fordringar på koncernbolagen finns inga fastställda amorteringsplaner.

Moderbolagets skulder till koncernbolag uppgick per 31 december 2022 till 1 012,0 mkr (823,3), varav 1 012,0 mkr (823,3) avsåg kortfristiga skulder. Moderbolagets skulder till koncernbolag avser koncernbolagens tillgodohavanden mot moderbolaget i koncernkontot.

NOT 36 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Redovisningsprinciper

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Moderbolaget – Finansiella garantier

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

Ställda säkerheter

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
För egna avsättningar och skulder				
Avseende skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	7 757,0	5 482,3	0,0	0,0
Företagsinteckningar	125,0	100,0	0,0	0,0
Till förmån för koncernbolag				
Andra ställda säkerheter	1 595,8	978,2	1 586,4	935,7
Summa ställda säkerheter	**9 477,9**	**6 560,4**	**1 586,4**	**935,7**

Eventualförpliktelser

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Borgen till förmån för koncernföretag	0,0	0,0	6 880,8	4 659,1
Andra eventualförpliktelser	140,1	125,3	132,6	117,8
Summa eventualförpliktelser	140,1	**125,3**	**7 013,4**	**4 776,9**

This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EE5E459CE40EF36F165C2A9BE0E1F

NOT 37 KASSAFLÖDESANALYS

Redovisningsprinciper

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under 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	
	2022	2021	2022	2021
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:				
Kassa och bank	35,4	94,0	0,0	69,0
Summa enligt balansräkningen	**35,4**	**94,0**	**0,0**	**69,0**
Summa enligt kassaflödesanalysen	**35,4**	**94,0**	**0,0**	**69,0**
Erhållna och betalda räntor				
Erhållna räntor	11,9	0,8	59,3	27,5
Betald ränta	-136,6	-75,6	-41,5	-27,2
Summa	**-124,8**	**-74,8**	**17,8**	**0,3**
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
Avskrivningar	59,3	53,3	0,4	0,2
Förändring avsättningar	2,5	-7,0	0,0	0,0
Övrigt	-5,3	-0,5	0,0	5,3
Summa	**56,4**	**45,7**	**0,4**	**5,5**
Förändring finansiella skulder				
Ingående finansiell skuld	**5 911,7**	**3 884,1**	**915,6**	**901,0**
Upptagna lån	2 719,0	1 909,6	279,5	100,0
Amorteringar	-179,8	-133,2	-26,7	-21,9
Förändring derivat	-362,1	-66,0	-365,8	-66,8
Förvärv/Avyttring rörelse	17,5	313,9	0,0	0,0
Förändring finansiell leasing	0,5	1,0	0,0	0,0
Valutaeffekt	-44,6	2,4	0,8	3,2
Utgående finansiell skuld	**8 062,3**	**5 911,7**	**803,4**	**915,6**

This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EEA5EA58CE40EF96F165C2A9BE0E1F

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOT 38

NOT 38 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Närstående

Med närstående avses:

- verkställande direktören
- styrelseledamöter
- andra personer i ledningen för bolaget eller betydelsefulla dotterbolag och som kontrollerar eller utövar väsentligt inflytande över finansiella och operativa beslut i bolaget eller dotterbolaget
- juridiska personer som kontrolleras av ovan nämnda personer
- aktieägare som kontrollerar mer än 10 procent av aktierna eller rösterna i bolaget.

Transaktioner med närstående som genomförts på andra än marknadsmässiga villkor

Inga transaktioner med närstående har skett på andra än marknadsmässiga villkor. Inga garantier har utfästs eller tagits emot. Utestående saldon regleras vanligen med likvida medel.

Ersättning till nyckelpersoner i ledande ställning

Ersättningen till nyckelpersoner i ledande ställning innefattar följande kostnader:

mkr	2022	2021
Styrelsens ordförande Erik Selin	0,0	0,0
Styrelseledamot Ulf Johansson	0,2	0,2
Styrelseledamot Christian Karlsson	0,2	0,2
Styrelseledamot Sara Mindus	0,2	0,2
Styrelseledamot Jesper Mårtensson	0,2	0,2
Verkställande direktör	1,4	1,4
Vice verkställande direktör	1,6	1,5
Övriga ledande befattningshavare *	11,3	10,4
Totalt	**15,1**	**14,1**

* (2022: 9 personer; 2021: 9 personer)

This file is sealed with a digital signature
the seal is guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EE5EA59CE40EF36F165C2ABECE1F

Löpande avtal 2022

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 2022: 1,4 mkr (3,6).

Avtal mellan Jacob Karlsson AB och K-Fast Bygg Holding AB avseende administrativa tjänster. Total försäljning 2022: 0,2 mkr (0,2).

Blockhyresavtal med Homestate AB avseende uthyrning av lägenheter. Total försäljning 2022: 2,2 mkr (1,4).

Entreprenadavtal tecknade mellan PVS Mark & VA Holding AB och ett flertal koncernbolag avseende markentreprenad vid ett flertal pågående byggnationer. Total inköp 2022: 46,5 mkr (26,9).

Transaktioner 2022

Under 2022 har det inte förekommit några väsentliga transaktioner med närstående utöver ovan redovisade löpande avtal.

Sammanställning av närståendetransaktioner utöver ersättning till nyckelpersoner i ledande ställning

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**

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

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**	**47,8**

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

This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EE45E459CE40EF95F165C2A9BE6E1F

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR – NOTER 39–41

NOT 39 RÖRELSEFÖRVÄRV

Vid ett förvärv görs det en bedömning om det är ett rörelse- eller tillgångsförvärv. Ett rörelseförvärv definieras enligt IFRS 3 och kräver att tillgångar och skulder som förvärvas ska utgöra en självständig verksamhet/rörelse. När ett förvärv sker av en grupp av tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en verksamhet/rörelse klassificeras det som ett tillgångsförvärv. De flesta av K-Fastigheter genomförda förvärv utgörs av tillgångsförvärv.

Under 2022 har GH Sydgolv AB förvärvats och klassificerats som ett rörelseförvärv, ett förvärv som på grund av sin storlek inte bedömts som väsentligt. Goodwill uppgår till 3,0 mkr. Nedan redovisas rörelseförvärv genomförda under 2021. I övrigt hänvisas till Not 1 Redovisningsprinciper.

Förvärv 2021

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

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

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

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

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

NOT 40. HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

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

NOT 41. FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står moderbolagets fria egna kapital.

K-Fastigheter prioriterar tillväxt framför utdelning. Därför föreslår styrelsen att ingen utdelning lämnas för 2022. Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

	kr
Överkursfond	1 372 919 498
Balanserat fritt eget kapital	202 943 604
Årets resultat	304 209 836
Summa	**1 880 072 938**
Disponeras så att i ny räkning överförs	1 880 072 938
Summa	**1 880 072 938**

This file is sealed with a digital signature
the seal is guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EEA5EA58CE40EF99F165C2A9BE9E1F

STYRELSENS OCH REVISORNS UNDERSKRIFTER

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationell redovisningsstandard.

Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 15 maj 2023.

Hässleholm den 30 mars 2023

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 30 mars 2023
Ernst & Young AB

Stefan Svensson
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E9EEA5EA58CE49EF86F165C2A5BE9E1F

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 och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E9EE45E4582E40EF36F165023B8E0E1F

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i K-Fast Holding AB (publ), org nr 556827-0390

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för K-Fast Holding AB (publ) för år 2022 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 43–56. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 57–117 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 2022 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 43–56. 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.

Värdering förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter redovisade i Rapport över finansiell ställning uppgick den 31 december 2022 till 13 094,6 Mkr. Värderingarna görs genom diskontering av framtida kassaflöden med beaktande av ortsprisanalys. Fastigheterna värderas externt per bokslutsdagen. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär.

Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter, tillsammans med det faktum att beloppen är betydande, anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. Beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår i årsredovisningen under Not 16.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision av verkligt värde för koncernens förvaltningsfastigheter har vi bland annat utvärderat och granskat processen för fastighetsvärderingen, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod. Vi har med stöd av våra interna fastighetsvärderingsspecialister granskat ett urval av de externa fastighetsvärderingarna och bedömt rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader. Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har granskat indata avseende hyresnivåer och driftskostnader och beräkningar i de externa värderingarna på fastighetsnivå för ett urval av förvaltningsfastigheterna. Vi har utvärderat de externa värderarnas kompetens och objektivitet.

Vi har granskat lämnade tilläggsupplysningar i årsredovisningen.

This is a copy of a document signed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E9EE5EA59CE46EF86F165C2ABEE1F

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–56 respektive 124–162. 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

Goodwill

Beskrivning av området

Det redovisade värdet för goodwill uppgår i koncernen per den 31 december 2022 till 443,6 MSEK. Av not 39 i årsredovisningen framgår fördelning goodwill.

Nedskrivningsprövning för goodwill har upprättats av koncernen per 31 december 2022. Som framgår av not 15 i årsredovisningen innehåller en nedskrivningsprövning av koncernens goodwill väsentliga antagande och bedömningar, särskilt vad gäller faktorer såsom framtida kassaflöden, diskonteringsränta och tillväxttakt.

De väsentliga antagandena och bedömningarna inkluderar framtida utfall, marknads- och finansiell påverkan. Små förändringar i enskilda antaganden kan leda till väsentliga skillnader i återvinningsvärdet på tillgångarna.

Baserat på ovan bedömningar avseende nedskrivningsprövning av goodwill anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Våra revisionsåtgärder inkluderar bland annat följande granskningsåtgärder:

Hur detta område beaktades i revisionen

- *Granskat rimlighet i bedömning och antaganden för framtida kassaflöden genom att utvärdera tillförlitlighet i koncernens kassaflödesprognoser utifrån vår kännedom.*
- *Med stöd av våra värderingsspecialister har vi bedömt applicerad metod och utvärderat de väsentliga antaganden som ingår i nedskrivningsprövningen. Dessa inkluderar särskilt diskonteringsränta och tillväxttakt .*
- *Granskat den matematiska korrektheten i nedskrivningsprövningen inklusive överensstämmelse med relevant indata.*
- *Utfört känslighetsanalys för väsentliga antaganden, såsom evig tillväxttakt och framtida kassaflöden.*
- *Granskat lämnade tilläggsupplysningar i årsredovisningen.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E9EE45E4583E40EF36F1652A9BE0E1F

granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

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

Redovisning av intäkter och resultat i entreprenadprojekt

Beskrivning av området

2022 års totala intäkter i koncernens entreprenadverksamhet uppgår till 1001,2 MSEK. Se not 3 i årsredovisningen.

I allt väsentligt härrör intäkterna från entreprenadprojekt och redovisas över tid, d.v.s. med tillämpning av successiv vinstavräkning. Det innebär att redovisade intäkter och kostnader i entreprenadprojekt baseras på antaganden och bedömningar om framtida utfall dokumenterade i projektens slutlägesprognoser. Prognoserna innehåller bedömningar av kostnader för t.ex. arbetskraft, material och underentreprenörer.

Givet det stora inslaget av uppskattningar och bedömningar utgör detta ett för revisionen särskilt betydelsefullt område.

Hur detta område beaktades i revisionen

Vi har gjort en genomgång av processen för intäkter och vinstavräkning i entreprenadprojekt. Vi har även utvärderat processer, rutiner och metodik för projektredovisning. Vi har utfört analytisk granskning av redovisade intäkter och marginaler och utvärderat ledningens rutiner för uppföljning av projektens finansiella resultat och även diskuterat de senare med ledningen.

På stickprovsbasis har vi granskat intäkter och de redovisade projektkostnader som ligger till grund för bestämmande av upparbetningsgrad. Vi har även testat den matematiska riktigheten i beräkningen av den successiva vinstavräkningen.

Vi har diskuterat med företagsledningen de principer, metoder och antaganden på vilka bedömningar baseras. För utvalda projekt har vi utfört fördjupade granskningsåtgärder innefattande exempelvis läsning av avtalsutdrag, genomgång av slutlägesprognoser och diskussioner med projektledare och controllers kring bedömningar, antaganden och uppskattningar.

Vi har granskat lämnade tilläggsupplysningar i årsredovisningen avseende redovisning av intäkter och resultat i entreprenadprojekt.

This file is sealed with a digital signature the seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E9EE45E459CE40EF36F165C2A9BE0E1F

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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för K-Fast Holding AB (publ) för år 2022.

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E9EE45E458CE40EF36F1652A9BE0E1F

rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till K-Fast Holding AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och näraliggande tjänster och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen 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 43–56 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 12 maj 2022 och har varit bolagets revisor sedan 4 januari 2017.

Malmö den 30 mars 2023

Ernst & Young AB

Stefan Svensson
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EEA5EA586E40EF36F165C2A5E0E1F

HÅLLBARHET OCH VÄRDESKAPANDE

Detta är K-Fastigheters hållbarhetsredovisning, vilken bör läsas tillsammans med koncernens affärsmodell på sid 12 samt beskrivning av risker, hur dessa analyseras och hanteras, på sid 141.

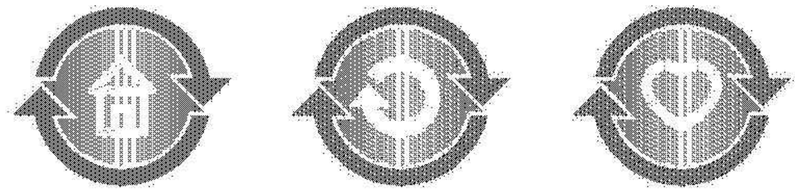
För information om ansvar och avgränsningar avseende hållbarhetsredovisningen hänvisas till bolagets webbplats, k-fastigheter.com. K-Fastigheters hållbarhetsredovisning följer det finansiella räkenskapsåret och publiceras årligen. Denna hållbarhetsredovisning har inte granskats av tredje part.

K-FASTIGHETERS UTGÅNGSPUNKT

K-Fastigheters långsiktiga perspektiv är grundläggande för koncernens hållbarhetsarbete. Det övergripande målet är att skapa bra boende för många människor. I K-Fastigheters hus ska hyresgästerna kunna skapa sig trygga och säkra hem, må bra och utvecklas. Det handlar om att K-Fastigheters byggnader och bostadsområden, med arbetsplatser, trafiklösningar och natur, ska bilda bra och inkluderande boendemiljöer.

This file is sealed with a digital signature to guarantee the authenticity of the document.
D:20170419
E9EEA5EA59CE46EF86F165C2ABEE1F

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 Compacts 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 finns en styrgrupp bestående av K-Fastigheters VD, vice VD/CFO, cheferna för affärsområde Bygg respektive Förvaltning samt IR- och kommunikationsansvarig. Denna samverkansmodell är en viktigt förutsättning för att K-Fastigheter ska nå avsett resultat.

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.

VÄSENTLIGHETSANALYS

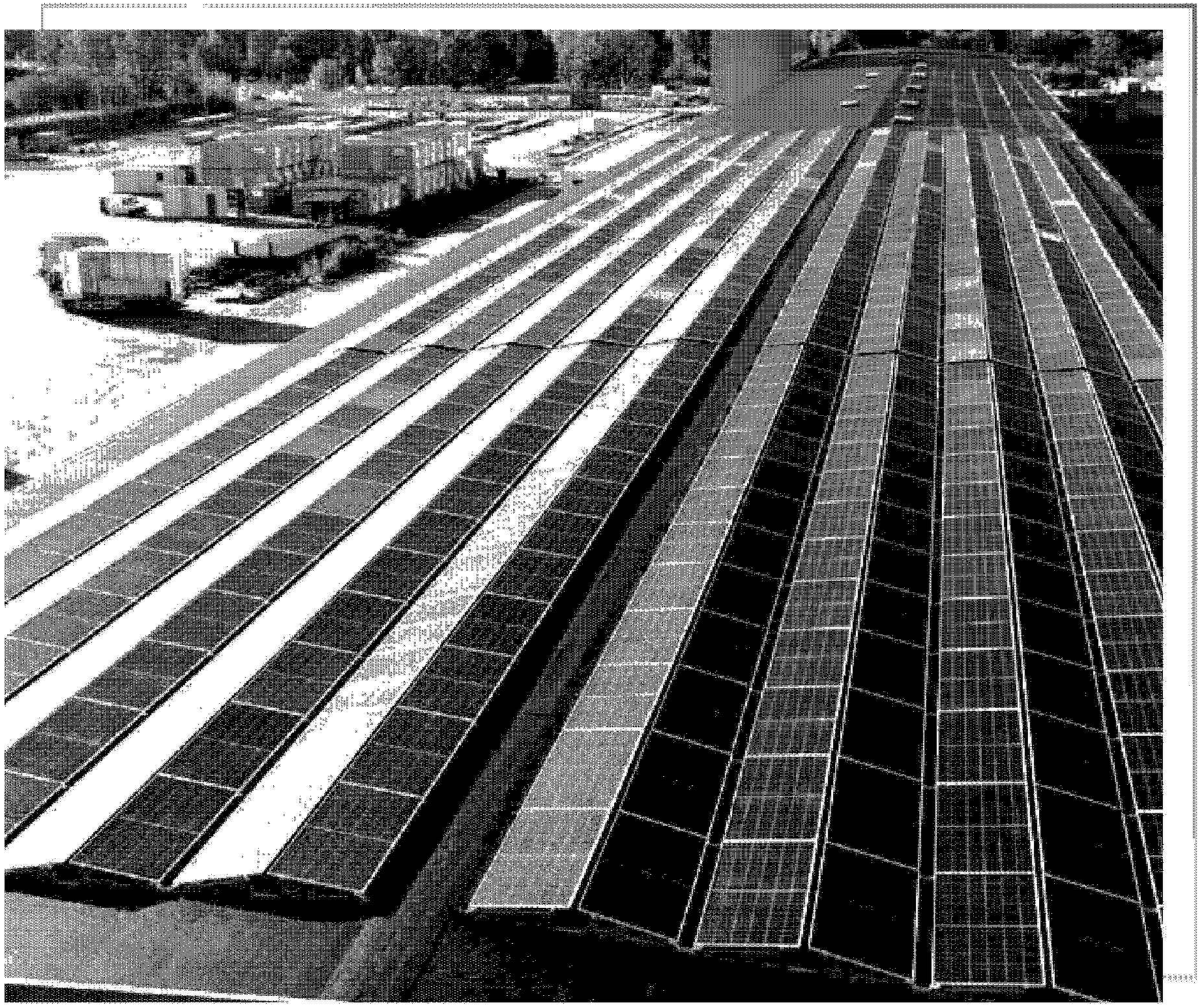
Koncernen uppdaterar löpande sin bedömning av de mest

This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EF5F459CE40EF96F165C2A9BE0E1F

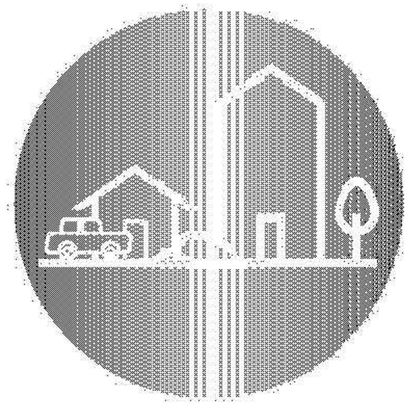
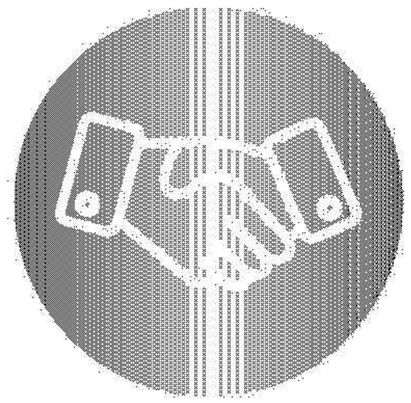
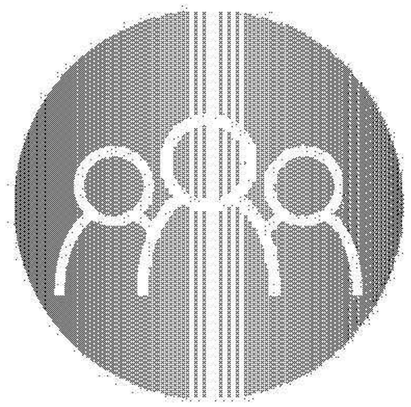
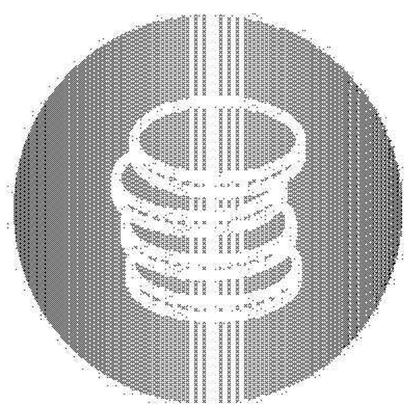
väsentliga hållbarhetsfrågorna ur intressentperspektivet. Styrelsen gör bedömningen att K-Fastigheters hållbarhetsarbete utvecklas tillfredsställande och att redovisningen av målsättningar och utförda åtgärder fortsatt ska fördjupas, främst i frågor kopplade till taxonomiförordningen.

INTRESSENTDIALOG

K-Fastigheters främsta intressenter utgörs av medarbetare, olika samarbetspartners, hyresgäster, kunder samt kapitalmarknaden. Fokus i K-Fastigheters dialog med intressenter är att få reda på hur koncernens viktigaste intressenter bedömer det operativa arbetet med hållbarhetsfrågorna, hur förutsättningarna ser ut kopplade till befintlig verksamhet samt hur olika enheter arbetar med planering och uppfyllande av befintliga mål. En rad metoder såsom intervjuer, enkäter samt samtal med bolagets medarbetare, ledning och styrelse används få in synpunkter från intressenter som ägare, långivare, samarbetsparter och medarbetare.

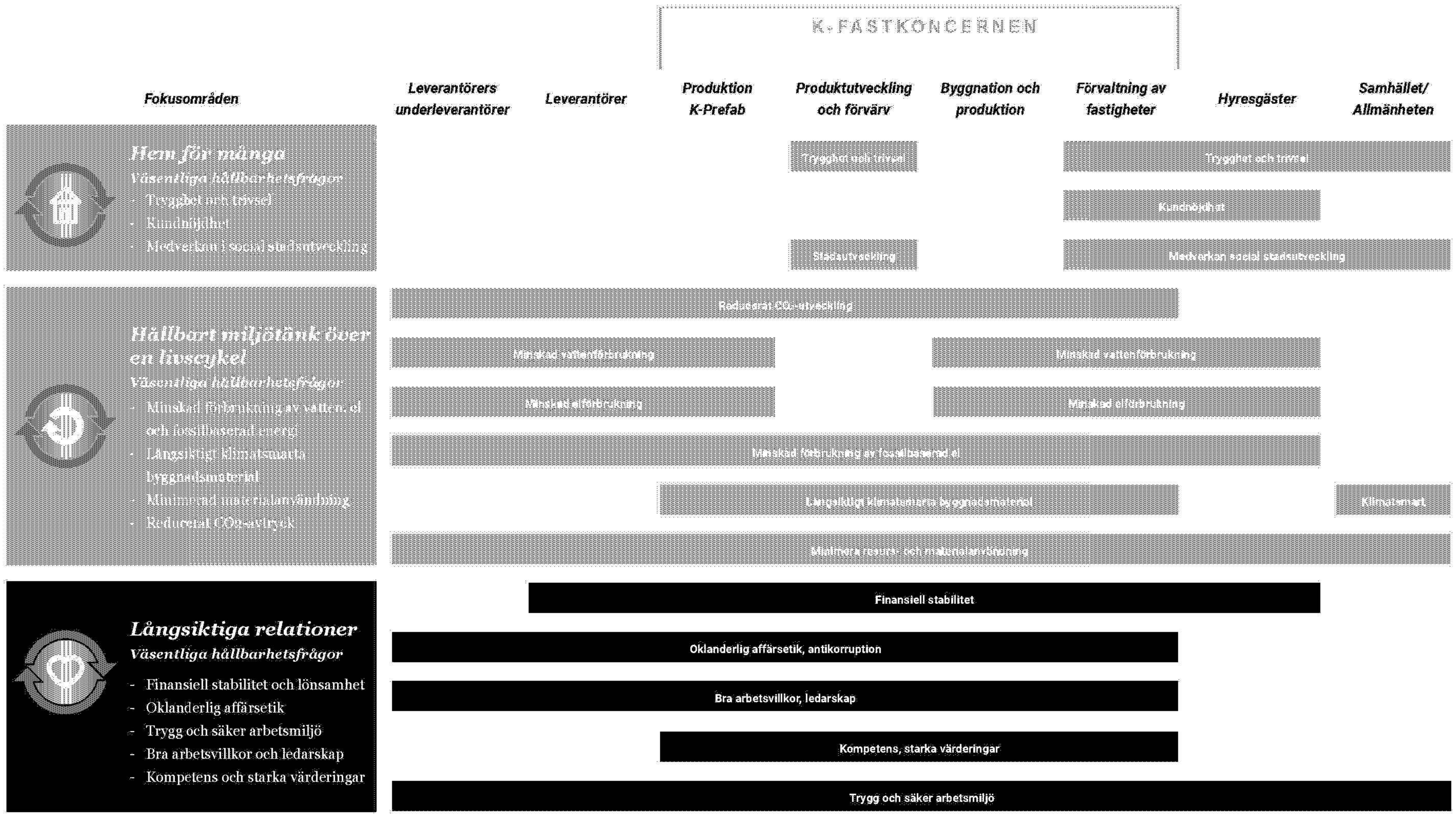


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E9EEA5EA59CE40EF96F165C2A9BE6E1F

INTRESSENTGRUPP	DIALOGKANALER	VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR
 ***Samhället***	- Intressentundersökningar och djupintervjuer - Lokala samarbeten, löpande dialog för långsiktigt engagemang - Samarbeten med myndigheter och organisationer	- Energiproduktion och -konsumtion, vattenförbrukning och klimatanpassning - Engagemang i lokalsamhället - Efterlevnad av lagar och regler - Hälsa och säkerhet - Transparens - Trivsel och trygghet i bostadsområden
 ***Medarbetare, leverantörer och samarbetsparter***	- Arbetsplatsmöten - Internutbildningar - Kommunikation via koncernens intranät - Koncernens webbplatser - Löpande dialog - Uppförandekod - Årliga utvecklingssamtal	- Etik och antikorruption - K-Fastigheter som arbetsgivare och arbetsplats - Kompetens, mångfald och jämställdhet - Produktprestanda ur ett livscykelperspektiv - Trivsel, hälsa och säkerhet
 ***Hyresgäster och kunder***	- Intressentundersökningar och djupintervjuer - Kundundersökning, inklusive årlig enkät - Lägenhetsvisningar - Löpande dialog i flera kanaler, inklusive personliga möten, app, webbplatser och sociala medier	- Energi och utsläpp - Hållbart och tryggt boende - Kundnöjdhet - Löpande kommunikation - Medverkan i social utveckling - Utveckling av produkter som gör kunder mer konkurrenskraftiga
 ***Kapitalmarknaden***	- Bolagsstämma - Finansiella rapporter - Intressentundersökningar och djupintervjuer - Investerar- och analytikermöten - Koncernens webbplatser - Pressmeddelanden	- Ekonomiskt resultat - Energi och utsläpp - Etik och antikorruption - Hållbarhet och engagemang för långsiktigt byggande och förvaltning - K-Fastigheter som arbetsplats - Transparens

This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EE5EA59CE40EF36F165C2A9BE0E1F

K-FASTIGHETERS HÅLLBARHETSARBETE I VÄRDEKEDJAN



This file is sealed with a digital signature to the realisation guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E9EF5F459CE40EF36F165C2A9BE0E1F

MÅL ATT UPPNÅ SENAST VID UTGÅNGEN AV 2023

Fokusområde	*Kategori*	*FN-mål*	*Delmål*	*Utfall 2022*	*Plan fram till och med 2023*
Hem för många	***Nöjda kunder***		- *Minst 80% av K-Fastigheters tillfrågade hyresgäster ska vara nöjda eller mycket nöjda med sin lägenhet, hus och K-Fastigheter.*	- *Serviceindex uppgick till 81% och nyproduktionsindex uppgick till 81%.*	- *K-Fastigheter mäter kundnöjdhet inom nyproduktion och befintlig förvaltning (Serviceindex). Resultatet av undersökningarna arbetas systematiskt in i samtliga affärsområden för att uppnå högsta möjliga kundnöjdhet.*
			- *Minst 80% av anmälda fel ska hanteras inom 24 timmar.*	- *61 % av anmälda fel var avhjälpta och avslutade av K-Fastigheters personal inom 24 timmar.*	- *K-Fastigheter mäter och följer upp hanteringen av felanmälan på veckobasis med egen personal och externt upphandlad drift.*
			- *Omsättningen av hyresgäster ska vara lägre än 15%.*	- *Under 2022 flyttade cirka 28 procent av K-Fastigheters hyresgäster inom eller från bolagets lägenheter.*	- *K-Fastigheter mäter kundnöjdheten inom nyproduktion och befintlig förvaltning (Serviceindex). Resultatet av undersökningarna arbetas systematiskt in i samtliga affärsområden för att uppnå högsta möjliga kundnöjdhet.*
	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 88 %. Andelen som är nöjda med K-Fastigheters bidrag till sitt eget miljöarbete uppgick till 91%.*	- *K-Fastigheter mäter, följer upp och implementerar åtgärder som bidrar till ökad attraktivitet i bostadsområdet genom ett starkt hållbarhetsfokus från projektering till färdigt bostadsområde.*
Hållbart miljötänk över en livscykel	***Effektiv energi- och vattenförbrukning***		- *Mer än 95% av fastigheternas elförbrukning ska produceras från fossilfria energikällor.*	- *Fossilfria energikällor svarade för cirka 95% av K-Fastigheters elförbrukning till förvaltningsfastigheter. All el som köps in till K-Prefabs produktionsanläggningar kommer från fossilfria energikällor.*	- *Samtliga elavtal för fastigheter är omlagda till fossilfri produktion under 2022 för sista genomförande under 2023. K-Prefab fortsätter att köpa enbart fossilfri el.*
			- *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 2022 har en solcellsanläggning monterats på en av K-Prefabs produktionsanläggningar vilken förväntas täcka 30% av nuvarande förbrukning.*	- *Bibehålla upphandling av fossilfri el. Planerad investering i ytterligare en solcellsanläggning för K-Prefabs produktionsanläggningar.*
			- *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 2022 färdigställdes sex fastigheter med solceller i enlighet med tidigare beslut.*	- *Fortsätta med montering enligt plan.*
			- *Vattenförbrukningen i det totala fastighetsbeståndet ska minska till snittet för koncernens egenutvecklade koncepthus.*	- *Under 2022 uppmättes en minskad snittförbrukning i egenproducerade byggnader jämfört med 2021.*	- *Digitaliserad mätteknik avses införas i hela K-Fastigheters bestånd. Detta möjliggör momentan uppföljning av vattenförbrukning och därmed tidig indikation för enheter där förbrukningen är högre än normalt.*
	Långsiktigt klimatsmarta byggnadsmaterial		- *De tio största leverantörerna av byggnadsmaterial ska vara hållbarhetsbedömda enligt K-Fastigheters uppdaterade uppförandekod.*	- *Uppförandekoden finns i två separata koder, en för koncernens medarbetare och en för dess leverantörer. Intern utbildning sker löpande.*	- *Fortsatt implementering av tydliga rutiner för utbildning för såväl medarbetare som samarbetsparter.*

This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E9EEA5EA59CE40EF95F165C2A9BE6E1F

Fokusområde	Kategori	FN-mål	Delmål	Utfall 2022	Plan fram till och med 2023
Hållbart miljötänk över en livscykel	***Minimerad materialanvändning***		- *Jämfört med 2020 ska kostnaderna för avfall i förhållande till produktionen i K-Fastigheters produktionsanläggningar och byggarbetsplatser minska med 10%.*	- *Under 2022 uppgick beräknad miljövinst hos K-Prefab till drygt 1 800 ton CO_2, vilket är samma nivå som 2021. Däremot har den totala mängden avfall som K-Prefab genererat minskat med ungefär 35% jämfört med 2021.*	- *Fortsatt arbete med att öka mängden återvunnet material tillsammans med samarbetspartners.*
	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%.* - *K-Prefab ligger i framkant vad gäller klimatförbättrad betong och uppnår Nivå 3. Detta innebär minst 30% reduktion av koldioxidutsläpp jämfört med ett angivet typiskt värde för branschen.* - *Fem produktionsanläggningar är idag helt fria från fossila bränslen för uppvärmning. Sju produktionsanläggningar använder biodiesel för att driva truckar och fordon.*	- *Plan att ytterligare två produktionsanläggningar ska övergå till fossilfri uppvärmning. Fortsatt arbete med att optimera klimatavtrycket vid konstruktion av byggnader.*
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 2022 uppgick soliditeten till 33,9%, räntetäckningsgraden till 2,2 gånger samt skuldsättningsgraden till 55,4%.*	- *Målet är att tillväxten i substansvärde och förvaltningsresultat ska skapas med fortsatt stabil och god finansiell ställning och med ett balanserat risktagande.*
	Trygg och säker arbetsmiljö		- *Alla medarbetare och anlitad personal ska ha för arbetsuppgifterna relevant utbildning och erfarenhet.*	- *Alla nyanställda utbildas i sina specifika arbetsuppgifter samt i koncernens olika regelverk, säkerhetsarbete och uppförandekod.*	- *Koncernens samtliga arbetsplatser har ett tydligt regelverk för att säkra en trygg arbetsplats och genomför löpande utbildningar och övningar i syfte att repetera och introducera nyanställda i regelverk och säkerhetsåtgärder. Denna utbildning innefattar även koncernens uppförandekod, vilken ska signeras och efterlevas av alla medarbetare, leverantörer och samarbetsparter.* - *Tydligare rutiner för registrering av diskriminering/kränkningar håller på att implementeras.* - *För första gången genomförs en koncerngemensam medarbetarundersökning som efter genomförande utvärderas och handlingsplan för förbättringar tas fram.* - *Inom K-Prefab kommer ett e-learining verktyg att implementeras för att på ett bra sätt kunna säkerställa att all personal får de utbildningar som krävs vid introduktion och för kompetensutveckling. Utbildning om uppförandekoden kommer att ingå.*
			- *Noll rapporterade incidenter av arbetsplatsolyckor och skador.*	- *Under 2022 anmäldes 5 allvarliga olyckor och 1 allvarligt tillbud i prefabverksamheten till Arbetsmiljöverket. Flera är relaterade till risker vid arbete på hög höjd. Omfattande orsaksutredningar och förebyggande åtgärder har genomförts. I övriga verksamheten inträffade 2 olyckor samt 1 tillbud.*	
			- *Nolltolerans mot olyckor.* - *Nolltolerans mot tillbud.* - *Nolltolerans mot diskriminering.*	- *Under 2022 har koncernen fortsatt arbetet med med förebyggande skydds- och säkerhetsarbete bland annat genom genomförande av säkerhetsveckor med fokus på att "Bygga Bra Beteenden". Detta är ett led i ett långsiktigt arbete att bygga upp en god säkerhetskultur och minska riskerna i verksamheten. Under säkerhetsveckorna genomfördes en kort medarbetarenkät. Resultatet av denna har kommunicerats till medarbetarna och identifierade förbättringsåtgärder har genomförts.* - *Under 2022 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. Under 2022 har upphandling gjorts av verktyg för medarbetarundersökning i koncernen.*	
	Oklanderlig affärsetik		- *Noll rapporterade incidenter av korruption inom K-Fastigheter.*	- *Under 2022 har inga fall av korruption rapporterats.*	- *Kontrollaktiviterna i samband med förvärv eller andra affärstransaktioner utvecklas löpande för att spegla gällande lagar och högsta affärsetik.*

K-Fastigheters ansvar för hållbarhetsarbetet omfattar den egna verksamheten. Koncernen eftersträvar dessutom att bidra till en positiv utveckling i ett större perspektiv, bland annat genom att ställa krav på leverantörer och utveckla hållbara bostadsområden. Målen uppdateras vid behov.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E9EA5EA58C340EF36F1652A85E0E1F

EFFEKTIVITET MINSKAR KLIMATAVTRYCKET

BYGGNADENS LIVSCYKEL

När K-Fastigheter bygger strävar vi efter hållbara material och omgivningar och ett cirkulärt arbets- och synsätt. Ett hållbart hus avser betydligt mycket mer än energieffektivitet. Huset ska produceras på ett ekonomiskt och miljömässigt försvarbart sätt samt fungera socialt, nu och i framtiden. Våra koncepthus ska kunna användas och vara funktionella för många generationer. Beräknad livslängd är omkring 100 år, vilket betyder att den arkitektur, de material och byggmetoder vi använder i dag blir uppskattade och håller under mycket lång tid. Därtill tänker vi redan i planeringsstadiet på hur renoveringar ska kunna genomföras enkelt och att byggnaderna kan anpassas för framtidens ändrade behov.

Valet av koncepthus är grunden för en långsiktigt hållbar ekonomi. Även om varje plats är unik kan vi återanvända erfarenheter och lösningar från tidigare projekt. 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.

KLIMATAVTRYCK

Bygg- och fastighetsbranschens miljöpåverkan står för en betydande del av samhällets totala miljöpåverkan. Enligt Boverket svarar branschen för mellan 10 och 30 procent av miljöpåverkan i Sverige inom de områden som följs upp med Boverkets miljöindikatorer. Dessutom bidrar branschen till utsläpp i andra länder genom import av byggprodukter. Aktörer inom bygg- och fastighetsbranschen har stora möjligheter att påverka klimatutsläpp från byggnader ur ett livscykelperspektiv till exempel genom åtgärder inom materialproduktion, transport, energi, uppvärmning, avfall och byggbehov.

K-Prefab strävar efter att öka sin egen produktion av fossilfri energi bland annat genom fler solcellsanläggningar. En anläggning har installerats under 2022 och fler är planerade. Verksamheten är ansluten till Byggföretagens Färdplan 2045, en branschgemensam plan för att åstadkomma en klimatneutral och konkurrenskraftig bygg- och anläggningssektor som stödjer Sveriges mål om netto nollutsläpp av växthusgaser år 2045.

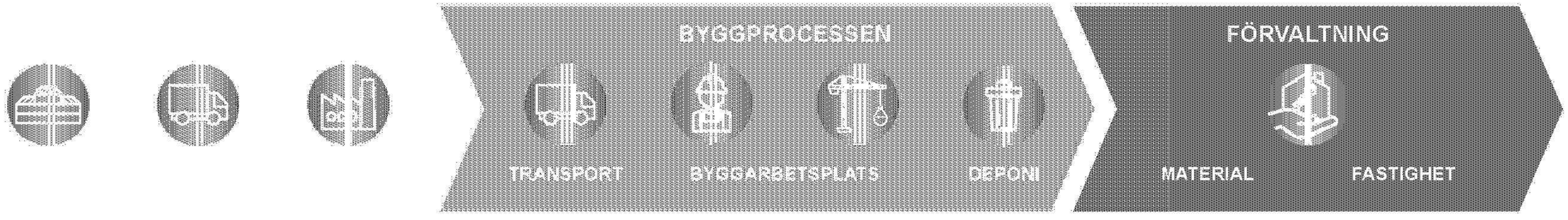
MILJÖCERTIFIERING

Verksamheten inom K-Prefab är certifierade enligt ISO 14001 och arbetar kontinuerligt med att minimera negativa miljöeffekter, vilket bland annat inkluderar att undvika material och metoder som kan utgöra en miljörisk när bättre alternativ finns samt att minska/effektivisera transporter. Fem fabriker är idag helt fria från fossila bränslen för uppvärmning. Sju 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 standardiserad process i egna produktionsanläggningar kan materialförbrukning, logistik och andra resurser planeras i detalj, vilket minskar spill, utsläpp och lagerhållning, effektiviserar flöden och sänker kostnaderna i icke värdeskapande delar.

K-Fastigheter bygger med långsiktigt hållbara och kvalitativa material. Koncernens Låghus byggs för närvarande med trästommar och kärnan i Lamell- respektive Punkthus byggs i betong, ett material som är beprövat, tåligt och säkert med goda



This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EEA5EA56CE40EF36F1652CA95E0E1F

klimategenskaper, men som till stor del består av cement som är energikrävande vid tillverkningen. Arbete pågår för att minska cementtillverkningens miljöpåverkan, inklusive att återanvända betong från byggnader som rivs, göra produkter av restbetong och ersätta en viss andel cement med slagg.

Genom att bygga prefabricerade byggelement i betong och trä i egna produktionsanläggningar kan K-Fastigheter kontrollera processen. Att bygga under tak gör arbetet oberoende av nederbörd och temperatur. En annan fördel med prefabricerade tillverkningsmetoder är mer optimerade produkter som kräver mindre mängd material och även bidrar till färre transporter av byggmaterial samtidigt som det är enklare att ta hand om det spill som alltid uppstår vid tillverkning. Vidare kan produktionstiden kortas 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. Under slutet av 2022 påbörjades ett arbete med att sätta nya hållbarhetsmål.

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 2022 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 2022 omfattar Scope 1, data från egna fordon, baserad på schablonberäkning av faktiskt förbrukning. För helåret 2022 motsvarande denna förbrukning 1501 ton CO_2e för K-Prefabs verksamhet samt cirka 121,3 ton CO_2e i övriga koncernen. All el för koncernens produktionsanläggningar kommer från fossilfri produktion. Energieffektivisering är en del av förbättringsarbetet och för prefabverksamheten har en märkbar minskning av energiförbrukningen skett under 2022. K-Prefab arbetar konituerligt med att optimera transporter från produktion ut till kund genom närproduktion och hög fyllnadsgrad. 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 2022 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.

HÅLLBARHETSPRINCIPER

Näringslivets sätt att bedriva affärer förändras över tid i takt med att samhället förändras och nya risker uppstår. Risker kopplat till hållbarhet är ett område där krav från kunder och partners, lagstiftare såväl som planetära begränsningar förändrar spelreglerna för företagen. Framtida förändringar av exempelvis klimatet till följd av utsläpp av växthusgaser är en tydlig hållbarhetsrisk där K-Fastigheter behöver agera både för att minska klimatavtrycket och planera för de förändringar som kommer. Klimatfrågan blir därmed en del i riskhanteringsprocessen i enlighet med rekommendationerna från Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). Möjliga effekter av klimatförändringar på fastighetskostnader och värdeutveckling ska identifieras.

Aktiviteter

Inför rapportering i linje med TCFD:s rekommendationer har K-Fastigheter hittills identifierat följande viktiga risker och planerade aktiviteter för att hantera dessa:

Risk	Aktivitet
Ökade energikostnader	*Högre energieffektivitet och ökad egen produktion av förnybar energi, exempelvis via solceller*
Ökade krav på rapportering av utsläpp	*Mer information i finansiella rapporter och på koncernens webbplats*
Fysiska effekter på fastigheter, som översvämningar, höjning av havsnivåer, värmeböljor och annat extremt väder	*Ökad informationsinhämtning och stärkt samarbete med kommuner och experter*
Ökade kostnader för att byta ut fossila bränslen i fordon	*Digitala verktyg för samordning och planering ger mer effektiva transporter*
Ökad återvinning	*Fortsatt utveckling av pågående projekt, exempelvis inblandning av betong som ersätter cement*
Myndighetsbeslut, exempelvis ökade skatter och ökade krav på omställning	*Ökad informationsinhämtning och stärkt samarbete med kommuner och experter*

This file is sealed with a digital signature
the seal is guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EF5F459CE40EF36F165C2A9BE0E1F

HEM FÖR MÅNGA

INNEMILJÖ

K-Fastigheters samtliga tre koncepthus, liksom uppgraderade lägenheter enligt K-Fast 2.0, byggs i attraktiva och hållbara materialval och ytskikt för att skapa trivsamma och hållbara boendemiljöer. Till exempel utrustas alla bostäder med stenbänkskivor i kök och fönsterbänkar samt med energisnåla vitvaror där tvättmaskin, torktumlare, diskmaskin och inbyggd mikrovågsugn är standard.

Kostnadseffektiv renovering och standardhöjning med K-Fast 2.0

K-Fastigheter har tagit fram ett eget koncept som koncernen tillämpar för att lyfta standarden på sitt bestånd av äldre lägenheter. Basen i K-Fast 2.0 är att säkra kvalitet och långsiktighet i vitala delar som ledningar och stammar samt andra typer av tekniska installationer. Även ytskikt och utrustning anpassas så att den långsiktiga driftskostnaden kan minimeras på ett sätt som möter hyresgästernas förväntan på en modern boendemiljö. Genom att använda samma materialval som i våra nyproduktioner skapar vi också större volymer och bättre förhandlingsförutsättningar för vår inköpsorganisation.

ENERGIFÖRBRUKNING

Efterfrågan på fossilfri energi ökar och K-Fastigheter deltar i utvecklingen bland annat genom att installera solceller på lämpliga fastigheter. Från tredje kvartalet 2021 projekteras solceller på alla nybyggda Lamell- och Punkthus. Under 2022 färdigställdes sex fastigheter med solcellsanläggningar. K-Prefabs produktionsanläggning i Hässleholm som producerar lätta element som utfackningsväggar och takkassetter är självförsörjande på el från egna solceller. Under 2022 monterades solceller på K-Prefabs produktionsanläggning utanför Hässleholm som tillverkar betongelement, bland annat olika väggelement, bjälklag och balkonger såväl som plintgrunder, vilket kommer att täcka cirka 30 procent av den årliga elförbrukningen. Ytterligare investeringar i solceller planeras eller utreds för samtliga 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.

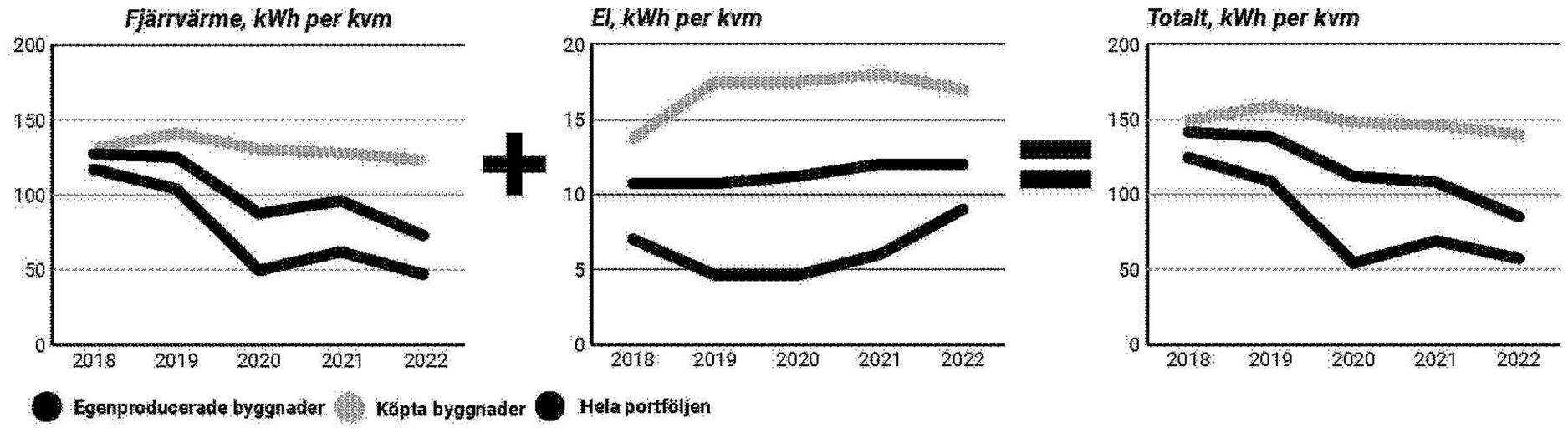
Vid upphandling av el väljer bolaget de leverantörer som erbjuder el från förnybara källor, främst vind- och vattenkraft. Under 2022 kom 95% av fastighetselen från förnybar produktion. Samtliga elavtal kommer från 2023 att vara från förnybar elproduktion. För att få öka fokus på energifrågan i våra fastigheter har förvaltningsorganisationen under 2022 genomfört en omorganisation och skapat ett särskilt team kallat Energi & Teknik.

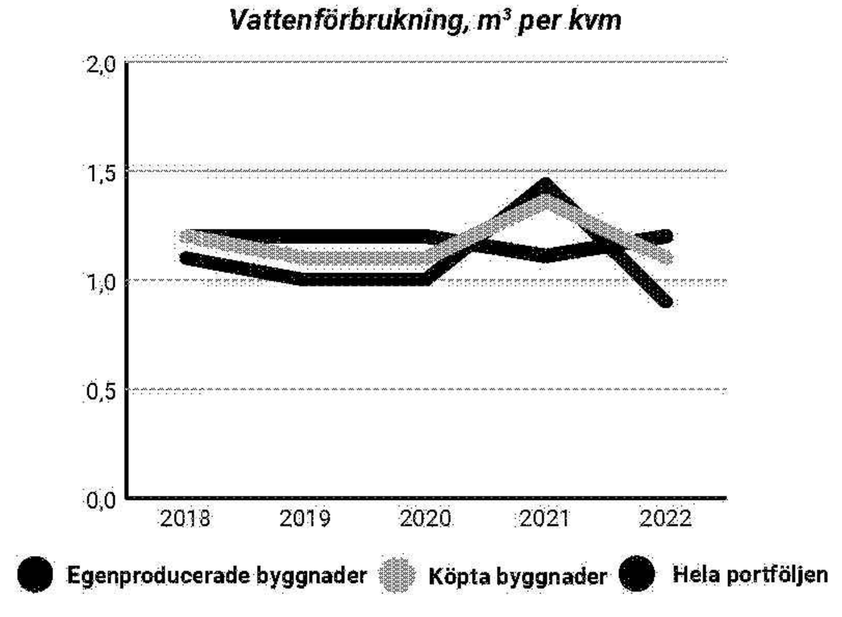
VATTENFÖRBRUKNING

I K-Fastigheters egenproducerade hus är var vattenförbrukningen under 2022 cirka 25 procent lägre än i de fastigheter som koncernen har förvärvat.

2022 (fördelat på hela beståndet)

	Vatten m³/m²	Fjärrvärme kWh/m²	El kWh/m²
Hela beståndet	1,0	73	12
Egenproducerade byggnader	0,9	47	9
Köpta byggnader	1,2	123	17





This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E9EEA5EA59CE46EF86F185C2ABBE81F

LÅNGSIKTIGA RELATIONER

FINANSIELL STABILITET

K-Fastigheter arbetar på ett strukturerat sätt med finansiering, främst genom konventionella banklån. Koncernens ekonomiska redovisning återfinns i Förvaltningsberättelsen, sid 58-67.

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. Under 2023 kommer för första gången en koncerngemensam medarbetarundersökning att genomföras.

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 2022 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 på ett integritetssäkert sätt rapportera potentiella avvikelser genom en från bolaget fristående visselblåsarkanal.

K-Fastigheters verksamhetssystem/intranät ska förenkla den interna kommunikation och viss administration samt öka engagemanget för koncernövergripande områden som hållbarhetsfrågor.

MÅNGFALD

K-Fastigheter anser att alla oavsett kön, etniskt ursprung, religion eller annan trosuppfattning, sexuell läggning, ålder, könsöverskridande identitet eller funktionshinder ska delta i arbetslivet på lika villkor. Det är viktigt att människors lika värde respekteras. K-Fastigheter ser inte olikheter utan ser personen och dennes resultat som betydelsefullt. K-Fastigheter har antagit en HR-policy med mångfaldspolicy och handlingsplan för att uppnå lika rättigheter och möjligheter bland medarbetarna.

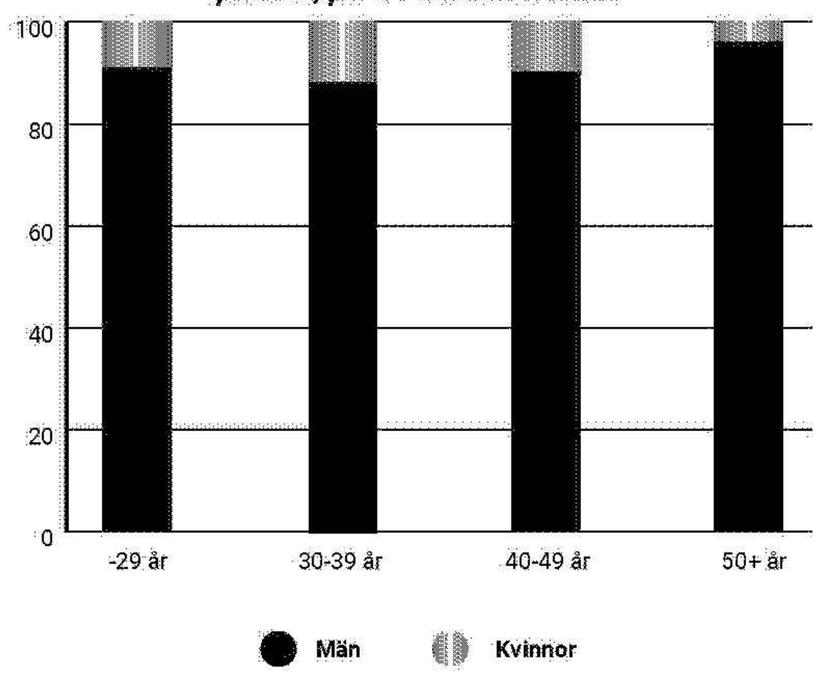
This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EF5EA59CE40EF36F165C2A9BE0E1F

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.

Vid utgången av 2022 uppgick antalet medarbetare i koncernen till 732 (691), varav 69 (60) kvinnor respektive 663 (631) män. 656 medarbetare är kollektivanslutna (616).

Könsfördelning per åldersgrupp, procent, per 31 december 2022



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.

This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EE45EA58CE40EF36F16502A9BE0E1F

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.

DE SEX MILJÖMÅLEN ENLIGT EU:S TAXONOMI

1. Begränsning av klimatförändringarna.
2. Anpassning till klimatförändringarna.
3. Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser.
4. Övergång till en cirkulär ekonomi, inklusive förebyggande av avfall och ökad användning av sekundära råmaterial.
5. Förebyggande och begränsning av föroreningar.
6. Skydd av biologisk mångfald och sunda ekosystem och återställande av skadade ekosystem.

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. K-K-Fastigheters verksamhet omfattas i egenskap av bygg- och fastighetsbolag av dessa två första miljömål.

De ekonomiska aktiviteterna Uppförande av byggnader (7.1) och Förvärv och ägande av byggnader (7.7) är de som K-Fastigheters verksamhet huvudsakligen omfattar. Även andra aktiviteter kan vara aktuella, men bedöms i dagsläget som ej väsentliga.

		Andel ekonomiska aktiviteter som	
	Total, mkr	omfattas av taxonomin, %	inte omfattas av taxonomin, %
Omsättning	1 385,4	28%	72%
Driftsutgifter	1 082,9	5%	95%
Kapitalutgifter	2 831,4	94%	6%

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.

Då det enligt 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.

Document ID:
E9EEA5EA58CE49EF86F165C2A5BE9E1F
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

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 guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EA5EA58CE40EF36F1652A9BE0E1F

EKONOMISKA VERKSAMHETER – OMSÄTTNING

Omsättning – Ekonomiska verksamheter	Koder	Absoluta omsättning	Andel av omsättning	Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)								
				Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Minimiskyddsåtgärder	Taxonomiförenlig andel av omsättning 2022	Taxonomiförenlig andel av omsättning 2021
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin		**Mkr**	**%**	**%**	**%**	**%**	**%**	**%**	**%**	**J/N**	**J/N**	**J/N**	**J/N**	**J/N**	**J/N**	**J/N**	**%**	**%**
A.1 Taxonomiförenliga verksamheter, mkr																		
7.1 Uppförande av nya byggnader		0															0%	
7.7 Förvärv och ägande av byggnader		0															0%	
De taxonomiförenliga verksamheternas omsättning (A.1)		**0**																
A.2 Ej taxonomiförenliga verksamheter																		
7.1 Uppförande av nya byggnader		0																
7.7 Förvärv och ägande av byggnader		384,2	28%															
De ej taxonomiförenliga verksamheternas omsättning (A.2)		**384,2**	**28%**															
Totalt (A.1+A.2)		**384,2**	**28%**															
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																		
Omsättning hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		1 001,2	72%															
Totalt (A+B)		**1 385,4**	**100%**															

This file is sealed with a digital signature.
The seal is an guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E9EEA5EA586CE40EF36F165C2B5E0E1F

EKONOMISKA VERKSAMHETER – DRIFTSUTGIFTER

Driftsutgifter – Ekonomiska verksamheter	Koder	Absoluta driftsutgifter	Andel av driftsutgifter	Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)								
				Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Minimiskyddsåtgärder	Taxonomiförenlig andel av driftsutgifter 2022	Taxonomiförenlig andel av driftsutgifter 2021
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin		**Mkr**	**%**	**%**	**%**	**%**	**%**	**%**	**%**	**J/N**	**J/N**	**J/N**	**J/N**	**J/N**	**J/N**	**J/N**	**%**	**%**
A.1 Taxonomiförenliga verksamheter, mkr																		
7.1 Uppförande av nya byggnader		0															0%	
7.7 Förvärv och ägande av byggnader		0															0%	
De taxonomiförenliga verksamheternas driftsutgifter (A.1)		**0**																
A.2 Ej taxonomiförenliga verksamheter																		
7.1 Uppförande av nya byggnader		0																
7.7 Förvärv och ägande av byggnader		50,8	5%															
De ej taxonomiförenliga verksamheternas driftsutgifter (A.2)		**50,8**	**5%**															
Totalt (A.1+A.2)		**50,8**	**5%**															
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																		
Driftsutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		1 032,2	95%															
Totalt (A+B)		**1 082,9**	**100%**															

This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EEA5EA58C3E40EF36F165C2B5E0E1F

EKONOMISKA VERKSAMHETER – KAPITALUTGIFTER

				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)								
Kapitalutgifter – Ekonomiska verksamheter	Koder	Absoluta kapitalutgifter	Andel av kapitalutgifter	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Minimiskyddsåtgärder	Taxonomiförenlig andel av kapitalutgifter 2022	Taxonomiförenlig andel av kapitalutgifter 2021
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin		**Mkr**	**%**	**%**	**%**	**%**	**%**	**%**	**%**	**J/N**	**J/N**	**J/N**	**J/N**	**J/N**	**J/N**	**J/N**	**%**	**%**
A.1 Taxonomiförenliga verksamheter, mkr																		
7.1 Uppförande av nya byggnader		0															0%	
7.7 Förvärv och ägande av byggnader		0															0%	
De taxonomiförenliga verksamheternas kapitalutgifter (A.1)		**0**																
A.2 Ej taxonomiförenliga verksamheter																		
7.1 Uppförande av nya byggnader		1 857,4	66%															
7.7 Förvärv och ägande av byggnader		791,2	28%															
De ej taxonomiförenliga verksamheternas kapitalutgifter (A.2)		**2 648,6**	**94%**															
Totalt (A.1+A.2)		**2 648,6**	**94%**															
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																		
Kapitalutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		182,8	6%															
Totalt (A+B)		**2 831,4**	**100%**															

This file is sealed with a digital signature.
The seal is an guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E9EEA5EA586CE40EF36F165C2B5E0E1F

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.

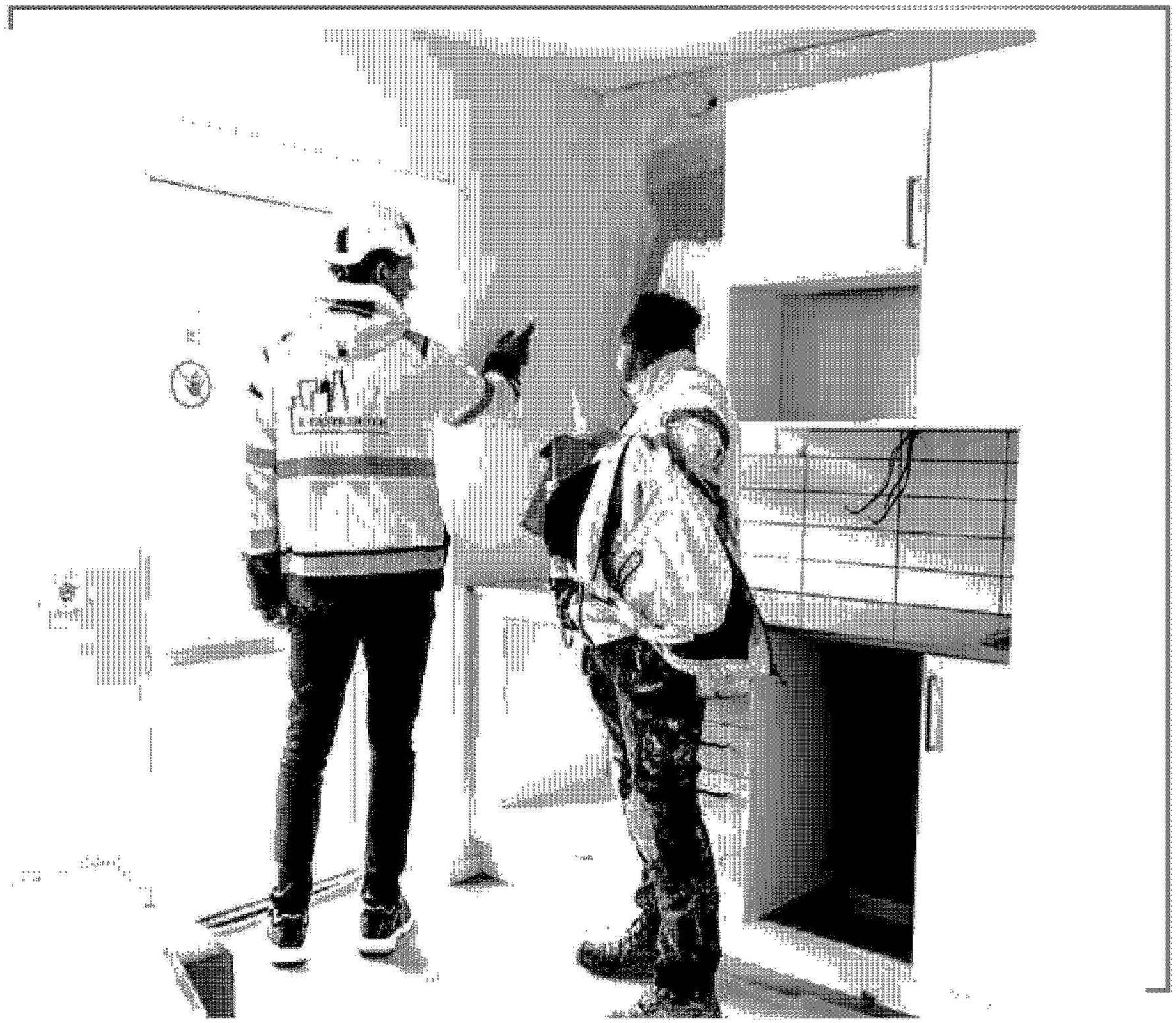
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E9EEA5EA59CE40EF95F165C2A9BE9E1F

KONTINUERLIG RISKBEDÖMNING

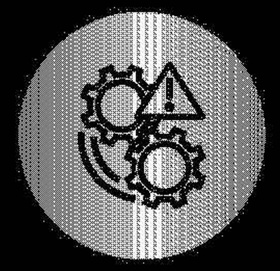
K-Fastigheters verksamhet kan påverkas, direkt eller indirekt, av ett antal risker och omvärldsfaktorer, vilka, enskilt eller i kombination, kan ha negativ inverkan på koncernens nuvarande och framtida resultatutveckling och finansiella ställning.

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:
E9EE25EA59CE40EF36F165C2A9BE0E1F

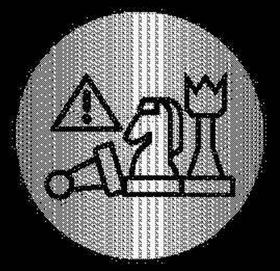


OPERATIONELLA RISKER

Omfattar bland annat operationella risker i koncernens projektutvecklings-, bygg-, prefab och förvaltningsverksamhet, samt inom HR och IT.

Inom detta område hanterar koncernen riskerna bland annat genom att:

- ha nära samarbete mellan affärsområdena för att aktivt anpassa K-Fastigheters produkt efter hyresgästers önskemål och därigenom minska hyres- och vakansrisken, samt för att genom aktiva val i projektutvecklings- och byggnationsfasen bidra till att göra den framtida förvaltningen kostnadseffektiv både avseende löpande drift och framtida underhåll.
- arbeta proaktivt och brett med parallella pågående projekt för att minska risken i enskilda projekt.
- primärt arbeta med koncernens egenutvecklade koncepthus, vilket minskar risken för konstruktionsfel och risk för fördyrningar under projektering och byggnation.
- arbeta proaktivt i uthyrningsprocessen och i nära samarbete mellan affärsområdena Bygg och Förvaltning för att göra inflyttning smidig för våra nya kunder.
- arbeta aktivt med att skapa stöd och förutsättningar för att K-Fastigheters medarbetare ska kunna fokusera på det väsentliga – skapa nöjda kunder (internt och externt) och därigenom avkastning till ägarna.
- arbeta aktivt med att upprätthålla K-Fastigheters företagskultur, vilken är motorn i koncernens tillväxt.

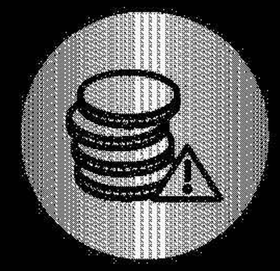


STRATEGISKA RISKER

Omfattar bland annat strategiska risker i koncernens styrning, planering och resursallokering, marknadsförutsättningar, relation med omvärlden och politiska faktorer.

Inom detta område hanterar koncernen riskerna bland annat genom att:

- föra en aktiv dialog inom ledningsgruppen samt mellan ledningsgrupp och styrelse.
- kontinuerligt komplettera, bredda och utveckla kompetensen hos 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 50 000 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 befintligt bestånd för att fortsatt attrahera kunder och för att bredda kundbasen.
- •aktivt bredda koncernens leverantörsbas för att minimera risken mot enskilda leverantörer eller insatsvaror.



FINANSIELLA RISKER

Omfattar bland annat risker avseende koncernens värdering av fastigheter, marknadsrisker, likviditetsrisker, bokföring och rapportering, kapitalstruktur och skattefrågor.

Inom detta område hanterar koncernen riskerna bland annat genom att:

- arbeta aktivt med den av styrelsen antagna finanspolicyn, som stipulerar finansiella mål och måltal för valuta-, ränte-, finansierings-, likviditets- och kreditrisker.
- identifiera, utvärdera och hantera väsentliga processer inom bokföring och rapportering, vilka dokumenteras i koncernens ekonomihandbok.
- aktivt samarbeta med och konsultera specialister och rådgivare inom bank, juridik, värdering och finansiell sektor.

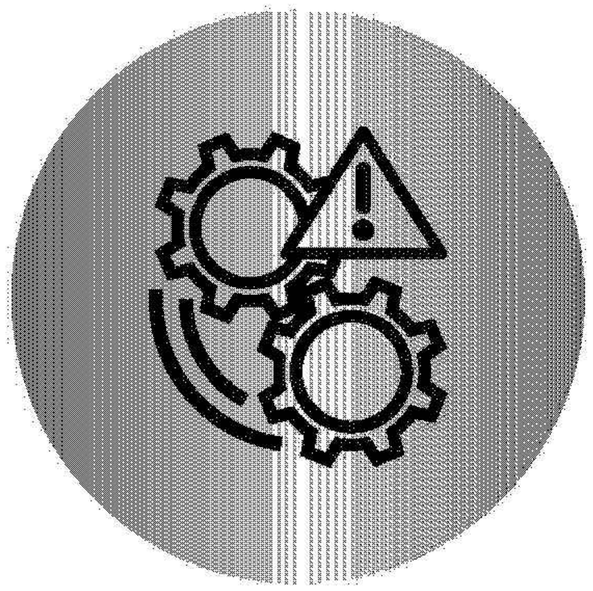
RISKER KOPPLADE TILL REGELEFTERLEVNAD

Omfattar bland annat koncernens efterlevnad av etiska och legala regler och krav på bokföring och rapportering.
Inom detta område hanterar koncernen riskerna bland annat genom att:

- aktivt arbeta med koncernens uppförandekod.
- 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 guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E9EEA5EA58CE4CEF96F165C2A5BE8EF

NÅGRA SPECIFIKA RISKER



Operationella risker

Tillgång till insatsvaror

Avser risken om 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 vilka 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 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

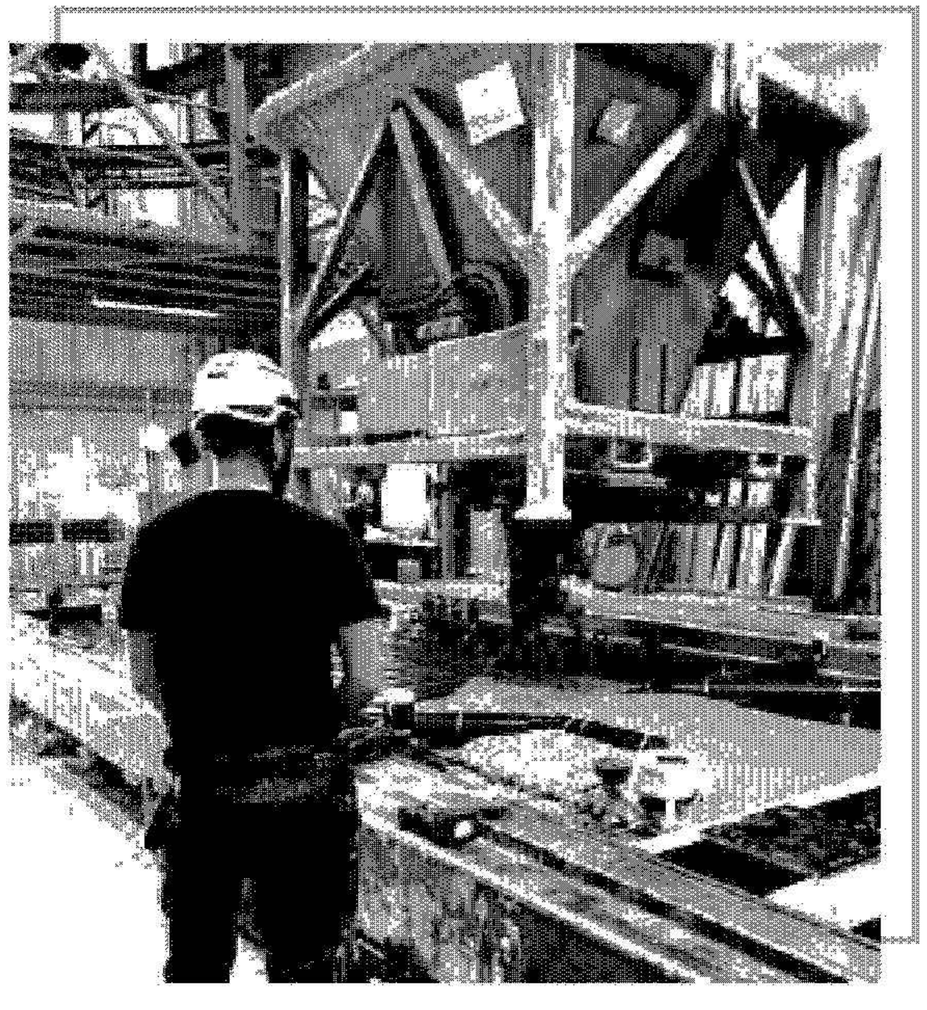
Nyproduktion av en fastighet är en komplicerad process, vilken ofta sträcker sig över flera år. Under processen kan flera händelser/risker uppstå som kan medföra att projektet delvis eller helt måste omvärderas. Dessa händelser omfattar bland annat politiska beslut, beslut i plan- och bygglovsprocesser, 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 2022: 25 projekt under byggnation för bostäder, ett projekt för kommersiella lokaler och 23 pågående projekt i projektutvecklingsfas; sammantaget pågår byggnation eller projektutveckling på 27 orter), långsiktigt och ömsesidigt samarbete med myndigheter och leverantörer samt genom att primärt uppföra koncernens egenutvecklade koncepthus, vilket innebär att K-Fastigheter bygger repetitivt och därmed tids- och kostnadseffektivt. Vidare är finansiering av byggprojekten alltid säkrad innan byggnationen påbörjas antingen genom beviljad kredit eller genom att tillräckliga likvida medel har bedömts föreligga.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna påverkas av hyresgästernas betalningsförmåga, fastigheternas uthyrningsgrad samt möjligheten att ta ut marknadsmässiga hyror. En minskning av betalningsförmågan eller ökning i vakanser skulle innebära en risk för minskade intäkter och lägre resultat för koncernen.

K-Fastigheter arbetar aktivt med denna risk genom att projektutveckla, bygga och aktivt äga och förvalta attraktiva och yteffektiva bostadslägenheter som attraherar en bred kundbas i marknader med ekonomisk och demografisk tillväxt. Med fortsatt



This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EEA5EA58CE40EF96F165C2A9BE9EF

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 finns inga tecken på att vakanserna framöver skulle öka markant. Per 31 december 2022 bestod de totala intäkterna till ca 88 procent av hyresintäkter från bostäder. De kommersiella hyresintäkterna var fördelade på ca 170 kontrakt där den största hyresgästen utgjorde ca en procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna och de tio största kommersiella hyresgästerna utgjorde ca fem 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 85 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.

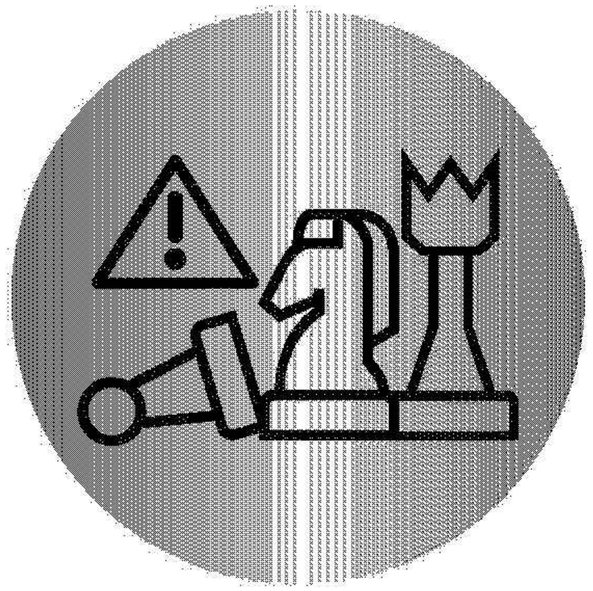
Inflation

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.

This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EE25EA59CE40EF86F165C2A9BECE1F



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.

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 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.

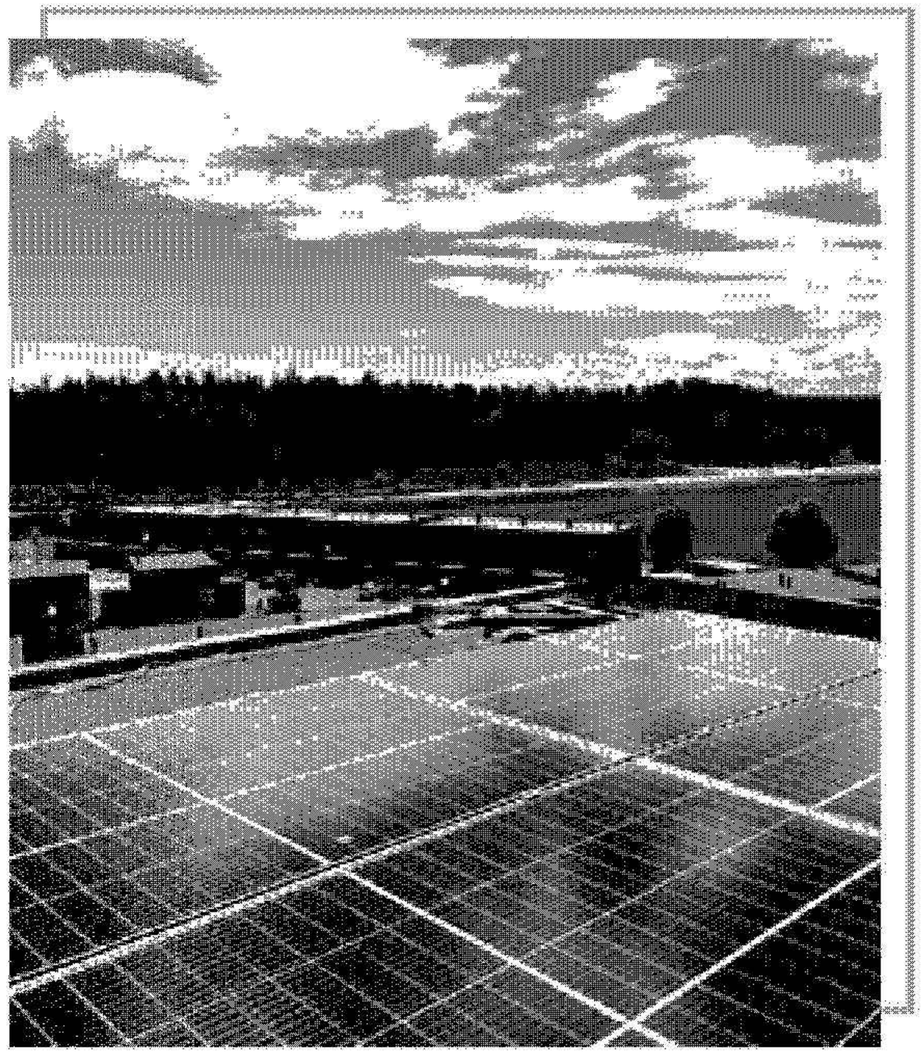
Enligt K-Fastigheters bedömning är möjligheten att förvärva lämpliga byggrätter något förbättrad då det finns lägre konkurrens om potentiella byggrätter och bolaget finns etablerat över ett större geografiskt område. Vidare har koncernen goda ekonomiska och organisatoriska möjligheter att hantera både större och mindre färdigutvecklade byggrätter, vilket minskar riskerna ytterligare.

Per den 31 december 2022 hade K-Fastigheter 4 046 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.

K-Fastigheter gör bedömningen att koncernen kan påverkas på flera sätt, inklusive att det kan uppstå ett ökat behov av investeringar i fastigheter för att möta faktiska och politiska krav rörande klimat och miljö.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E9EA5EA59CE40EF36F1652A9BE0E1F

Finansiella risker

Fastigheternas marknadsvärde

K-Fastigheter redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde och värdeförändringar för fastigheter inkluderas i resultaträkningen. Värdeförändringar av fastigheter har, historiskt för K-Fastigheter, haft betydande påverkan på periodens/årets resultat. En fastighets värde påverkas primärt av utvecklingen i hyresintäkter, drift- och underhållskostnader, investeringsbehov och marknadens krav på avkastning för jämförbara objekt. Minskat driftsöverskott, som en följd av till exempel ökade vakanser eller driftskostnader, eller högre avkastningskrav medför en prisjustering nedåt.

K-Fastigheters bestånd består primärt av nybyggda och attraktiva bostäder belägna i bra mikrolägen i tillväxtorter och på flera geografiska marknader, vilket sammantaget minskar risken för samtliga parametrar relaterade till värdering av en fastighet. Vidare genomför K-Fastigheter värdering av samtliga fastigheter på kvartalsbasis för att kunna följa marknadsutvecklingen.

Räntor

Räntekostnaden är den enskilt största löpande utgiften i K-Fastigheters verksamhet.

K-Fastigheter arbetar med ränterisken dels genom att hålla en god dialog med nordiska banker för att därigenom säkra marknadsmässiga lånevillkor, dels genom att minska ränterisken med hjälp av räntederivat. Per 31 december 2022 var skuldportföljens andel rörlig ränta 27 procent och genomsnittlig räntebindning uppgick till 3,4 år. Vid ökningen av marknadsräntan med en procentenhet och antagande om oförändrad låne- och derivatportfölj skulle räntekostnaden öka med 17,2 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 2022 hade K-Fastigheter engagemang i ett dussintal nordiska banker och den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 2,4 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 2022 uppgick K-Fastigheters tillgängliga likvida medel till över 300 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 framförallt 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:
E9EEA5EA58CE40EF36F165C2A5E0E1F

Regelefterlevnadsrisker

Politiska och legala risker

Avser risker i efterlevnad och att identifiera förändring av lagar, förordningar och direktiv, vilka påverkar K-Fastigheters möjligheter att anpassa verksamheten enligt lagar och andra regleringar samt myndighetsbeslut avseende exempelvis skatt, subventioner och stöd, plan- och byggåtgärder, miljö, säkerhet, tillåtna byggmaterial och byggnormer, uthyrning och den reglerade hyressättningen för hyresrätter.

Dessa risker får dels stor inverkan på K-Fastigheters sätt att bedriva sin verksamhet, dels är de svåra att hantera då de inte sällan förändras med kort varsel. K-Fastigheter bemöter de politiska riskerna primärt genom att hålla organisationen à jour med pågående politiska strömningar och att anlita specialister och rådgivare för att hantera effekten av förändrade lagar och regleringar.

KÄNSLIGHETSANALYS

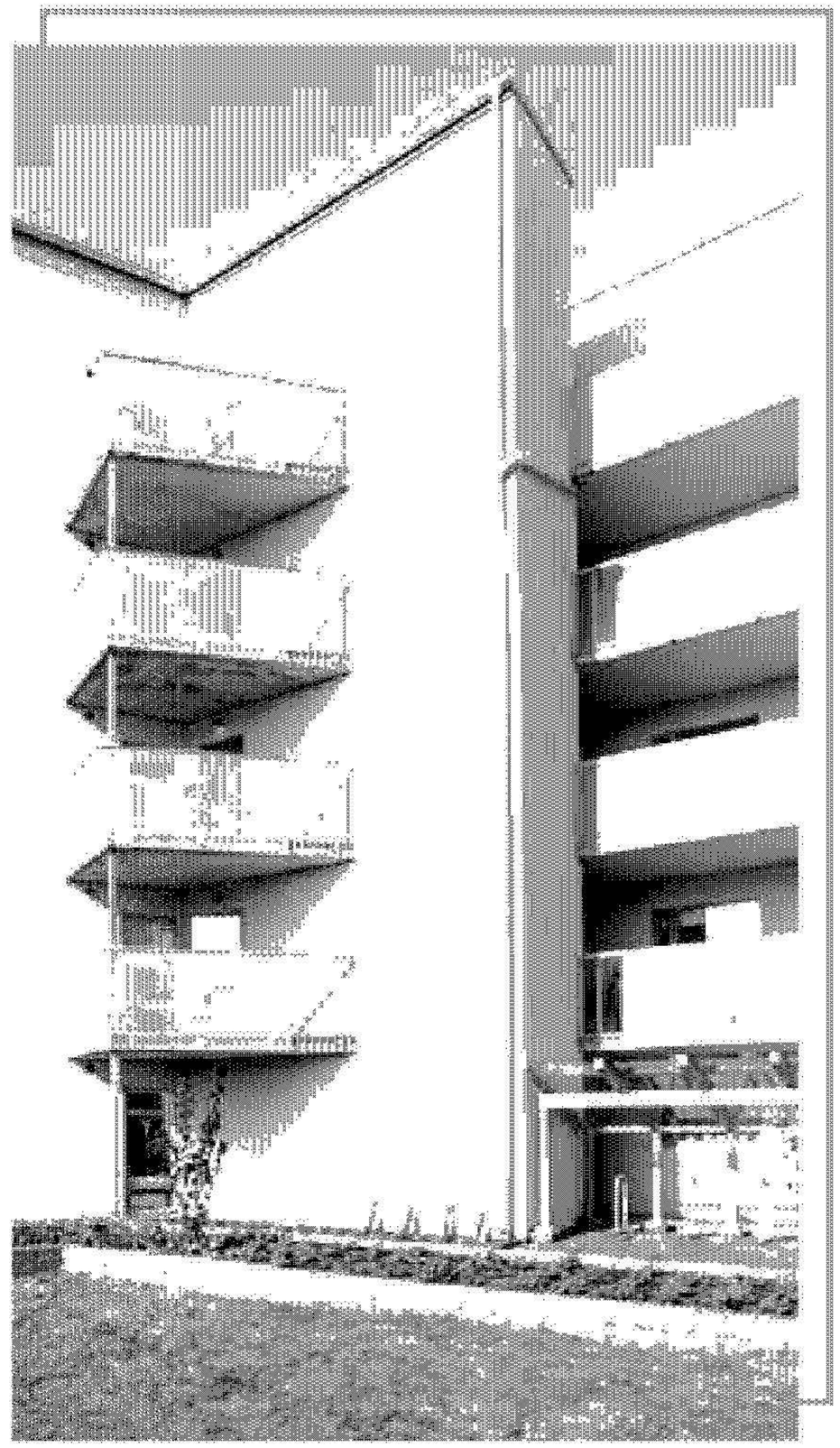
K-Fastigheters resultat påverkas av ett antal faktorer. I tabellen nedan framgår en teoretisk effekt på kassaflöde och verkligt värde med utgångspunkt i K-Fastigheters aktuella intjäningsförmåga per 31 december 2021 givet en förändring utifrån fyra parametrar. Varje variabel i tabellen har behandlats var för sig och under förutsättning att övriga variabler förblir oförändrade. Känslighetsanalysen bör läsas tillsammans med informationen om aktuell intjäningsförmåga på sid 29.

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 2022 och dess effekter på belånings- och skuldsättningsgrad vid samma tidpunkt.

mkr	Kassaflöde	Verkligt värde
Direktavkastningskrav +/- 0,1%	-	241,3
Hyresvärde +/- 1 %	4,9	121,2
Drift- och underhållskostnader +/- 1 %	0,9	21,1
Långsiktig vakansgrad +/- 1 %	4,9	121,2

Värdeförändring färdigställda förvaltningsfastigheter, mkr

	-10%	10%
Fastighetsvärde, mkr	-1 047,0	1 047,0
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %	65%	53%
Skuldsättningsgrad, %	59%	52%



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E9EA5EA59CE40EF36F165C2A9BE0E1F

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:
E9EEA5EA586CE40EF36F165C2A5E0E1F

NYCKELTAL

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

Data per aktie

Vid beräkning av data per aktie har genomsnittligt antal aktier använts, medan vid beräkning av tillgångar, eget kapital och substansvärde per aktie har antalet utestående aktier använts. Antal utestående aktier vid årets utgång samt Genomsnittligt antal utestående aktier under året har justerats för aktiesplit 6:1 den 7 juni 2021.

Antal aktier

Registrerat antal aktier – antalet registrerade aktier vid viss tidpunkt. Utestående antal aktier – antalet registrerade aktier med avdrag för återköpta egna aktier vid viss tidpunkt. Genomsnittligt antal aktier – vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period. Antalet historiska aktier har omräknats med hänsyn till aktiesplit i juni 2021.

Jämfört med årsredovisningen 2021 har definitionen för nyckeltalet Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter lagts till för att belysa koncernens finansiella risk i den färdigställda fastighetsportföljen.

	2022	2021	2020	2019
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Hyresvärde, mkr	488,6	328,0	265,1	196,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,3%	97,0%	91,2%	96,9%
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,8%	92,7%	92,0%	96,8%
Överskottsgrad, %	65,6%	66,2%	67,2%	68,4%
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %	58,2%	57,1%	59,3%	62,5%
Uthyrningsbar yta, kvm	287 869	213 952	169 545	130 486
Antal lägenheter i förvaltning	3 708	2 723	2 237	1 711
Antal byggstartade lägenheter	1 012	996	912	518
Antal lägenheter i pågående byggnation	2 058	1 820	1 311	700
Antal lägenheter under projektutveckling	4 046	5 869	3 880	1 340
Fiansiella nyckeltal				
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	3,4	2,4	3,7
Soliditet, %	33,9%	36,9%	41,9%	41,7%
Skuldsättningsgrad, %	55,4%	51,8%	50,2%	49,2%
Kapitalbindningstid, år	2,4	2,8	2,6	3,2
Räntebindningstid, år	3,4	4,4	3,8	3,3
Genomsnittlig ränta, %	2,72%	1,85%	1,77%	1,90%
Nettoinvesteringar, mkr	2 707,0	1 608,1	1 888,6	1 061,0
Förvaltningsresultat, mkr	130,7	101,4	75,3	52,9
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr	5 768,3	4 976,1	3 661,2	2 540,2
Aktierelaterade nyckeltal				
Förvaltningsresultat per aktie, kr	26,79	23,11	17,00	12,49
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	15,9%	35,9%	36,1%	54,4%
Årets resultat efter skatt per aktie, kr	23,92	19,66	14,91	11,01
Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr	0,61	0,47	0,36	0,34
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, %	28,9%	29,8%	6,3%	24,6%
Årets resultat efter skatt, kr per aktie	4,13	4,85	2,29	2,36
Antal utestående aktier vid årets utgång, miljoner*	215,3	215,3	215,3	203,3
Genomsnittligt antal utestående aktier under året, miljoner*	215,3	215,3	207,5	155,0

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

Document ID:
E9EF45F459CE40EF36F165C2A9BE0E1F
This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.

AVSTÄMNINGSTABELL OCH DEFINITIONER

K-Fastigheter använder alternativa nyckeltal som ett komplement att bland annat ge investerare möjlighet att bedöma koncernens utveckling och förutsättning att leva upp till finansiella åtaganden. Nedanstående nyckeltal uppdateras varje kvartal och rapporterna publiceras på www.k-fastigheter.com.

Jämfört med årsredovisningen 2021 har definitionen för nyckeltalet Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter lagts till för att belysa koncernens finansiella risk i den färdigställda fastighetsportföljen.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Hyresvärde, mkr	2022	2021	2020	2019	Definition	Motivering
A Kontraktsvärde på årsbasis vid årets utgång, mkr	475,6	318,2	241,7	190,5	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.	Hyresvärde används för att belysa K-Fastigheters intäktspotential.
B Vakansvärde på årsbasis vid årets utgång, mkr	13,0	9,8	23,4	6,1		
A+B Hyresvärde vid årets utgång, mkr	**488,6**	**328,0**	**265,1**	**196,6**		
Ekonomisk uthyrningsgrad, %						
A Kontraktsvärde på årsbasis vid årets utgång, mkr	475,6	318,2	241,7	190,5	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid årets utgång i förhållande till hyresvärde.	Åskådliggör den ekonomiska utnyttjande-graden av K-Fastigheters fastigheter.
B Vakansvärde på årsbasis vid årets utgång, mkr	13,0	9,8	23,4	6,1		
A/(A+B) Ekonomisk uthyrningsgrad vid årets utgång, %	**97,3%**	**97,0%**	**91,2%**	**96,9%**		
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %						
A Årets hyresintäkter, mkr	384,2	265,9	203,9	156,8	Hyresintäkter under året i förhållande till hyresvärde.	Åskådliggör den ekonomiska utnyttjande-graden av K-Fastigheters fastigheter.
B Årets hyresvärde, mkr	401,0	286,7	221,7	161,9		
A/B Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad under året, %	**95,8%**	**92,7%**	**92,0%**	**96,8%**		
Överskottsgrad, %						
A Bruttoresultat fastighetsförvaltning under året enligt resultaträkningen, mkr	251,9	176,1	137,0	107,3	Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.	Åskådliggör förvaltningsverksamhetens lönsamhet.
B Hyresintäkter under året enligt resultaträkningen, mkr	384,2	265,9	203,9	156,8		
A/B Överskottsgrad under året, %	**65,6%**	**66,2%**	**67,2%**	**68,4%**		
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %						
A Räntebärande skuld relaterad till färdigställda förvaltningsfastigheter vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	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	9 775,3	6 923,4	5 067,2	3 606,9		
A/B Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter vid årets utgång, %	**58,2%**	**57,1%**	**59,3%**	**62,5%**		
Uthyrningsbar area vid årets utgång, kvm	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	3 708	2 723	2 237	1 711	Totalt antal lägenheter i förvaltning vid årets utgång.	
Antal byggstartade lägenheter under året	1 012	996	912	518	Totalt antal lägenheter byggstartade under året.	
Antal lägenheter i pågående byggnation vid årets utgång	2 058	1 820	1 311	700	Totalt antal lägenheter i pågående byggnation vid årets utgång.	
Antal lägenheter under projektutveckling vid årets utgång	4 046	5 869	3 880	1 340	Totalt antal lägenheter i pågående projektering vid årets utgång.	

This file is sealed with a digital signature
the seal is guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EF45E456CE40EF36F165C2A5BE0E1F

Finansiella nyckeltal

Räntetäckningsgrad, ggr	2022	2021	2020	2019	Definition	Motivering
A Resultat före värdeförändringar under året enligt resultaträkningen, mkr	83,3	126,6	57,9	79,3	Resultat före värdeförändring med återläggning av ned-och avskrivningar och räntenetto dividerat med räntenetto (inkl. realiserad värdeförändring på kortfristiga derivatinstrument).	Åskådliggör finansiell risk genom att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.
B Av- och nedskrivningar under året enligt resultaträkningen, mkr	-62,6	-58,2	-8,5	-15,2		
C Räntenetto under året enligt resultaträkningen, mkr	-124,8	-75,6	-47,7	-35,3		
(A-B-C)/-C Räntetäckningsgrad under året, ggr	**2,2**	**3,4**	**2,4**	**3,7**		

Soliditet, %						
A Eget kapital vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	5 169,6	4 233,7	3 209,8	2 238,5	Eget kapital i procent av balansomslutningen vid årets utgång.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
B Summa eget kapital och skulder vid årets slut enligt balansräkningen, mkr	15 272,0	11 482,7	7 659,6	5 373,7		
A/B Soliditet vid årets utgång, %	**33,9%**	**36,9%**	**41,9%**	**41,7%**		

Skuldsättningsgrad, %						
A Räntebärande skuld vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	8 461,4	5 943,9	3 848,4	2 644,3	Räntebärande skuld i procent av balansomslutningen vid årets utgång.	Skuldsättningsgrad används för att belysa K-Fastigheters finansiella risk.
B Summa eget kapital och skulder vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	15 272,0	11 482,7	7 659,6	5 373,7		
A/B Skuldsättningsgrad vid årets utgång, %	**55,4%**	**51,8%**	**50,2%**	**49,2%**		

Genomsnittlig ränta, %						
A Räntekostnad uppräknad till årstakt vid årets utgång, mkr	173,2	87,8	55,7	44,3	Beräknad årsränta för räntebärande skuld i procent av räntebärande skuld vid årets utgång exkluderat check- och byggnadskrediter.	Genomsnittlig ränta används för att belysa ränterisken för K-Fastigheters räntebärande skulder.
B Räntebärande skuld vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	6 379,5	4 750,3	3 145,1	2 331,9		
A/B Genomsnittlig ränta vid årets utgång, %	**2,72%**	**1,85%**	**1,77%**	**1,90%**		

Nettoinvesteringar, mkr						
A Förvärv under året, mkr	830,3	292,6	1 034,5	557,7	Summan av K-Fastigheters nettoinvesteringar i förvaltnings- och pågående nyanläggning under året.	Nyckeltal för att belysa K-Fastigheters möjlighet att nå operativa mål.
B Nybyggnation under året, mkr	1 857,4	1 326,3	824,1	499,7		
C Till- och ombyggnation under året, mkr	28,8	40,2	31,0	5,9		
D Försäljningar under året, mkr	-9,5	-51,0	-1,0	-2,3		
A+B+C+D Nettoinvesteringar under året, mkr	**2 707,0**	**1 608,1**	**1 888,6**	**1 061,0**		

This file is sealed with a digital signature to guarantee the authenticity of the document.
Document ID: E9EF45F458CE40EF36F1852A9BE0E1F

Finansiella nyckeltal, forts.

Förvaltningsresultat, mkr	2022	2021	2020	2019	Definition	Motivering
A Bruttoresultat fastighetsförvaltning under året enligt resultaträkningen, mkr	251,9	176,1	137,0	107,3	Bruttoresultat fastighetsförvaltning med avdrag för central administration och av- och nedskrivningar hänförliga till affärsområde Förvaltning respektive finansnetto.	Åskådliggör förvaltnings-verksamhetens lönsamhet.
B Central administration hänförlig till fastighetsförvaltning under året enligt resultaträkningen, mkr	-12,3	-10,2	-11,2	-14,0		
C Av- och nedskrivningar hänförliga till fastighetsförvaltning under året enligt resultaträkningen, mkr	-4,1	-3,3	-2,8	-5,1		
D Räntenetto under året enligt resultaträkningen, mkr	-104,8	-61,2	-47,7	-35,3		
A+B+C+D Förvaltningsresultat under året, mkr	**130,7**	**101,4**	**75,3**	**52,9**		

Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr						
A Eget kapital vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	5 150,3	4 233,7	3 209,8	2 238,5	Redovisat eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt, räntederivat och innehav utan bestämmande inflytande.	Etablerat mått på K-Fastigheters och andra börsnoterade bolags långsiktiga substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser.
B Derivat vid årets slut enligt balansräkningen, mkr	-399,1	-37,0	27,2	12,8		
C Uppskjuten skatteskuld vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	1 033,5	796,4	451,2	310,3		
D Uppskjuten skattefordran vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	16,4	17,1	27,0	21,4		
A+B+C-D Långsiktigt substansvärde vid årets utgång (NAV), mkr	**5 768,3**	**4 976,1**	**3 661,2**	**2 540,2**		

Kapitalbindningstid vid årets utgång, år	**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	**3,4**	**4,4**	**3,8**	**3,3**	Räntebindningstid på skulder till kreditinstitut relaterat till förvaltnings- och rörelsefastigheter vid årets utgång.	Nyckeltalet används för att belysa räntenisken för K-Fastigheters räntebärande skulder.

This file is sealed with a digital signature
the seal is guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EF45E456CE40EF36F1502A9BE0E1F

Aktierelaterade nyckeltal

Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr	2022	2021	2020	2019	Definition	Motivering
A Långsiktigt substansvärde (NAV) vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	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	215,3	215,3	215,3	203,3		
A/B Långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie vid årets utgång, kr	**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	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	23,11	17,00	12,49	8,09		
A/B-1 Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie under året, %	**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	5 150,3	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	215,3	215,3	215,3	203,3		
A/B Eget kapital per aktie vid årets utgång, kr	**23,92**	**19,66**	**14,91**	**11,01**		
Förvaltningsresultat per aktie, kr						
A Förvaltningsresultat under året enligt resultaträkningen, mkr	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	215,3	215,3	207,5	155,0		
A/B Förvaltningsresultat per aktie under året, kr	**0,61**	**0,47**	**0,36**	**0,34**		
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %						
A Förvaltningsresultat under året per aktie, kr	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	0,47	0,36	0,34	0,27		
A/B-1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie under året, %	**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	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	215,3	215,3	207,5	155,0		
A/B Årets resultat efter skatt per aktie, kr	**4,13**	**4,85**	**2,29**	**2,36**		
Antal utestående aktier vid årets utgång, miljoner*	**215,3**	**215,3**	**215,3**	**203,3**		
Genomsnittligt antal utestående aktier under året, miljoner*	**215,3**	**215,3**	**207,5**	**155,0**		

** Antal utestående aktier vid årets utgång samt genomsnittligt antal utestående aktier under året har justerats för aktiesplit 6:1 den 7 juni 2021.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E9EE5EA58CE40EF99F165C2A9BE0EF

ORDLISTA

Branschrelaterade definitioner

Boarea (BOA)
Boarean används i första hand av fastighetsägare som den yta de kan få betalt för vid uthyrning. Med boarea eller boyta avses den yta i ett hus som är användningsbar för boende. Boytan utgör tillsammans med biytor (biareor) byggnadens totalyta.

Bostäder i produktion
Avser tiden från byggstart fram till färdigställande av byggnad. En bostad anses färdigställd efter genomförd slutbesiktning.

Bruttoarea (BTA)
Bruttoarea används i många sammanhang, exempelvis vid planbestämmelser, fastighetsvärderingar eller avgiftsberäkningar. Bruttoarean är summan av alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida.

Byggrätt
En byggrätt är den maximala grad av bebyggelse som tillåts på ett markområde enligt en detaljplan. För bostäder motsvarar en byggrätt antingen en lägenhet, radhus eller fristående småhus. För att förfoga över en byggrätt krävs antingen avtal om förvärv av marken eller option på att äga marken.

Byggstart
K-Fastigheter definierar byggstart som tidpunkten då bolaget erhållit lagakraftvunnet bygglov och undertecknat totalentreprenadavtal.

Fastighet
Fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

Fastighetskostnader
I posten ingår såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrning och fastighetsadministration.

Färdigställda bostäder
Avser bostäder där slutbesiktning har skett och hyresgäst flyttat in.

Färdigställandegrad
Bokförda kostnader i relation till beräknade totala kostnader i pågående bostadsprojekt.

Hyresintäkter
Debiterade hyror jämte tillägg, såsom ersättning för värme och fastighetsskatt.

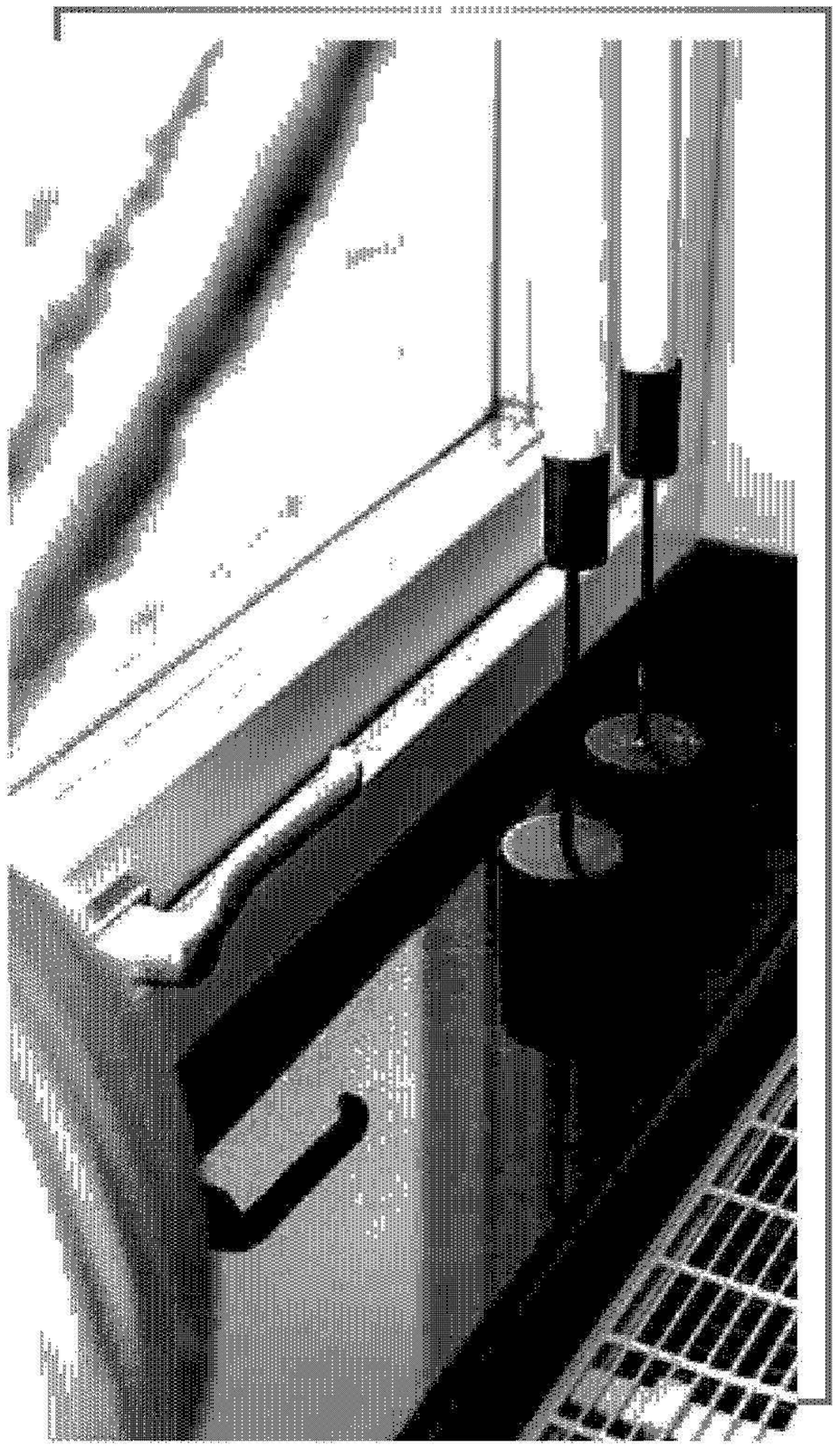
Hyresvärde
Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.

Samhällsfastigheter
Fastigheter med direkt eller indirekt skattefinansierade hyresgäster som står för minst 70 procent av hyresintäkterna.

Uthyrbar area
Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Utvecklingsfastighet
Avser K-Fastigheters innehav av mark- och byggrätter för framtida boendeutveckling samt aktiverade projektutvecklingsfastigheter.

Överskottsgrad
Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E9EEA5EA59CE40EF36F165C2A9BE0E1F

AKTIEN OCH ÄGARE

K-Fast Holding AB:s 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 2022 till 4 539,2 mkr. Antal aktieägare vid årets utgång var drygt 7 600 (5 800).

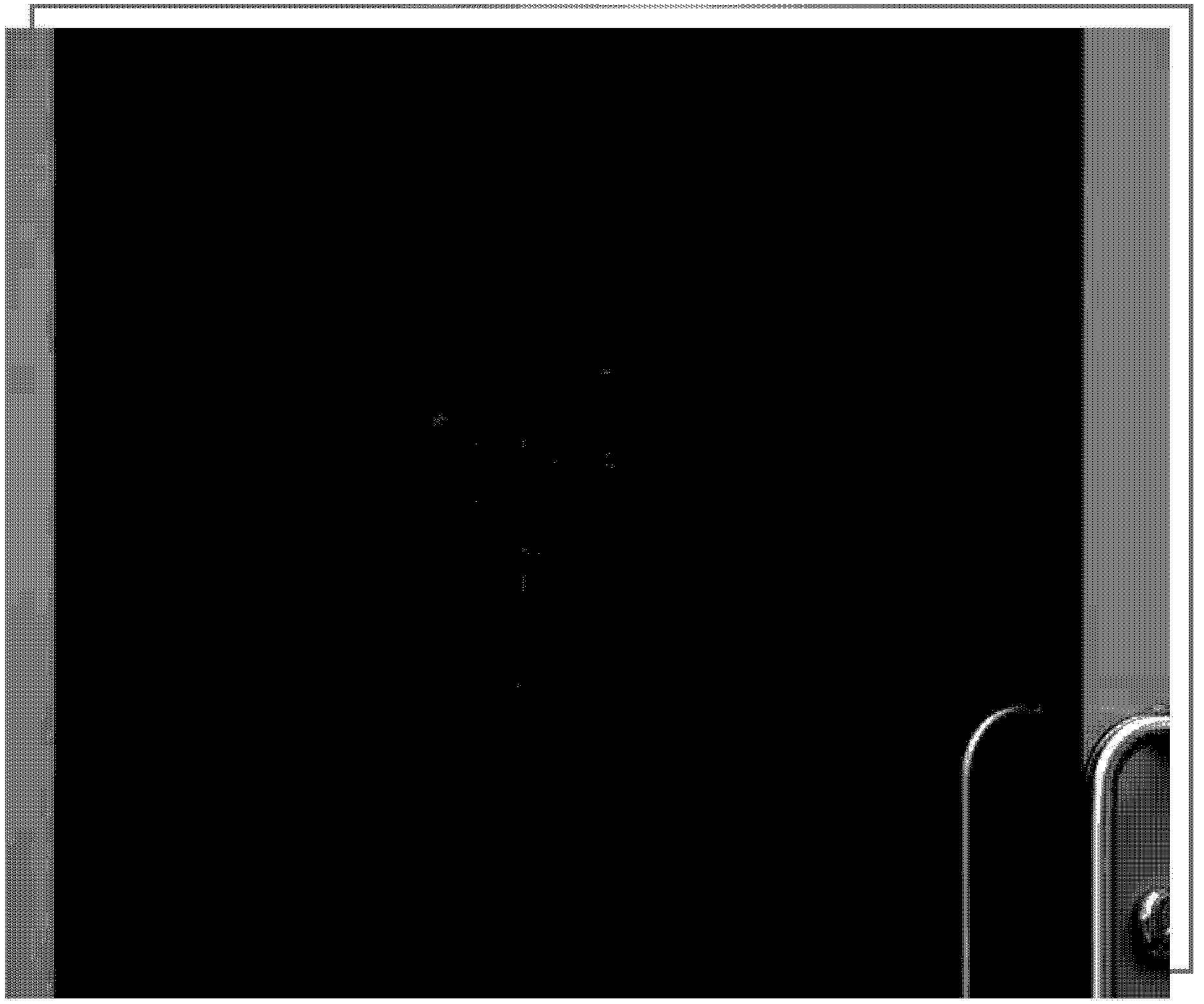
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E9EEA5EA58CE49EF86F165C2ABE9E1F

KFAST B-AKTIEN PÅ NASDAQ STOCKHOLM

Totalt antal aktier i K-Fast Holding AB uppgick den 31 december 2022 till 215 331 168 st, fördelade på 22 500 000 A-aktier respektive 192 831 168 B-aktier. Totalt antal röster uppgick den 31 december 2022 till 305 331 168. Samtliga nyckeltal och aktierelaterade uppgifter har justerats för antalet aktier efter aktiesplit i juni 2021. Varje A-aktie berättigar till fem röster per aktie och varje B-aktie berättigar till en röst per aktie. Samtliga aktier medför lika rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst samt till eventuellt överskott vid likvidation. Varken aktier av serie A eller serie B är föremål för några överlåtelsebegränsningar.

Handelsplats	Nasdaq Stockholm
Aktienamn	K-Fast Holding B
Kortnamn (ticker)	KFAST B
ISIN-kod	SE0016101679
Segment	Mid Cap
Sektor	Real Estate
Valuta	SEK
Totalt antal utestående aktier	215 331 168
Totalt antal B-aktier noterade på Nasdaq Stockholm	192 831 168
Stängningskurs 31 december 2022	23,54 kr
Totalt marknadsvärde 31 december 2022	5 068,9 mkr

Baserat på marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget per den 31 december 2022.



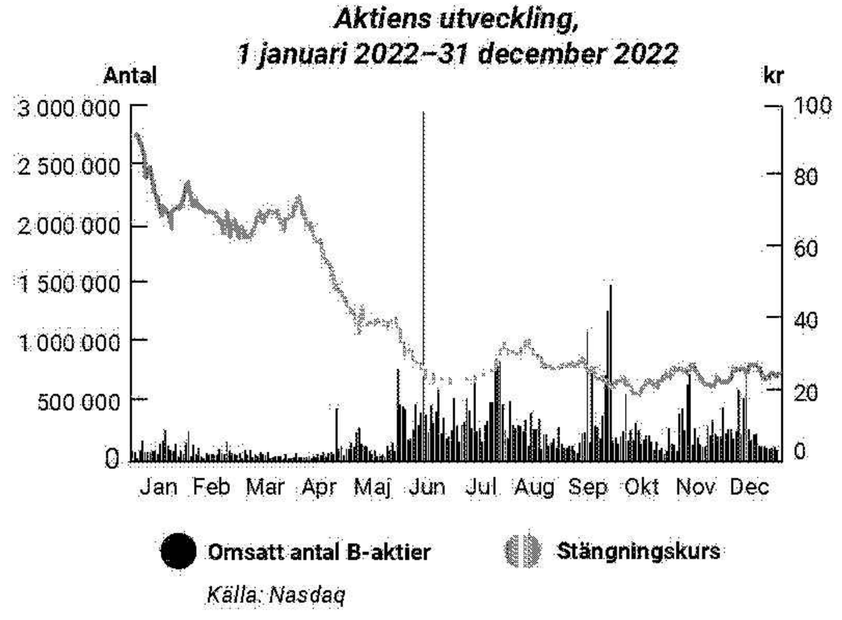
This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EE45E459CE40EF95F165C2A9BE61F

AKTIER I K-FASTIGHETER

Kursutveckling och handel

Under perioden 1 januari 2022 till 31 december 2022 omsattes på Nasdaq Stockholm ca 58,4 miljoner KFAST B-aktier. Dagsomsättningen för K-Fastigheter på Nasdaq Stockholm uppgick i genomsnitt till ca 231 000 aktier och genomsnittspriset uppgick till 38,55 kr. Högsta betalkurs under perioden var 92,05 kr den 4 januari 2022 och lägsta betalkurs var 17,01 kr den 13 oktober 2022. Aktiekursen den 31 december 2022 uppgick till 23,54 kr (senast betalt). Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget, baserat på senast betalt pris för B-aktien 31 december 2022, uppgick till 5 068,9 mkr.

Aktiens utveckling, 1 januari 2022–31 december 2022



Källa: Nasdaq

Information om aktiekapitalets utveckling och om analytiker som regelbundet följer K-Fastigheter publiceras på: www.k-fastigheter.com/for-investerare/aktien/

Aktiedata	2022	2021
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,61	0,47
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	28,9	29,8
Årets resultat efter skatt per aktie, kr	4,13	4,85
Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr	26,79	23,11
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, %	15,9	35,9
Årets resultat efter skatt, kr per aktie	4,13	4,85
Eget kapital per aktie, kr	23,92	19,66
Antal utestående aktier vid årets utgång, miljoner*	215,3	215,3
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	215,3	215,3

Aktieägare

Huvuddelen av det totala aktiekapitalet per 31 december 2022 ägdes av huvudägarna Jakob Karlsson respektive Erik Selin via bolag. Bland övriga ägare finns svenska institutioner, fonder och privata investerare.

Per 31 december 2022 hade K-Fast Holding AB ca 7 600 aktieägare (5 800). De tio största aktieägarna svarade för 91,9 procent av rösterna (92,1) och 88,5 procent av aktiekapitalet (88,8). Ledamöter i K-Fast Holding AB:s styrelse och koncernledning ägde totalt 22 500 000 A-aktier (22 500 000) respektive 132 066 480 B-aktier (131 403 822), motsvarande totalt 244 566 480 röster i bolaget (243 903 822). Respektive befattningshavares aktieinnehav återfinns på sidorna 55 och 56. Bolaget innehar inga egna aktier.

De tio största aktieägarna (röstsorterat) per 31 december 2022

Namn	Antal A-aktier*	Antal B-aktier*	Totalt antal aktier	Andel av aktiekapital, %	Andel av röster, %
Jacob Karlsson AB	11 250 000	64 301 361	75 551 361	35,1%	39,5%
Erik Selin Fastigheter AB	11 250 000	63 750 000	75 000 000	34,8%	39,3%
Capital Group	0	12 909 607	12 909 607	6,0%	4,2%
Länsförsäkringar Fonder	0	7 747 464	7 747 464	3,6%	2,5%
Fjärde AP-fonden	0	6 102 766	6 102 766	2,8%	2,0%
SEB Fonder	0	3 323 115	3 323 115	1,5%	1,1%
Carnegie Fonder	0	2 930 907	2 930 907	1,4%	1,0%
Familjerna Nergården**	0	2 868 600	2 868 600	1,3%	0,9%
ER-HO Förvaltning AB	0	2 283 000	2 283 000	1,1%	0,7%
VPF First Nordic Real Estate	0	1 869 612	1 869 612	0,9%	0,6%
10 största aktieägare	**22 500 000**	**168 086 432**	**190 586 432**	**88,5%**	**91,9%**
Övriga aktieägare	0	24 744 736	24 744 736	11,5%	8,1%
Totalt	**22 500 000**	**192 831 168**	**215 331 168**	**100,0%**	**100,0%**
Varav styrelse och koncernledning	22 500 000	132 066 480	154 566 480	71,8%	80,1%

** A-aktier berättigar till fem röster per aktie och B-aktier berättigar till en röst per aktie.*
*** Genom Mjöbäcks Entreprenad Holding AB och VästkustStugan AB.*
Aktieägarstruktur per 31 december 2022, baserat på uppgifter från Euroclear Sweden samt K-Fastigheter.

Document ID: E9EA5EA58E40EF36F16952A5E0E1F
This is created with a digital signature and the seal is a guarantee for the authenticity of the document.

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 2022 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 2022 hade detta bemyndigande inte använts.

Bemyndigande om nyemission

Årsstämman 2022 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 2022 hade detta bemyndigande inte använts.

Aktiemarknadsinformation och insiderregler

K-Fastigheter har säkerställt rutiner som ger alla intressenter på aktiemarknaden och allmänheten samtidig tillgång till insiderinformation rörande bolaget. Styrelsen har även fastställt insiderregler i syfte att förhindra marknadsmissbruk.

Styrelsen i K-Fastigheter har bland annat antagit en kommunikations- respektive insiderpolicy i syfte att säkerställa en korrekt och god kvalitet på bolagets information och hantering av insiderinformation såväl externt som internt. Bolagets styrelseordförande hanterar övergripande ägarrelaterade frågeställningar medan verkställande direktören har det övergripande ansvaret för bolagets externa kommunikation. Policyer och riktlinjer avseende informationsgivning och insiderregler samt uppdateringar och ändringar görs tillgängliga och kända för berörd personal och bolagsledningen går igenom regelverket med anställda. Bolagets regelverk är utformat efter svensk lagstiftning, Nasdaq Stockholms regelverk och Svensk kod för bolagsstyrning samt EU:s marknadsmissbruksförordning.

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

Personer med insynsställning

De personer som ingår i styrelsen 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 av aktierelaterade finansiella instrument i K-Fastigheter. K-Fastigheter för loggbok i enlighet med kraven i EU:s marknadsmissbruksförordning.

K-FASTIGHETER SOM INVESTERING

- *Ett attraktivt fastighetsbestånd med exponering mot hyresrättsmarknaden i svenska tillväxtregioner och Köpenhamnsområdet*
- *Beprövad affärsmodell som ger god avkastning. Värdeskapandet baseras på egen projektutveckling, byggnation av egenutvecklade koncepthus med prefabricerade betongstommar samt förvaltning med ett evighetsperspektiv*
- *En tydlig och stabil positiv resultatutveckling som byggt upp ett långsiktigt hållbart substansvärde*
- *Koncernens koncepthus svarar på den ökande efterfrågan av hyresrätter med hög kvalitet*
- *Hållbarhet är integrerat i alla delar av K-Fastigheters verksamhet*
- *Resurseffektivitet och kostnadsoptimering i kombination med medvetenhet om verksamhetens miljöavtryck är grunden för koncernens kontinuerliga framsteg*

This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EE5EA59CE40EF39F165C2A9BE0E1F

Aktiekapital och kapitalstruktur

K-Fast Holding AB:s aktiekapital den 31 december 2022 uppgick till 57 421 644,80 kr (57 421 644,80). Det totala antalet aktier var 215 331 168 (35 888 528). Senaste förändring av aktiekapitalet skedde den 7 juni 2021 genom en aktiesplit, vilken innebar att varje befintlig aktie delades upp i sex aktier av samma aktieslag.

Investerarrelationer

K-Fastigheter strävar efter att vara tillgängligt och ge aktieägare och andra intressenter rätt information i rätt tid. Finansiella resultat och andra viktiga meddelanden offentliggörs regelbundet. K-Fastigheters webbplats, www.k-fastigheter.com, innehåller en mängd material för aktieägare, inklusive aktuellt aktiepris, pressmeddelanden och information om bolagets finansiella utveckling.

K-Fastigheter upprätthåller en tyst period om 30 dagar före offentliggörandet av koncernens kvartalsrapporter. Under denna period träffar koncernens representanter inte finansiell media, analytiker eller investerare.

Analytiker som regelbundet följer K-Fastigheter

Firma	Namn
Carnegie	Fredric Cyon och Erik Granström
Danske Bank	Stefan Andersson
Nordea	Staffan Bülow

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	Kvotvärde, kr	Totalt aktiekapital, kr
23 november 2010	Nybildning	50 000	500	-	-	500	-	-	100	50 000
19 augusti 2019	Fondemission och uppdelning av aktier 1:50 000	39 950 000	24 999 500	3 750 000	21 250 000	25 000 000	3 750 000	21 250 000	1,6	40 000 000
19 augusti 2019	Nyemission till nyckelpersoner	416 939	260 587	0	260 587	25 260 587	3 750 000	21 510 587	1,6	40 416 939,20
16 september 2019	Nyemission till nyckelperson	4 706	2 941	0	2 941	25 263 528	3 750 000	21 513 528	1,6	40 421 644,80
29 november 2019	Nyemission i samband med börsnotering	12 000 000	7 500 000	0	7 500 000	32 763 528	3 750 000	29 013 538	1,6	52 421 644,80
5 december 2019	Utnyttjande av övertilldelningsoption	1 800 000	1 125 000	0	1 125 000	33 888 528	3 750 000	30 138 528	1,6	54 221 644,80
26 augusti 2020	Nyemission	3 200 000	2 000 000	0	2 000 000	35 888 528	3 750 000	32 138 528	1,6	57 421 644,80
7 juni 2021	Uppdelning av aktier, 6:1	0	179 442 640	18 750 000	160 692 640	215 331 168	22 500 000	192 831 168	0,27	57 421 644,80

Ägarlistan uppdateras varje kvartal och återfinns på:
www.k-fastigheter.com/for-investerare/aktien
Insynspersoners och närståendes transaktioner rapporteras till
Finansinspektionen: marknadssok.fi.se/publiceringsklient

This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E9EE5EA58CE40EF99F165C2A9BE9E1F

INFORMATION TILL AKTIEÄGARNA

ÅRSSTÄMMA 2023

15 maj 2022

KALENDARIUM 2023

2 maj 2023	Delårsrapport januari–mars
25 juli 2023	Delårsrapport januari–juni
9 november 2023	Delårsrapport januari–september

Årsstämma 2023

Årsstämman i K-Fast Holding AB äger rum den 15 maj 2023. För mer information och anmälan se K-Fastigheters webbplats, www.k-fastigheter.com.

Kallelse till årsstämman sker inom lagstadgad tid genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska annonseras i Dagens industri. Kallelsen kommer att innehålla instruktioner för hur aktieägare kan delta i årsstämman eller lämna fullmakt. Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste tillfälligt låta Euroclear Sweden AB omregistrera dessa aktier i ägarens eget namn för att äga rätt att delta i stämman

Kommunikation från K-Fastigheter

Vår kommunikation ska kännetecknas av öppen, relevant och korrekt information till aktieägare, investerare och analytiker, för att därmed öka kunskapen om koncernens verksamhet och aktie. Information i form av pressmeddelanden (regulatoriska samt icke-regulatoriska), kvartalsrapporter, årsredovisning samt fördjupad information finns på våra IR-sidor på koncernens webbplats, www.k-fastigheter.com. Aktieägare och andra intresserade kan prenumerera på pressmeddelanden och finansiella rapporter. På webbplatsen uppdateras den generella informationen på IR-sidorna vanligtvis i samband med kvartalsrapporterna. Vid större förändringar uppdateras materialet omgående.

Under 30 dagar före en finansiell rapport har K-Fastigheter en tyst period, vilket innebär att under denna period träffar koncernens representanter inte finansiell media, analytiker eller investerare. Mer information om K-Fastigheters verksamhet, ekonomiska rapportering och pressmeddelanden finns på www.k-fastigheter.com.

För information om koncernens fastigheter och aktuella erbjudanden samt information till hyresgäster hänvisas till www.k-fastigheter.se samt koncernens sociala mediekanaler.

K-Prefabs verksamhet och erbjudande finns beskrivna på www.kprefab.se.

Följ koncernen via sociala medier

Koncernens sociala mediekanaler är ett komplement till pressmeddelanden och finansiella rapporter. I dessa kanaler vill vi ge en bättre inblick och kompletterande perspektiv på det som händer i koncernen samt kommunicera med våra viktigaste intressenter. Eftersom vi använder kanalerna på lite olika sätt kan du välja de som passar dig bäst.

LinkedIn

www.linkedin.com/company/12603996
www.linkedin.com/company/kprefab/

På LinkedIn finns finansiella nyheter, korta nyheter om vår utveckling samt lediga tjänster.

Facebook

www.facebook.com/kfastigheter/

På K-Fastigheters Facebooksida finns information om lediga bostäder, idéer för ditt hem, korta företagsnyheter med roliga fakta och händelser som vi tror kan vara intressanta för många.

Instagram

www.instagram.com/k_fastigheter/
www.instagram.com/kprefab/

På våra instagramkonton publicerar vi bilder och text om aktuella händelser, korta funderingar, lediga tjänster och var det finns möjligheter att flytta in och skapa ett hem.

K-Fast Holding AB är ett publikt bolag.
Organisationsnummer: 556827-0390.
LEI-kod: 549300VToUXKWES37P59.
Säte i Hässleholm, Sverige.

Årsredovisningen publiceras på svenska och engelska. Den svenska versionen är originalversionen och gäller framför den engelska om översättningen skulle skilja sig från originalet. Alla värden uttrycks i svenska kronor. Kronor förkortas kr och miljoner kronor mkr. Då belopp och värden har avrundats summerar inte alltid tabeller/diagram. Sifferuppgifter inom parentes avser föregående år om inget annat anges.

Den 7 juni 2021 genomförde K-Fastigheter en aktiesplit 6:1. Totalt antal aktier i K-Fast Holding AB uppgick den 31 december 2022 till 215 331 168 st, fördelade på 22 500 000 A-aktier respektive 192 831 168 B-aktier.

Totalt antal röster uppgick den 31 december 2022 till 305 331 168. Samtliga nyckeltal och aktierelaterade uppgifter i denna rapport har justerats för antalet aktier efter aktiesplit.

Denna rapport innehåller framtidsinriktad information som baseras på K-Fastigheters nuvarande förväntningar. Även om ledningen bedömer att förväntningarna som framgår av sådan framtidsinriktad information är rimliga, kan ingen garanti lämnas för att dessa förväntningar kommer att visa sig vara korrekta. Följaktligen kan framtida utfall variera väsentligt jämfört med vad som framgår i den framtidsinriktade informationen beroende på bland annat förändrade förutsättningar avseende ekonomi, marknad och konkurrens, förändringar i lagkrav och andra politiska åtgärder, variationer i valutakurser och andra faktorer.

Kallelser, protokoll och kommunikéer från bolagsstämmor finns på www.k-fastigheter.com.

This file is sealed with a digital signature to the seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E9EEA5EA586E40EF36F1652CA95E0E1F

ÅRSREDOVISNING

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

För att öka kostnadseffektiviteten och korta byggtiderna har K-Fastigheter valt att arbeta med tre egenutvecklade koncepthus som uppförs för egen förvaltning. K-Fastigheter erbjuder omkring 3 700 bostäder på flera orter i Öresundsregionen, Västra Götalands- och Mälardalsregionen samt utvärderar nya marknader i takt med ökad produktionskapacitet. Koncernens fastighetsbestånd har ett bokfört värde om ca 13 miljarder kronor med ett årligt hyresvärde uppgående till omkring 500 miljoner kronor. Sedan november 2019 handlas bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm (kortnamn: KFAST B).

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

K-Fast Holding AB
Org.nr.: 556827-0390
Adress: Bultvägen 7, 281 43 Hässleholm
Telefon: 010 33 00 069
E-post: ir@k-fastigheter.se
Webbplats: www.k-fastigheter.com

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

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

K-FASTIGHETER

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E9EF55F459CE40EF36F165C2A9BE0E1F

List of Signatures

K-FAST ÅR22 Final.pdf

Name	Method	Signed at
SARA KERSBY MINDUS	BANKID	2023-03-30 12:26 GMT+02
CHRISTIAN KARLSSON	BANKID	2023-03-30 12:24 GMT+02
JACOB KARLSSON	BANKID	2023-03-30 12:24 GMT+02
Ulf Ingemar Johansson	BANKID	2023-03-30 12:24 GMT+02
JESPER MÅRTENSSON	BANKID	2023-03-30 12:23 GMT+02
STEFAN SVENSSON	BANKID	2023-03-30 12:32 GMT+02
ERIK SELIN	BANKID	2023-03-30 12:27 GMT+02

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

External reference: E9EEA5EA59CE40EF86F185C2A9BE0E1F