

KONCERNENS RESULTAT ÖKADE MED 95 PROCENT

*Delårsrapport
Januari–mars 2022*

Presentatörer: Jacob Karlsson, VD, och Martin Larsson, CFO

5 maj 2022



K-FASTIGHETER

FÖRSTA KVARTALET I KORTHET

- Fortsatt högt tempo och leveranser trots marknadsoro och geopolitik
- Fortsatt hög beläggning och stabil ordergång från K-Prefabs kunder
- Det unika med K-Fastigheters affärsmodell är att majoriteten av bolagets orealiserade värden inte härstammar från minskade avkastningskrav utan från successiv vinstavräkning i projektutveckling och byggnation, som för kvartalet uppgick till 171,6 mkr.

Tillgång på cement och stål

K-Fastigheter har tecknat avtal med leverantörer av cement för koncernens beräknade totala produktionsvolym under 2022

Covid-19 och kriget i Ukraina

För såväl förvaltnings-, projekt- och entreprenad-verksamheten kan konstateras att påverkan av covid-19-pandemin samt kriget i Ukraina fortsatt är begränsad

Redovisat värde förvaltningsfastigheter:
**10 552,9 mkr, ökning om 10%
motsvarande 949,2 mkr***

Långsiktigt substansvärde (NAV):
**5 225,7 mkr, ökning om 5%
motsvarande 249,7 mkr***

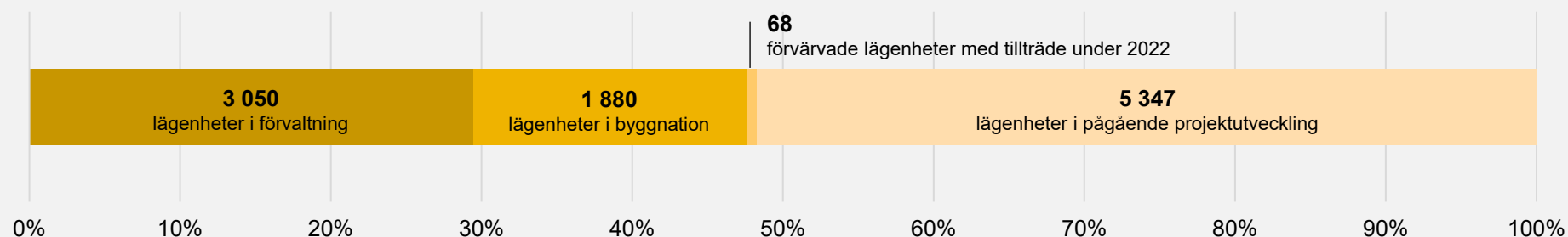
Förvaltningsresultat: **26,0 mkr (+34%)****

Kvartalets resultat:
328,2 mkr (+95%)**

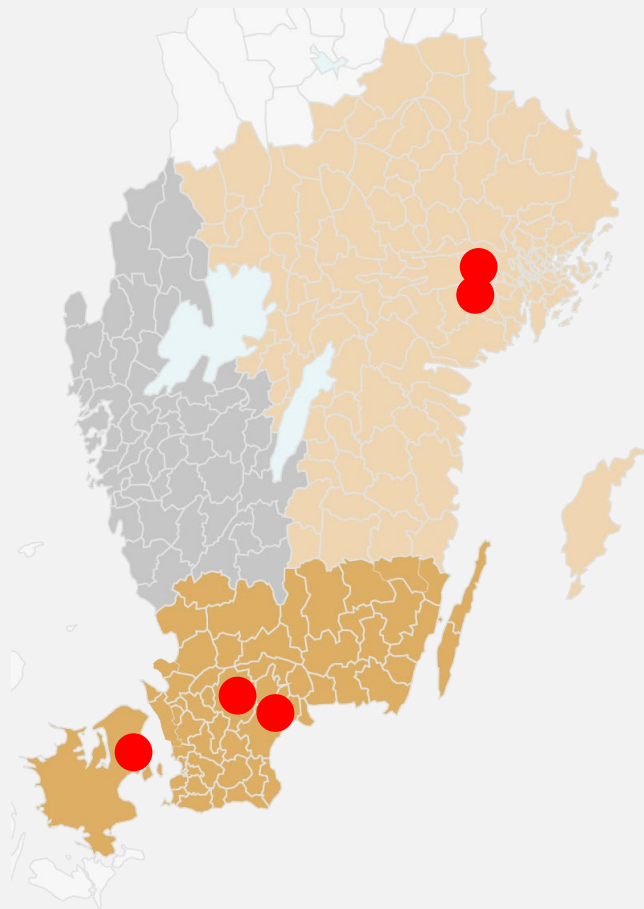
* förändring sedan Q4-21

** jämförelse med Q4-21

Total fastighets- och projektportfölj per 31 mars 2022: 10 345 lägenheter



NYA PROJEKT Q1-22



BYGGSTARTADE PROJEKT

VÄSTERÅS (125+119 lgh)

FÖRVÄRVADE FASTIGHETER, BYGGRÄTTER och UTV. FASTIGHETER

ESKILSTUNA (106 lgh)

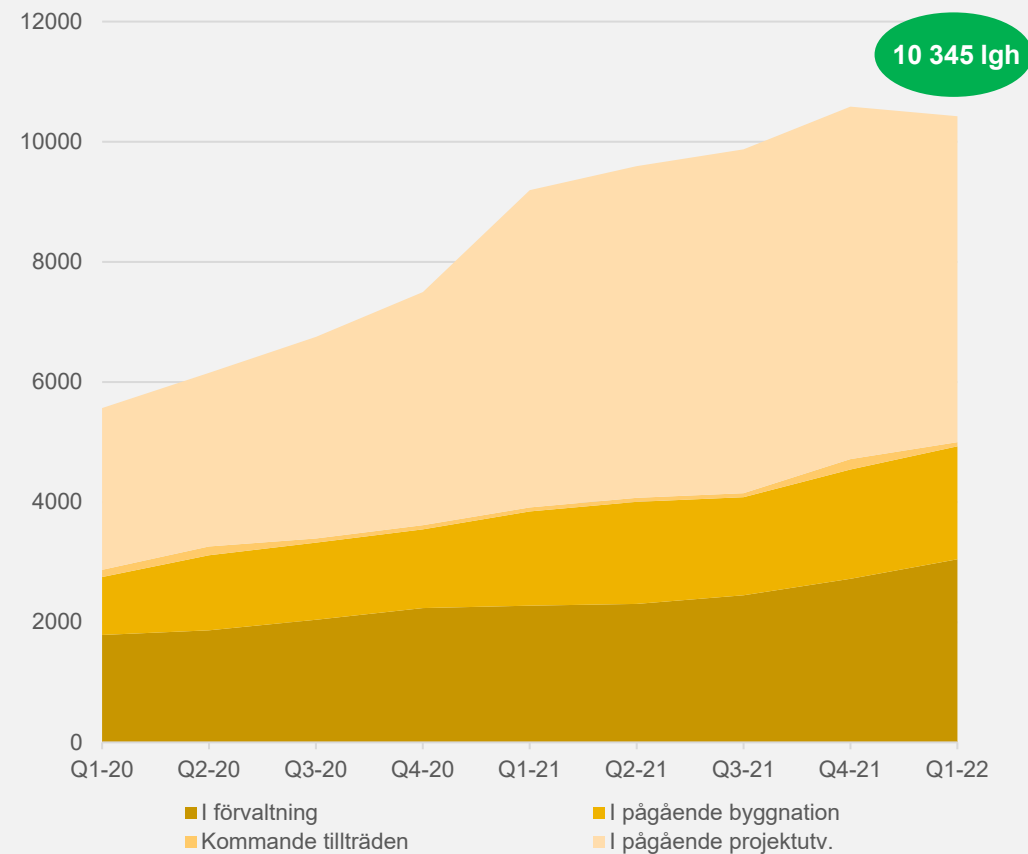
HÄSSLEHOLM (38 lgh)

KRISTIANSTAD (105 lgh)

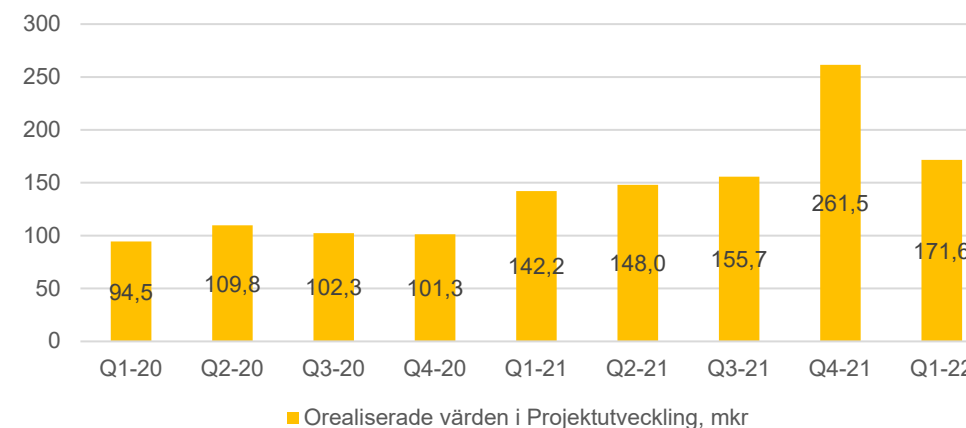
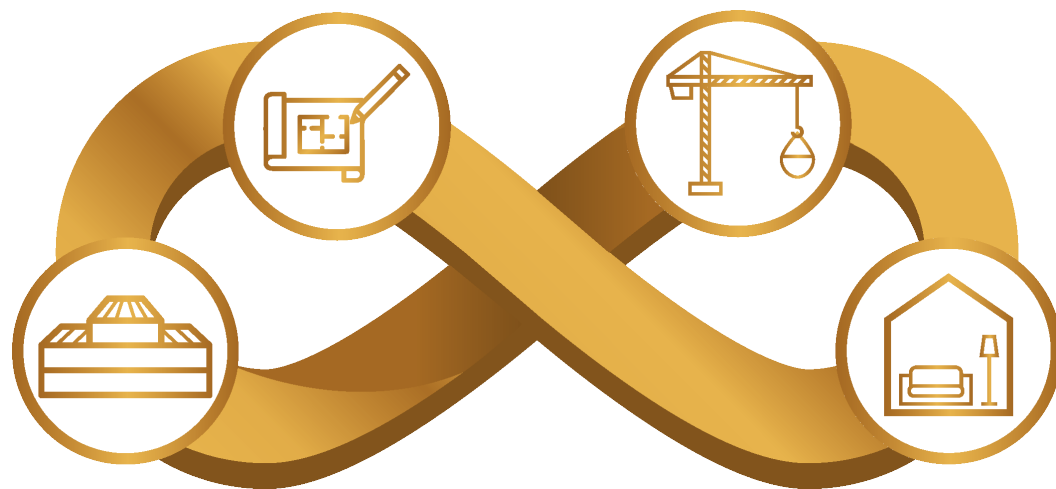
BALLERUP (DK) (153 lgh)

Region Syd
Region Väst
Region Öst

Fastighetsportföljen uppgår till över 10 000 lägenheter



UNIK AFFÄRSMODELL SÄKRAR LÖNSAMHETEN



Vi inleder 2022 i högt tempo, med förutsättningar att fortsatt kunna leverera på hög nivå trots marknadsoro och geopolitiska faktorer, mycket tack vare vår unika affärsmodell som ihop med tydliga mål och kompetenta medansvariga ger oss förutsättningar att vinna marknadsandelar när det blåser motvind i omvärlden.



PROJEKTUTVECKLING

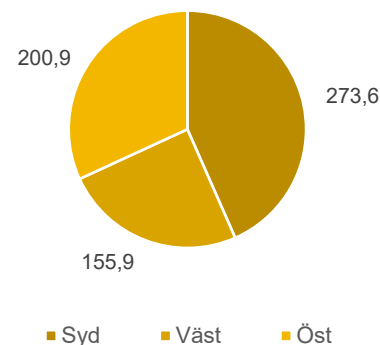


- K-Fastigheter identifierar och utvärderar löpande byggrätter och icke planlagd mark som är lämpliga för koncernens koncepthus, detta för att säkra såväl framförhållning som fortsatt värdeskapande
- Projektutveckling är kärnan i K-Fastigheters affärsmodell genom att skapa sysselsättning och tillväxt för affärsområden Bygg och Prefab, som senare skapar tillväxt och resultat i affärsområde Förvaltning med nyproducerade attraktiva fastigheter med starka kassaflöden
- Antal lägenheter i projektutveckling, 5 347, att jämföra med 5 281 motsvarande kvartal 2021. Under första kvartalet 2022 avtalades om förvärv av byggrätter avseende 160 lägenheter
- Resultat före skatt uppgick till 167,2 mkr, primärt påverkat av värdeförändring för pågående nybyggnation

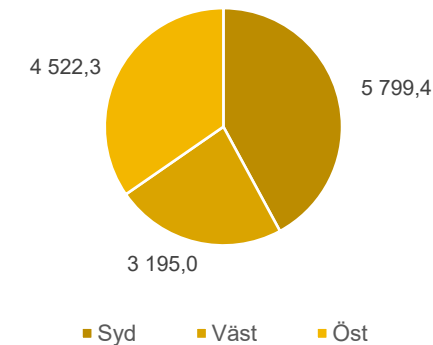
Pågående projektutveckling per 31 mars 2022

Antal lägenheter	5 347
Total uthyrbar yta, kvm	323 851
Fastighetsvärde, mkr	13 516,6
Hyresvärde, mkr	630,4

Hyresvärde, under projektutveckling, 630,4 mkr, fördelat per region



Fastighetsvärde, under projektutveckling, 13 516,6 mkr, fördelat per region



BYGG



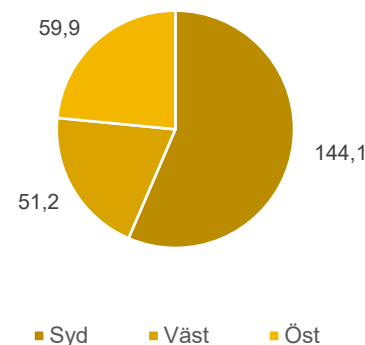
- Nybyggnation sker med hög prefabriceringsgrad, vilket möjliggör hög kostnads- och kvalitetskontroll samt säkerhetsställer produktions- och leveranstider
- Den 31 mars 2022 pågick 26 byggnationer om totalt 1 880 lägenheter
- Standardiserad och repetitiv nybyggnation ökar produktivitet, förutsägbarhet och kostnadseffektivitet samtidigt som löpande kvalitetsförbättring uppnås genom erfarenhetsåterföring i hela värdekedjan
- Genomsnittlig PTV* om 70 procent (förhållandet mellan total anskaffningskostnad och marknadsvärde) att jämföra med 72 procent motsvarande kvartal 2021
- Bruttoresultat: -3,1 mkr

Pågående byggnation per 31 mars 2022

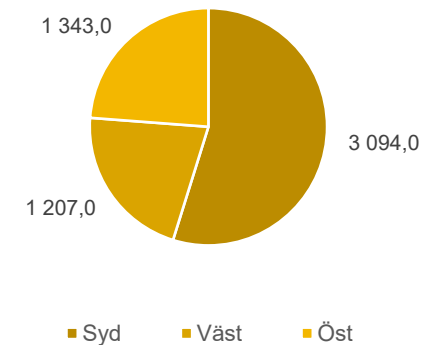
Antal lägenheter	1 880
Total uthyrbar yta, kvm	129 999
Fastighetsvärde, mkr	5 644,0
Hysesvärde, mkr	255,2
Produktion-till-värde* (PTV)	70%

*Produktion-till-värde definieras som bedömd investering i relation till fastighetsvärdet och används för att belysa det potentiella fastighetsvärdet vid färdigställande

Hysesvärde, pågående byggnation,
255,2 mkr, fördelat per region



Fastighetsvärde, pågående byggnation,
5 644,0 mkr, fördelat per region

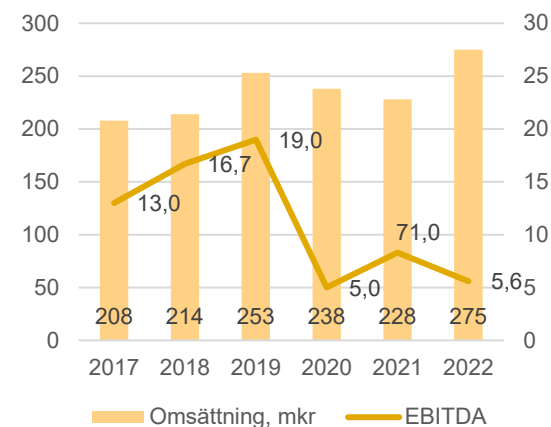


PREFAB

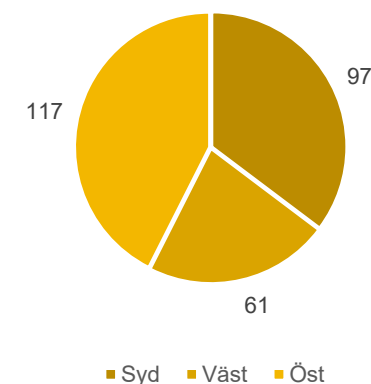


- Som en del av K-Fastigheter kan Prefab stärka sin position som en ledande partner till svenska byggbolag, parallellt med att K-Fastigheter säkrar tillgång till kritiska komponenter för att fortsätta bygga sina koncepthus på flera platser i Sverige och Danmark
- Prefabs styrka som en komplett stomentreprenör är att de tar ansvar för hela processen, från försäljning, projektledning, konstruktion/projektering till produktion och montering med egna resurser
- Fortsatt bra orderläge. I orderböckerna finns betongstommar till ca 900 lägenheter i pågående produktion för K-Fastigheter, varav två danska projekt, och ca 1 000 lägenheter under projektering
- Bruttoresultat: 11,3 mkr

K-Prefab, omsättning och EBITDA
Q1 2017-2022



Omsättning per region, mkr
Total omsättning Q1 2022: 275 mkr



FASTIGHETSFÖRVALTNING

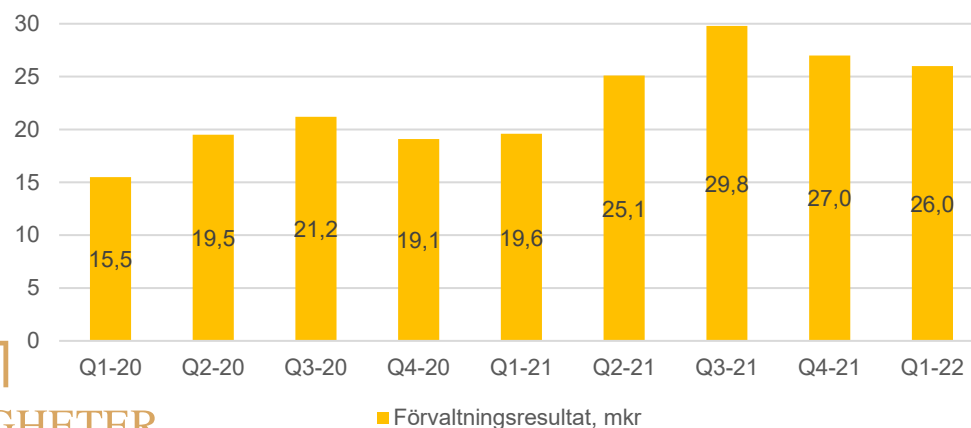


- K-Fastigheter har ett evighetsperspektiv på sitt fastighetsäggande och är därmed en långsiktig partner för såväl kommuner som leverantörer och hyresgäster. Lokal förvaltning är nyckeln för att kunna erbjuda en hög servicegrad och tillgänglighet
- Nyproduktion av hyresbostäder sker enbart för egen förvaltning, vilket bidrar till en hög driftssäkerhet och driftoptimering, samt effektivitet i underhåll och felavhjälpning
- Antalet lägenheter per 31 mars 2022 uppgick till 3 050, en ökning med 34% jämfört med motsvarande period 2021
- Förvaltningsresultatet under första kvartalet 2022 uppgick till 26,0 mkr (+34% jämfört med Q1-2021)

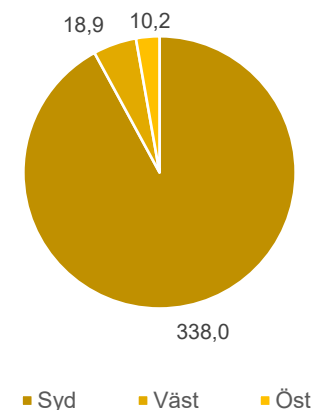
Fastighetsbeståndet per 31 mars 2022

Antal lägenheter i förvaltning	3 050
Total uthyrbar yta, kvm	237 024
Totalt fastighetsvärde, mkr	7 711,5
Totalt hyresvärde, mkr	367,1
Andel bostäder+p-platser av totala hyresintäkter	87%
A- eller B-läge, andel av fastighetsvärde	100%
Byggår efter 2010, andel av fastighetsvärde	81%
Uthyrningsgrad vid periodens slut	97%
Överskottsgrad under perioden	63%

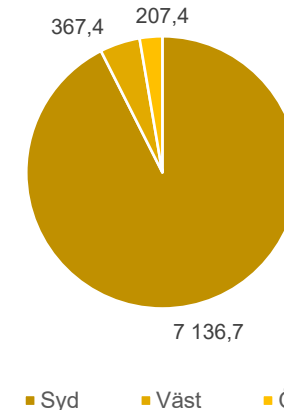
Förvaltningsresultat per kvartal 2020–2022



Hyresvärde om 367,1 mkr fördelat per region



Fastighetsvärde om 7 711,5 mkr fördelat per region



KONCERNENS RESULTATRÄKNING



mkr	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 apr- 2022 mar	2021 Helår
Hysesintäkter	79,3	59,5	285,7	265,9
Projekt- och entreprenadomsättning	269,5	225,1	1 020,6	976,1
Nettoomsättning	348,8	284,6	1 306,3	1 242,1
Övriga intäkter	3,5	2,0	12,2	10,7
Bruttoresultat	58,2	51,6	272,2	277,9
<i>Varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftöverskott)</i>	<i>50,0</i>	<i>35,5</i>	<i>190,6</i>	<i>176,1</i>
<i>Varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet</i>	<i>8,2</i>	<i>16,1</i>	<i>93,9</i>	<i>101,8</i>
Central administration	-17,6	-8,4	-50,0	-40,7
Av- och nedskrivningar	-14,9	-5,4	-67,6	-58,2
Resultat från andelar i koncern-, intresse- och gemensamt styrda bolag	3,3	3,4	23,2	23,3
Räntenetto	-23,1	-15,9	-82,8	-75,6
Resultat före värdeförändringar	5,9	25,4	95,0	126,6
<i>Varav förvaltningsresultat</i>	<i>26,0</i>	<i>19,5</i>	<i>107,9</i>	<i>101,4</i>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	239,9	162,9	1 216,1	1 139,1
Värdeförändring derivat och övriga	179,7	26,5	219,3	66,0
Resultat före skatt	425,6	214,8	1 530,3	1 331,7
Skatt på periodens resultat	-97,4	-46,6	-338,1	-287,3
Periodens resultat	328,2	168,2	1 192,2	1 044,4
Periodens totalresultat	330,3	171,9	1 194,3	1 048,1

Utveckling Förvaltning

- Antalet förvaltade lägenheter ökade med 34% till 3 050
- Hyresintäkterna under kvartalet ökade med 33%, till 79,3 mkr
- Hyresvärdet vid kvartalets slut ökade med 32% till 367,1 mkr
- Genomsnittlig uthyrningsgrad under kvartalet: 94,8% (89,4)
- Uthyrningsgrad vid kvartalets utgång: 97,4% (92,9)
- Överskottsgraden under kvartalet 63,0% (59,7) – förbättrad uthyrningsgrad
- Förvaltningsresultatet ökade med 34% till 26,0 mkr – 0,12 kr/aktie, +34%
- Orealiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheter 68,3 mkr (20,7) – direktavkastning 3,76% (4,05)

Utveckling Projektutveckling, Bygg och Prefab

- Vid slutet av kvartalet pågick 26 byggprojekt om totalt 1 880 lägenheter, +20%
- Totalt investerat 427,3 mkr (286,6) i ny-, till- och ombyggnation under kvartalet, +49%
- Intäkter från projekt- och entreprenadverksamhet uppgick till 464,4 mkr (371,9), +25%, varav 195,1 mkr (146,9), +33%, avsåg koncernintern byggnation. Bruttoresultat -3,1 mkr (7,0).
- Orealiserad värdeförändring pågående nybyggnation 171,6 mkr (142,2) – direktavkastning 3,78% (3,95)
- K-Prefab ökar sina intäkter med 32% till 303 mkr, varav 35 mkr koncerninternt. Resultat påverkat av ökade råvarupriser och hög frånvaro i produktionen under januari/februari. Bruttoresultat 11,3 mkr (9,1).
- **Ökade kostnader för central administration**, engångskostnader och fortsatt investering i central organisation för att möta planerad tillväxt
- **Räntenettot** under kvartalet ökade med 45% till -23,1 mkr
 - räntebärande skuld +55%
 - räntetäckningsgrad 12m rullande 3,0 ggr (2,7)
- Positiv **orealiserad värdeförändring från derivat och övrigt** om 179,7 mkr (26,5) – primärt till följd av högre marknadsräntor
- **Kvartalets resultat: 328,2 mkr** (+95%) – 1,52 kr per aktie, +95%



KONCERNENS BALANSRÄKNING

mkr	2022 31 mar	2021 31 mar	2021 31 dec
<i>Tillgångar</i>			
Immateriella tillgångar	484,9	484,3	484,7
Förvaltningsfastigheter	10 552,9	7 426,3	9 603,7
Rörelsefastigheter	455,3	400,0	448,4
Övriga kortfristiga och långfristiga tillgångar	1 065,7	555,6	851,9
Likvida medel	199,4	76,3	94,0
Summa tillgångar	12 758,2	8 942,6	11 482,7
<i>Eget kapital och skulder</i>			
Summa eget kapital	4 564,0	3 381,7	4 233,7
Uppskjuten skatteskuld	897,4	556,6	796,4
Räntebärande skulder	6 753,9	4 343,4	5 943,9
Övriga kortfristiga och långfristiga skulder	542,9	660,9	508,7
Summa eget kapital och skulder	12 758,2	8 942,6	11 482,7

Förvaltningsfastigheter: 10 552,9 mkr (+10%)

- färdigställda förvaltningsfastigheter: 7 711,5 mkr (6 923,4)
 - obebyggd mark, tomt- och byggrätter: 711,4 mkr (740,3)
 - pågående byggnation: 2 130,2 mkr (1 940,0)
- nettoförvärv 280,1 mkr (128,3) och inv. i pågående nybyggnation 423,2 mkr (277,5)

Räntebärande skulder: 6 753,9 mkr (+18%)

- Finansiering av förvärv och pågående nybyggnation
 - 4 477,0 mkr (4 017,8) bottenlån för färdigställda förvaltningsfastigheter
 - 92,1 mkr (92,7) leasingsskulder
 - 674,8 mkr (525,6) rörelse- och förvärvskrediter
 - 250,0 mkr säljarrevers avseende förvärvet av K-Prefab
 - 1 260,6 mkr (1 057,9) utnyttjade byggkrediter (limit 2 077,9 mkr)

Likvida medel: 199,4 mkr (+ outnyttjad koncernlimit om 185,2 mkr)

Eget kapital: 4 564,0 (+8%)

Långsiktigt substansvärde: 5 225,7 mkr (+5%) – 24,27 kr/aktie

Finansiell ställning

Soliditet:	35,8% (36,9)
Skuldsättningsgrad:	52,9% (51,8)
Räntetäckningsgrad (12m):	3,0 ggr (2,7)

Kreditnyckeltal

Genomsnittlig kreditbindningstid:	2,5 år (2,8)
Derivatportfölj:	3 200,0 mkr
Genomsnittlig räntebindningstid:	3,9 år (4,4)
Genomsnittliga ränta:	1,74% (1,85)
Andel lån med rörlig ränta:	35% (29)

SAMMANFATTNING

- Fortsatt bra affärstempo – förvärv av fastigheter och byggrätter i flera orter
- Tillgång till cement säkrad för koncernens beräknade totala produktionsvolym under 2022
- Förvaltningsresultatet uppgick till 26,0 mkr, en ökning med 34 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år
- Fyra starka affärsområden som genererar positivt kassaflöde och resultat, ca 34 procent från Fastighetsförvaltning och ca 66 procent från övriga affärsområden
- Värdet på förvaltningsfastigheter ökade med ca 10 procent jämfört med 31 december 2021
- Antalet lägenheter i förvaltning har ökat med 34 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år
- Fortsatt hög beläggning och stabil orderingång från K-Prefabs kunder
- Johan Hammarqvist tillträder som ny chef för IR & Kommunikation och är ny medlem i koncernledningen från maj månad
- Långsiktigt substansvärde per aktie: 24,27 kr (23,11)
- K-Fast B handlas på Nasdaq Stockholm, Large Cap, från den 3 januari 2022



K-FASTIGHETER



Aktiekurs, senast betalt den 31 mars 2022: 66,70 kr

Totalt antal A-aktier: 22 500 000

Totalt antal B-aktier noterade på Nasdaq Stockholm: 192 831 168

Totalt antal utestående aktier: 215 331 168

Totalt antal röster: 305 331 168

Tack

Frågor?

ir@k-fastigheter.se

Årsstämma 12 maj 2022

Delårsrapport jan–jun 2022:
28 juli 2022

IMPORTANT INFORMATION: This presentation has been prepared by K-Fast Holding AB solely for use at this presentation and is furnished to you solely for your information and may not be reproduced or redistributed, in whole or in part, to any other person. The presentation does not constitute an invitation or offer to acquire, purchase or subscribe for securities. By attending the meeting where this presentation is made, or by reading the presentation slides, you agree to be bound by the following limitations. Some statements herein are forward-looking and the actual outcome could be materially different. In addition to the factors explicitly commented upon, the actual outcome could be materially and adversely affected by other factors such as the effect of economic conditions, exchange-rate and interest rate movements, political risks, the impact of competing products and their pricing, product development, commercialization and technological difficulties, supply disturbances, and major customer credit losses. The information and opinions contained in this document are provided as at the date of this presentation and are subject to change without notice. No representation or warranty (expressed or implied) is made as to, and no reliance should be placed on, the fairness, accuracy or completeness of the information contained herein. Accordingly, none of K-Fastigheter, or any of its principal shareholders or subsidiary undertakings or any of such person's officers or employees accepts any liability whatsoever arising directly or indirectly from the use of this document.