K-FAST HOLDING AB

2018

ÅRSREDOVISNING

"För oss på K-Fastigheter var 2018 ett betydelsefullt år på många sätt – inte minst för att flera av våra strategiska beslut bäddar för en ännu högre lönsamhet framöver."

K-FASTIGHETER

INNEHÅLL

Inledning

K-Fastigheter på en minut 2
Året som gick 3
Nyckeltal 4
VD har ordet 5
K-Fastigheter 7

Verksamheten

Urval av färdigställda projekt 2018 11
Urval av pågående projekt 12
K-Fastigheters fastighetsbestånd 13
Marknadsförutsättningar 15
Aktuell intjäningsförmåga 17
Finansiering & värdering 18

Finansiell information

Förvaltningsberättelse 19
Räkningar 25
Noter 35
Påteckning 60
Revisionsberättelse 61
Definition nyckeltal 63

K-FASTIGHETER PÅ EN MINUT

K-Fastigheters målsättning som fastighetsägare är att skapa attraktiva hem med hög trivselfaktor.

Koncernens verksamhet omfattar inte bara aktiv förvaltning utan även projektutveckling och byggnation i egen regi.

För att öka kostnadseffektiviteten och korta byggtiderna har K-Fastigheter valt att arbeta med tre egenutvecklade typhus som enbart uppförs för egen förvaltning: Låghus, Lamellhus och Punkthus.

K-Fastigheter fokuserar framförallt på att förvärva, bygga och förvalta fastigheter i den expansiva Öresundsregionen. Koncernen äger även fastigheter på flera orter i västra Sverige samt utvärderar ständigt nya marknader i takt med att bolagets produktionskapacitet i egen regi ökar.

Under år 2018 gjordes flera större förvärv och K-Fastigheter stärkte därmed sin projektportfölj och närvaro på ett flertal platser. Detta gäller främst i Helsingborg och Hässleholm samt i Växjö – Älmhult.

Ett styrelsebeslut har tagits om att förbereda bolaget för en börsnotering.

ANTAL BOSTÄDER I FÖRVALTNING

1 220 ST 2018

764 ST 2017

ANTAL BOSTÄDER I PRODUKTION

541 ST 2018

503 ST 2017

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

3 018 MKR 2018

1 951 MKR 2017

SUBSTANSVÄRDE

1 216 MKR 2018

939 MKR 2017

ÅRET SOM GICK

Större händelser
Under året togs beslut om att förbereda bolaget för en börsnotering. Arbetet med en IPO Readiness Study genomfördes. Det slöts också avtal med de finansiella rådgivarna Carnegie Investment Bank och Danske Bank.

Premiär för K-Fastigheters egenutvecklade typhus Punkthuset. Under året påbörjades totalt fyra byggnationer av Punkthus varav tre huskroppar även färdigställdes. Vid utgången av år 2018 innehöll projektportföljen totalt elva Punkthus med förväntad byggstart under verksamhetsåret 2019.

Viktiga förvärv
Förvärv av Helsingborg Rådhuset 6, en fastighet med A-läge i centrala Helsingborg om totalt 3 104 kvm fördelat på såväl kommersiell yta som bostäder.

Förvärv av fem centralt belägna bostadsfastigheter i Hässleholm om totalt 11 202 kvm fördelat på 174 lägenheter med byggår från 1959 till 1964.

Förvärv av Helsingborg Nyponrosen 4 i stadsdelen Norra Husensjö i syfte att uppföra två niovånings-punkthus ovanpå de redan befintliga kommersiella lokalerna. Efter ombyggnation, vilken beräknas vara klar 2020/2021, kommer fastigheten att omfatta 4 237 kvm bostäder fördelat på 64 lägenheter samt ca 1 500 kvm kommersiella lokaler med Willys som ankarhyresgäst.

Förvärv av PA Fastigheter AB. Utöver de 57 Låghus intill IKEA:s varuhus i Älmhult som K-Fastigheter uppförde åt PA Fastigheter AB år 2015, ingick även en byggrätt om ca 2 100 kvm som lämpar sig för två Punkthus med förväntad byggstart under hösten 2019.

Förvärv av byggrätten Malmö Höfånget 1, vid Elinegård/Limhamn, i syfte att under år 2019 uppföra ett Lamellhus om 4 840 kvm fördelat på 97 lägenheter.

Förvärv av Hässleholm Björksäter i syfte att under år 2020 uppföra Låghus om 2 878 kvm fördelat på ca 40 lägenheter.

Förvärv samt byggstart av byggrätten Växjö Pelikanen 27. Tre Punkthus om totalt 3 495 kvm fördelat på 54 lägenheter på Folkparksområdet med förväntad inflyttning under hösten 2020.

Färdigställda projekt
Uppförande av Hässleholm Spelet 1. Punkthus med 18 lägenheter i fem våningar beläget i vacker parkmiljö på T4-området som var klart för inflyttning under hösten 2018.

Uppförande av 3 026 kvm kommersiella lokaler för Dollarstore på T4-området i Hässleholm.

Färdigställande av Kristianstad Söderberg 1. Två Punkthus på fem respektive sex våningar om totalt 44 lägenheter och 2 858 kvm på Sommarlust i centrala Kristianstad.

Färdigställande av Kristianstad Tätörten 1. 58 Låghuslägenheter om totalt 4 433 kvm i Åhus.

Färdigställande av Malmö Dammsnäckan 2. Tio Låghus- samt 89 Lamellhuslägenheter om totalt 5 248 kvm i Limhamn.

Färdigställande och avyttrande av Mark Hyssna, ett brf-projekt om totalt 16 lägenheter.

Påbörjade projekt
Byggstart av K-Fastigheters fjärde Punkthus. En fastighet om totalt 1 924 kvm fördelat på 29 lägenheter på T4-området i Hässleholm.

Byggstart av tre Låghusprojekt: Kristianstad Självbindaren 1 - 12 Låghus, Kristianstad Öllsjö 7:47 - 12 Låghus, samt Hässleholm Björnen 4 - 8 Låghus.

Byggstart av Landskrona Nimrod 30. Lamellhus om 904 kvm fördelat på 16 lägenheter i centrala Landskrona med förväntad inflyttning under hösten 2019.

Byggstart av Helsingborg Nyponrosen 4. Mer utförlig information finns att läsa under rubriken ”viktiga förvärv”.

Finansiella nyheter
Styrelsen fattade beslut om en ny finanspolicy omfattande nya finansiella mål och måltal för den finansiella verksamheten.

- Soliditet >25 procent
- Räntetäckningsgrad >1,75 ggr
- Belåningsgrad <70 procent

Ränteswapavtal på mellan 5 och 10 år om totalt 600 mkr och längre kreditavtal har tecknats om totalt ca 596 mkr som ett led i att efterleva de krav på ränte- och kapitalbindning som anges i K-Fastigheters finanspolicy.

Nettoomsättningen hänförlig till hyresintäkter ökade från 71,9 mkr 2017 till 96,6 mkr 2018, vilket innebär en ökning om 34 procent. Förvaltningsresultatet ökade från 33,2 mkr 2017 till 41,1 mkr 2018. Marknadsvärdet av färdigställda förvaltningsfastigheter ökade från 1 543,9 mkr 2017 till 2 535,9 mkr 2018.

Substansvärdet ökade till 1 215,6 mkr (938,7).

NYCKELTAL

Nyckeltal (se definition s.63)	*2018*	*2017*
FINANSIELLA		
Hyresintäkter, mkr	96,6	71,9
Driftsöverskott, mkr	62,2	48,3
Förvaltningsresultat, mkr	41,1	33,2
Resultat efter skatt, mkr	244,8	372,6
Fastighetsvärde, mkr	2 535,9	1 543,9
Eget kapital, mkr	981,2	762,6
Substansvärde, mkr	1 215,6	938,7
Substansvärdestillväxt, %	30%	94%
FINANSIELLA MÅL		
Räntetäckningsgrad, ggr	3,45	3,61
Soliditet, %	29,3%	34,5%
Belåningsgrad, %	63,2%	56,0%
FASTIGHETSRELATERADE		
Lägenheter under förvaltning, st.	1220	764
Lägenheter i produktion, st.	541	503
Uthyrbar yta, kvm	104 843	75 155
Uthyrningsgrad, %	99,3%	99,9%
Överskottsgrad, %	76,7%	77,6%
AKTIERELATERADE		
Avkastning eget kapital, %	28%	64%
Årets resultat per aktie, kr/aktie	489 691	745 202
Eget kapital per aktie, kr/aktie	1 962 447	1 525 151

VD HAR ORDET

JACOB KARLSSON

Verkställande direktör.

"Vår resa har bara börjat!"

Punkthuspremiär, viktiga förvärv samt ett styrelsebeslut om börsintroduktion. För oss på K-Fastigheter var 2018 ett betydelsefullt år på många sätt – inte minst för att flera av våra strategiska beslut, bäddar för en ännu högre lönsamhet framöver.

“ Ett ovanligt men ändå vanligt år är till ända. Ovanligt på grund av det omfattande arbetet med att förbereda vår börsnotering. Vanligt i bemärkelsen att vi precis som tidigare fortsatt fokusera på konceptuell bostadsutveckling av högkvalitativa hem, där våra hyresgäster kan leva, trivas och känna sig trygga.

Vår affärsidé är att generera stabila och trygga kassaflöden genom att utveckla attraktiva och kvalitativa hem till egen förvaltning utan att uppfinna hjulet på nytt varje gång. Genom industriell repetition kan vi arbeta bort barnsjukdomar, anpassa våra hem utefter den återkoppling vi får från hyresgäster och personal i produktion samt utefter de effektivitetsfällor vi ständigt försöker identifiera, eliminera och förebygga. Sannolikt kan vi göra varje nytt projekt lite bättre och lite effektivare än det projekt vi senast avslutade. Det är i alla fall vår målsättning, att likt en elitidrottare hela tiden ”slipa” på prestationsformen, utvärdera, göra om och därmed prestera lite bättre för varje gång.

Jag reflekterar över året och inser att vi står inför många nya spännande utmaningar. Vi har kompletterat vårt bostadskoncept med ett tredje typhus – Punkthuset. En fantastisk produkt som kompletterar våra koncept Låghus samt Lamellhus. Punkthuset är en fyrspännare som byggs helt i betong och som kan byggas i fyra till tio våningar. För oss kommer Punkthuset att bli ett utmärkt komplement då det tack vare sin flexibilitet passar in på många byggrätter som vi har identifierat. Vid utgången av 2018 hade vi hunnit att färdigställa tre huskroppar och under de närmaste 18 månaderna har vi ytterligare 11 huskroppar inplanerade för byggstart.

När jag ändå pratar om lägenheter måste jag förstås passa på att nämna att vi har satt ett nytt och spännande mål i detta sammanhang. Eller vad sägs om att gå från 600 byggstartade lägenheter per år 2019 till 1 000 byggstartade lägenheter per år 2023?

Men vi nöjer oss förstås inte enbart med att bygga själva. Under året har vi även haft ett antal tillträden av fina fastighetsbestånd som kompletterar vår portfölj väl. Av dessa förvärv bör särskilt framhållas Rådhustorget i Helsingborg, Stenborgs Dödsbo i Hässleholm samt PA Fastigheter där vi i den sistnämnda affären för övrigt själva har uppfört de 57 lägenheterna i enlighet med vårt Låghuskoncept. Våra förvärv i kombination med ett flertal färdigställda projekt, gör att den rullande hyresintjäningen har ökat med 38 procent jämfört med totala hyresintäkter för 2018. Fullt ut kommer effekterna först verksamhetsåret 2019 som ser ut att fortsätta i samma anda, med ett tillträde eller färdigställande varje månadsskifte verksamhetsåret ut.

Redan nu vet vi att hyresvärdet av vårt befintliga bestånd i kombination med pågående och kommande projekt samt säkrade affärer, borgar för en mycket hög tillväxt av hyresintäkter de närmaste åren.

Något som också kommer att inverka positivt på vårt resultat framöver, är att vi nu har implementerat K-Fast 2.0 som är vårt kostnadseffektiva koncept för att renovera vårt bestånd av äldre lägenheter. Att lyfta standarden så att den motsvarar våra helt nyproducerade hem, har visat sig ha många fördelar. Dels kan vi arbeta bort en teknisk skuld – inte bara ytskiktet utan framförallt när det gäller vitala delar som ledningar och stammar, dels kan vi tack vare standardhöjningen motivera högre hyror som gör att kostnaden för renoveringen ger god avkastning på vårt investerade kapital.

Genom att använda samma materialval som i våra nyproduktioner skapar vi också större volymer och därmed bättre förhandlingsförutsättningar för vår inköpsorganisation.

Och som om ovan händelser inte vore tillräckliga har vi inlett en IPO-process med siktet inställt på notering på Nasdaq Stockholm. Till vår hjälp har vi anlitat Carnegie Investment Bank som med hjälp av Danske Bank kommer att företräda oss som Corporate Finance-banker. En omfattande men ack så nyttig process, som bland annat inkluderar att göra en due diligence på vårt eget bolag – att identifiera risker och bästa sätt att hantera och minimera dessa. En mödosam resa men som oavsett notering eller ej har gjort ett fint bolag till ett ännu mycket bättre K-Fastigheter.

Häromdagen såg jag en bild från ett bostadsbygge från tidigt 1980-tal och insåg att den bilden skulle lika gärna kunna ha varit tagen idag på vilket bygge som helst i Sverige. För även om trender föranlett lite nya ytskikt och arkitektoniska uttryck så är den bakomliggande tekniken i stort sett densamma idag som den var för 30 år sedan. Medan jag betraktar bilden tar jag upp min Iphone och låter Siri ringa upp en av mina kontakter och kommer osökt att tänka på att vid den tid då bilden togs, fick man snurra en rund platta på den stationära telefonen för att kunna ringa ett samtal. Och jag reflekterar över det faktum att vår bransch har stått så märkligt stilla samtidigt som omvärlden har utvecklats i ett otroligt tempo. Detta får mig att inse vilken tur jag har som befinner mig i en så outvecklad bransch, vilken förmån jag har att vara ledare för ett lag som kan få bygg- och fastighetsbranschen att göra en liknande utvecklingsresa som den att gå från runda siffertavlor till Siri.

Men som sagt, inget nytt under solen för det är precis så vi hela tiden verkar. Idag ska vi vara lite bättre än vad vi var igår och imorgon strävar vi efter att prestera lite bättre än vad vi gjorde idag. Jag hoppas och tror att jag aldrig kommer avsluta året med ett vd-ord där jag är riktigt nöjd.

Vår resa har bara börjat och framtiden ser både ljus och mycket spännande ut. Det finns så mycket ogjort att jag aldrig kommer att sluta längta efter morgondagen. ”

- Jacob Karlsson, 2019

K-FASTIGHETER

Vi skapar och förvärvar attraktiva bostads-fastigheter för att äga och förvalta på lång sikt

Vi är ett förvaltande fastighetsbolag som är självförsörjande när det gäller vår framtida tillväxt.

Vår målsättning som fastighetsägare är att skapa ett mervärde för våra hyresgäster och ägare genom att erbjuda attraktiva hem med hög standard och kvalitet samt stor trivselfaktor.

Trygghet och tillgänglighet
Något som är vitalt för oss på K-Fastigheter, är att våra hyresgäster ska känna sig trygga. Och då inte bara i och omkring sina hem utan även i förvissning om att de alltid ska kunna få tag i oss ifall något oförutsett inträffar. Vi arbetar därför målmedvetet med lokal förvaltning med såväl hög servicegrad som tillgänglighet. Kännetecknande för våra fastigheter är den höga driftsäkerheten. En stor fördel för oss i detta sammanhang är att vårt egenskapade fastighetsbestånd är så väl dokumenterat – från övergripande konstruktionslösningar ner till minsta reservdel.

En långsiktig partner
Vår verksamhet baserar sig på långsiktighet och detta gäller inte bara kund- och leverantörskontakter utan även vår investeringshorisont. Alltsedan starten år 2010 har vi fokuserat på att i första hand förvärva, bygga och förvalta bostadsfastigheter i den expansiva Öresundsregionen. I takt med vår expansion har vi även stärkt vår fastighetsportfölj i västra Sverige – en region som vi tror starkt på och därför kommer att ha ökat investeringsfokus på framöver.

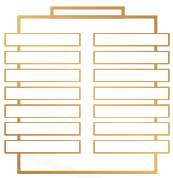
Kostnadseffektiva koncept
För att öka kostnadseffektiviteten, korta våra byggtider samt säkerställa kvaliteten har vi på K-Fastigheter valt att arbeta med tre egenutvecklade typhus som vi enbart uppför för vår egen förvaltning: Låghus, Lamellhus och Punkthus. Det faktum att vi äger en anläggning i Osby där vi prefabricerar utfackningsväggar, balkonger samt betongtrappor, bidrar till att vi kan säkra såväl kvalitet som leveranssäkerhet i samtliga led. För att på ett kostnadseffektivt sätt arbeta bort teknisk skuld i vårt äldre fastighetsbestånd, har vi utvecklat ett eget koncept som vi kallar för K-Fast 2.0. Konceptet gör det möjligt för oss att renovera våra äldre lägenheter på ett så genomgripande sätt att de både avseende ytskikt och tekniska installationer motsvarar våra nyproducerade hem. Framtagandet av egna koncept är en vital del av K-Fastigheters lönsamma affärsmodell. Vår långsiktiga vision är att bli marknadens största ägare och producent av konceptuellt utvecklade bostäder.

Våra tre koncepthus
Att arbeta med egenutvecklade typhus har många fördelar. Utöver att öka kostnadseffektiviteten samt korta ledtiderna, innebär också arbetet med våra typhus en ständig möjlighet till förbättringar. Genom att uppföra samma typ av hus många gånger, slipper vi inte bara att överraskas av ”barnsjukdomar” utan kan även ta till oss viktig återkoppling från hyresgäster, produktionspersonal samt våra förvaltare och fastighetsskötare.

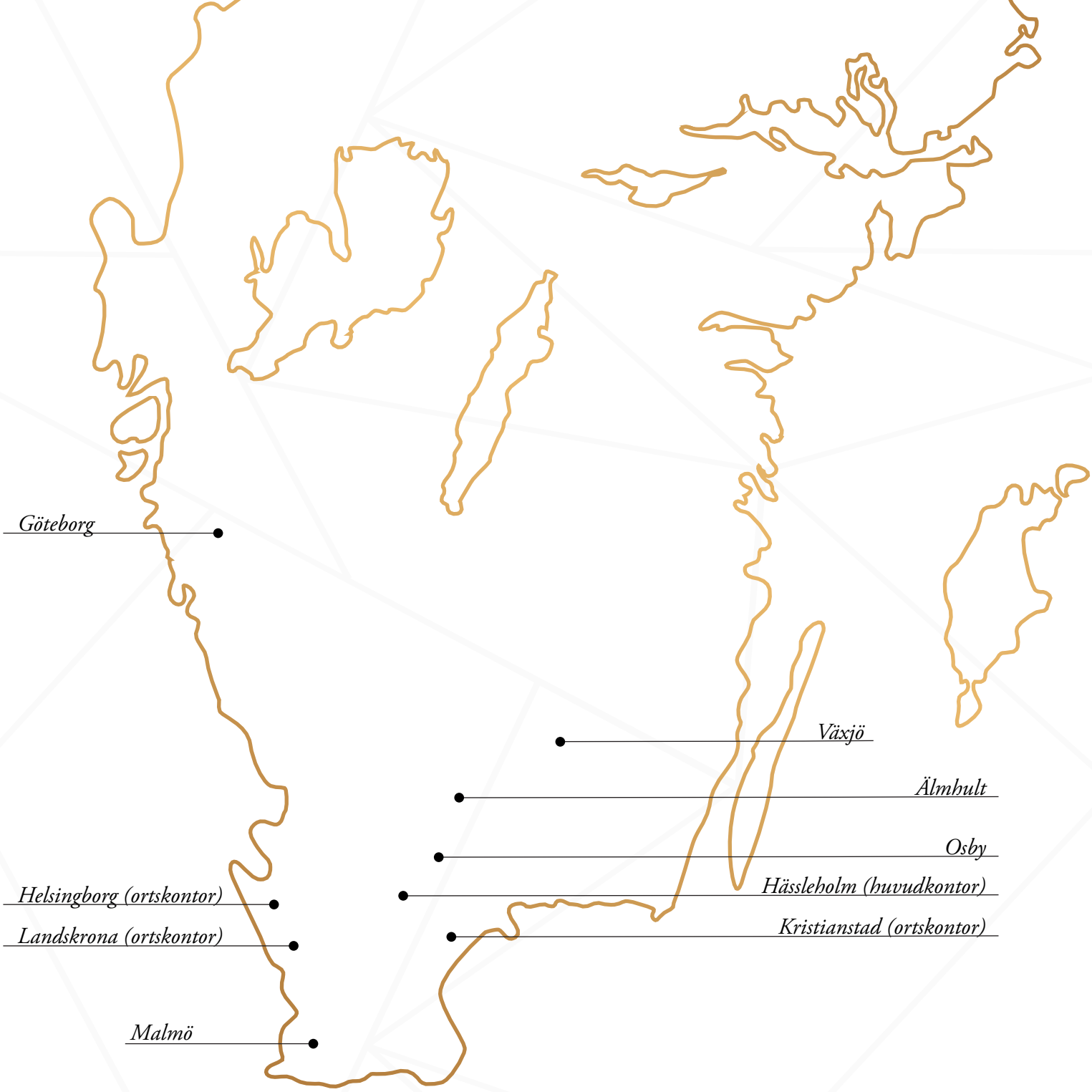
Detta innebär att vi – precis som en elitidrottare – blir lite bättre hela tiden genom att vi aldrig är nöjda utan alltid arbetar med att utvärdera och finslipa även små och till synes obetydliga detaljer.

Låghus – Flexibla hus med stor valfrihet
Vårt flexibla flerfamiljshus i en till tre våningar, kan antingen uppföras som parhus, radhus eller som kedjehus med lägenheter i ett eller två plan. När det gäller själva lägenheterna, finns det fyra lägenhetsstorlekar att välja bland: 2 rok á 60 kvm, 3 rok á 75 kvm, 4 rok á 90 kvm eller 4 rok i etage om 94 kvm. För att kunna möta den efterfrågan som ställs på respektive marknad, har vi valt att erbjuda fria planlösningar inom varje byggnation.
Konstruktionsfakta: Platta på mark, luftad treskikts trästomme som levereras i prefabricerade planelement.

Lamellhus – Anpassningsbara och yteffektiva
Vårt flerfamiljshus i kvartersstruktur kan uppföras i upp till 10 våningar. När det gäller Lamellhusets yteffektiva lägenheter så finns de att tillgå i två storlekar: 2 rok á 49 kvm samt 3 rok á 59 kvm. Det finns dock även möjlighet att ta fram lägenhetsstorlekar i såväl större som mindre alternativ än 49 respektive 59 kvm.
För att kunna möta marknadens efterfrågan samt erbjuda bästa möjliga nyttjande av byggrätt, har vi valt att göra vårt Lamellhus så anpassningsbart som möjligt när det kommer till planlösningar, möjlighet till underjordiska garage samt kommersiella lokaler i bottenplan. Konstruktionsfakta: Bärande betongkonstruktion med bjälklag och lägenhetsskiljande väggar i betong med utfackningsväggar i en lätt konstruktion.



Punkthus – Bostadshuset för alla lägen
Vårt flerfamiljshus i kvadratisk form kan uppföras i 4 till 10 våningar. Punkthuset har fyra lägenheter i varje plan, två stycken 2 rok á 62 kvm samt två stycken 3 rok á 71 kvm. Samtliga lägenheter förses med rymliga balkonger om 27 kvm i två väderstreck.
För att möjliggöra byggnation på så många byggrätter som möjligt, finns bottenvåningen framtagen i ett flertal utföranden. Bottenvåningen kan byggas i ett etage alternativt i suterräng vid kuperade markförhållanden. Den kan även anpassas för att möta de olika krav som ställs på olika byggrätter avseende våningshöjd, eventuell lokalyta, internt/externt sophus samt lägenhetsförråd. (Oavsett bottenvåningens utseende, kommer dock alltid plan 2 till och med 10 att vara identiskt utformade). Konstruktionsfakta: Konstruktion helt i betong med Sandwichytterväggar, homogena lägenhetsskiljande väggar samt bjälklag.

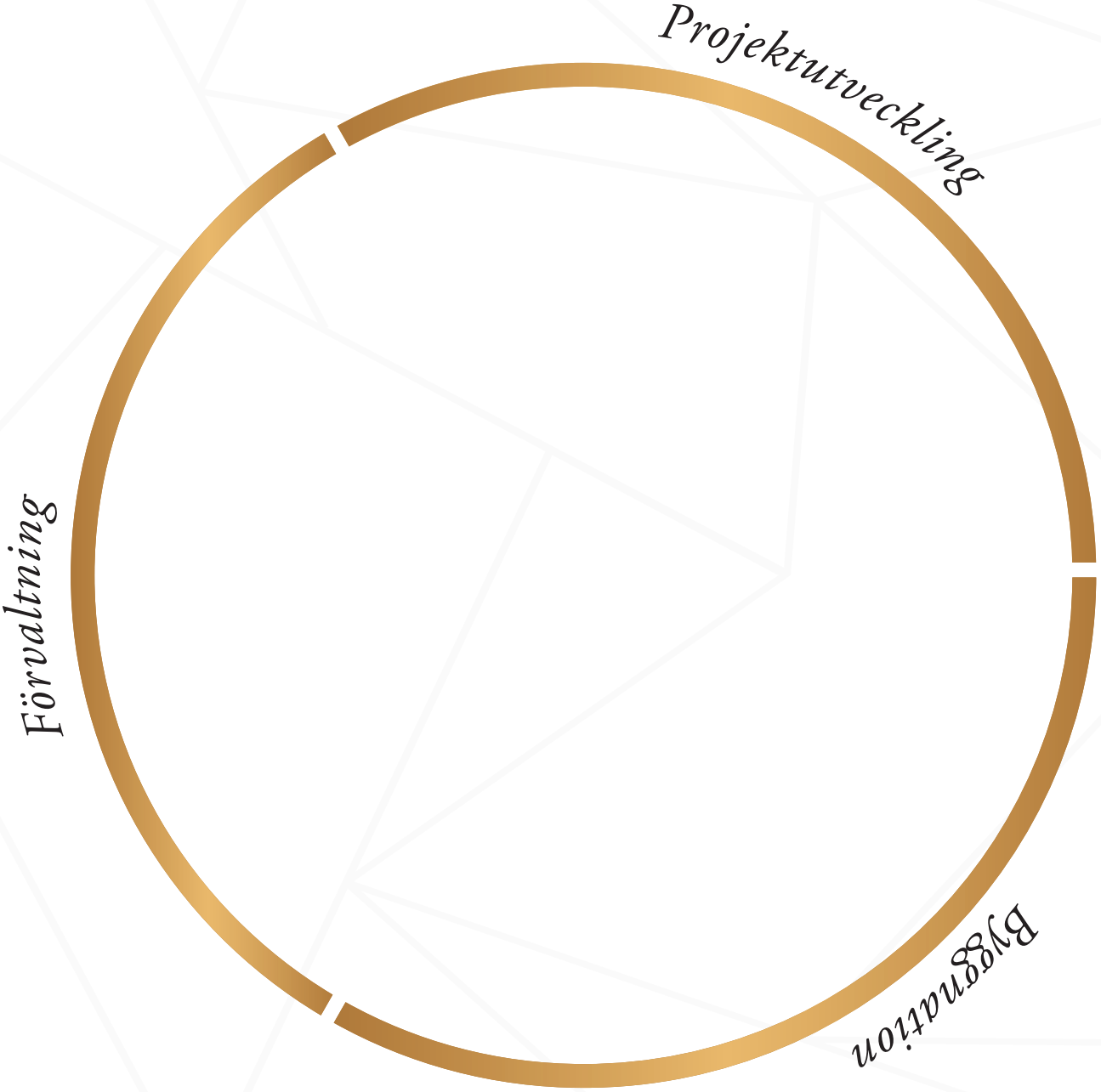


Kostnadseffektiv renovering och standardhöjning med K-Fast 2.0
För att bli så kostnadseffektiva som möjligt, har vi tagit fram ett eget koncept som vi tillämpar för att lyfta standarden på vårt bestånd av äldre lägenheter. Vi har valt att kalla vårt koncept för K-Fast 2.0.

Detta koncept har inte bara visat sig ha stora fördelar utan har även blivit mycket uppskattat av våra hyresgäster. Genom att lyfta standarden så att den motsvarar våra helt nyproducerade hem, kan vi arbeta bort en teknisk skuld.

Och detta gäller förstås inte bara själva ytskiktet utan framförallt vitala delar som ledningar, stammar samt andra typer av tekniska installationer. Förutom att kunna arbeta ner den tekniska skulden, höjer vi standarden och kan på så vis motivera höjda hyror som gör att kostnaden för renoveringen dessutom ger bra avkastning på vårt investerade kapital. Genom att använda samma materialval som i våra nyproduktioner skapar vi också större volymer – och därmed även bättre förhandlingsförutsättningar för vår inköpsorganisation.

”Genom våra genomarbetade konceptlösningar kan vi kontinuerligt utvärdera kvalitet och produktionsekonomi. På så sätt kan vi ständigt produktutveckla mot bättre hem – för alla inblandade parter.”


Projektutveckling
Byggnation
Förvaltning

Med en väl utvecklad fingertoppskänsla

Vår projektutveckling kännetecknas framförallt av vår skicklighet i att identifiera byggrätter som är rätt för oss på marknader med stark efterfrågan.

Genom vårt gedigna förarbete skapar vi inte bara trygga hem för våra kommande hyresgäster, utan även goda förutsättningar för en hög nyttjandegrad av de olika byggrätterna samt en ekonomiskt effektiv byggprocess.

Viktig återkoppling
På K-Fastigheter arbetar vi målmedvetet med kontinuerlig produktutveckling och i detta sammanhang utgör erfarenhetsåterkoppling från tidigare projekt en viktig del.

Själva är vi övertygade om att vår inställning där vi aldrig låter oss nöja utan fortsätter vårt arbete med att finslipa även små och till synes obetydliga detaljer, är en vital del i vår affärsstrategi. En strategi som inte bara borgar för fastigheter med en långsiktig kvalitet med goda förutsättningar för en ekonomisk förvaltning utan även för verkligt nöjda hyresgäster.

En pålitlig fastighetsförvaltare

På K-Fastigheter tar vi vårt förvaltningsuppdrag på stort allvar. Som sig bör ligger vårt fokus som förvaltare på nöjda hyresgäster som känner sig trygga med att de alltid kan få tag i oss ifall något oförutsett skulle inträffa. Vi arbetar därför målmedvetet med lokal förvaltning som kännetecknas av såväl hög servicegrad som tillgänglighet.

Hög driftsäkerhet
En stor fördel för oss är att vårt egenskapade fastighetsbestånd är väl dokumenterat – från vitvaror till minsta reservdel och konstruktionslösning. Driftsäkerheten på våra olika fastigheter är därav hög.

I syfte att säkerställa förbättring och produktutveckling, inhämtar vi löpande återkoppling från våra hyresgäster. Denna information vidarebefordras därefter genast till vår avdelning Projektutveckling och byggnation.

Återkopplingen är inte minst viktig när det gäller våra egna koncepthus, där vår målsättning är att vi ska förbättra oss i takt med varje genomförd byggnation.

Korta ledtider och hög kostnadseffektivitet

När det gäller byggnation fokuserar vi på K-Fastigheter på att öka kostnadseffektiviteten, korta våra byggtider samt säkerställa den långsiktiga kvaliteten. Vi har därför valt att enbart arbeta med tre egenutvecklade typhus: Låghus, Lamellhus och Punkthus som vi enbart uppför för vår egen förvaltning.

Många viktiga fördelar
Att uppföra samma typ av hus många gånger, är förknippat med många fördelar. Detta då vi inte bara hittar tidstjuvar och blir mer effektiva för varje byggnation utan också slipper att överraskas av ”barnsjukdomar”. Vårt mål är att vi ska bli ännu lite bättre på samtliga aspekter för varje enskilt projekt. För att allting som vi lär oss under projekttidens gång inte ska gå förlorat utan komma till praktisk nytta i framtiden, arbetar vi strategiskt med att lämna ständig återkoppling till vår avdelning Projektutveckling och byggnation.

URVAL FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT 2018

DAMMSNÄCKAN 2

Malmö.

Närmare 100 nya lägenheter i Malmö
I bostadsområdet Kalkbrottet bor man nära såväl Hyllie som Gamla Limhamns centrum och från de övre våningarna i Lamellhuset har man en storslagen utsikt över Öresundsbron.

Fakta:
Dammsnäckan 2 i Limhamn/Kalkbrottet färdigställdes den första december 2018. Byggnationen omfattar 5 248 kvm uthyrningsbar yta som fördelas på 99 lägenheter (10 Låghus- samt 89 Lamellhuslägenheter) med ett hyresvärde på 10,8 mkr. Förutom lägenheterna har det även byggts ett underjordiskt garage under Lamellhuset.

TÄTÖRTEN 1

Åhus,
Kristianstad.

Havsnära marklägenheter i Åhus
Dessa attraktiva marklägenheter med sitt fasadmaterial av svart naturskiffer och värmebehandlad gran, är uppförda bara ett stenkast från den fantastiska sandstranden i Åhus.

Fakta:
Kvarteret Tätörten i Åhus som färdigställdes den 1 december 2018, omfattar totalt 4 433 kvm fördelat på 58 Låghuslägenheter och har ett hyresvärde på 6,8 mkr.

SPELET 1

Hässleholm.

Vårt första Punkthus!
Vårt första färdigställda hus i enlighet med vårt nya Punkthuskoncept, är beläget i vacker parkmiljö på det gamla regementsområdet T4. Resultatet har till och med överträffat våra högt ställda förväntningar och själva är vi övertygade om att vi har lyckats skapa ett av Hässleholms mest attraktiva boenden.

Fakta:
Detta punkthus med 18 lägenheter i fem våningar färdigställdes den 1 september 2018. Den uthyrningsbara ytan hamnar på 1 173 kvm och hyresvärde på 2,0 mkr.

SÖDERBERG 1

Kristianstad.

Söderberg 1 i Kristianstad
Vårt andra färdigställda projekt i enlighet med vårt punkthuskoncept är beläget på det gamla dansplatsområdet Sommarlust i Kristianstad. Sommarlusts centrala läge med närhet till såväl idrottsanläggningar som city, medverkar till detta bostadsområdes popularitet.

Fakta:
Två huskroppar i fem respektive sex våningar med en total uthyrningsbar yta på 2 858 kvm, fördelat på 44 lägenheter. Inflyttning skedde den första november respektive den första december 2018 och det totala hyresvärdet ligger på 4,9 mkr.

URVAL PÅGÅENDE BYGGPROJEKT

BRIGADEN 7&8

Helsingborg.

Vårt största enskilda projekt hittills!
För oss på K-Fastigheter är Brigaden viktigt ur flera aspekter. Dels för att det är vårt största enskilda projekt hittills, dels för att vi genom våra fyra Lamellhus kommer att kunna stärka vår position i Helsingborg på ett väldigt bra sätt. Något som kan vara värt att nämna är att Brigaden 7 & 8 är det näst största bostadsprojektet i Helsingborgs kommun på flera år.

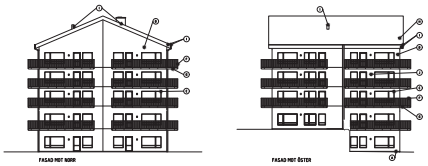
Fakta:
Brigaden 7 & 8 omfattar fyra Lamellhuskroppar i fem till sju våningar. Tillsammans kommer de fyra huskropparna att rymma 180 lägenheter. Den totala uthyrningsbara ytan kommer att hamna på 10 184 kvm med ett beräknat hyresvärde på 19,6 mkr. Inflyttning kommer att ske i fyra etapper, varav den första är satt till den första september 2019.

HAMMAR 9:915

Kristianstad.

Kristianstads bästa läge
Bakom beteckningen Hammar 9:195 gömmer sig ett av Kristianstads allra bästa lägen. Eller vad sägs om mitt emot shoppingcentrumet C4 Shopping och längs med hela gågatan? På attraktiva Hammar händer det mycket för närvarande. Förutom ett nytt shoppingcenter kommer även närmare 500 lägenheter att uppföras, varav K-Fastigheters bostadsprojekt utgör det enskilt största.

Fakta:
Totalt omfattar detta projekt 7 457 kvm som fördelas på 123 lägenheter (99 lägenheter i Lamellhus samt 24 lägenheter i Låghus) med ett beräknat hyresvärde på 13,3 mkr. När det gäller inflyttningarna, kommer de att ske etappvis under år 2019.



PELIKANEN 27

Växjö.

Centralt i Växjö
På Väster i Växjö, uppför K-Fastigheter 54 lägenheter enligt vårt Punkthuskoncept. Att Väster är ett populärt område att bo på är inte så konstigt då området ligger nära såväl den gamla, natursköna Folkparken som stadens puls.

Fakta:
Pelikanen omfattar tre huskroppar i fem till sex våningar som med hänsyn till den kuperade terrängen och för bästa nyttjande av byggrätt, uppförs som suterränghus. Den totala uthyrningsbara ytan kommer att hamna på 3 495 kvm med ett beräknat hyresvärde på 6,3 mkr. Inflyttning i de 54 lägenheterna kommer att ske under år 2020.

SJÄLVBINDAREN 1

Kristianstad.

Marklägenheter i Kristianstad
Självbindaren är K-Fastigheters fjärde Låghusprojekt på området Näsby i Kristianstad. Vårt första Låghusprojekt genomfördes år 2012 och efter färdigställande av Självbindaren kommer K-Fastigheter att äga och förvalta 69 attraktiva marklägenheter på Näsbyområdet.

Fakta:
Tillsammans kommer de 12 Låghuslägenheterna att få en total uthyrningsbar yta på 930 kvm och ett hyresvärde på 1,4 mkr.

K-FASTIGHETERS FASTIGHETSBESTÅND

Förvaltningsfastigheter omfattar byggnader där hyresgäster kan flytta in (färdigställda) och Pågående projekt omfattar alla pågående projekt som inte är färdigställda. Pågående projekt delas upp i Pågående Byggnationer, där bygglov erhållits och entreprenadavtal tecknats, och Pågående projektutveckling där bygglovs- eller planarbete pågår.

Koncernens fastighetsbestånd består per 2018-12-31 av 55 st. färdigställda Förvaltningsfastigheter, fördelat på 73 917 kvm bostäder och 30 927 kvm kommersiell yta, och 11 Pågående projekt, fördelat på 33 156 kvm bostäder och 460 kvm kommersiell yta. Därutöver finns 7 fastigheter med exploateringsmark i olika skeden av bygglovs- eller planprojektering och 5 fastigheter under projektutveckling där vi ännu inte tillträtt marken.

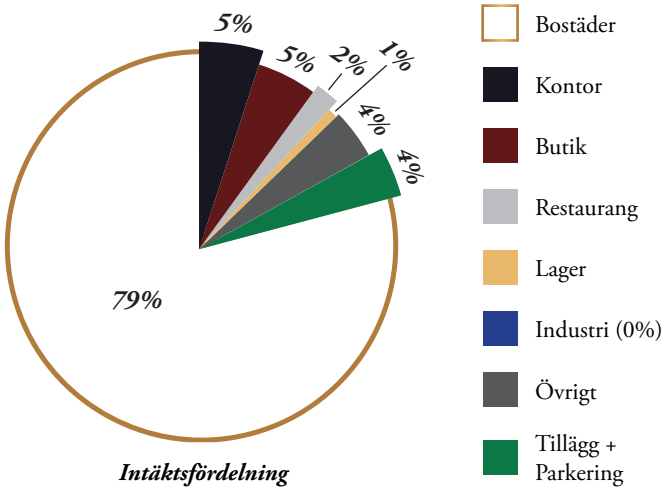
Avseende färdigställda Förvaltningsfastigheter fördelas bostadsytan på 1 220 lägenheter och den kommersiella ytan på ca 100 hyreskontrakt. Största hyresgästen utgör ca 4% av de totala kontrakterade hyresintäkterna.

60% (hyresvärde) av beståndet är uppfört efter 2010 och 95% av beståndet återfinns i bedömt A- eller B-läge på de orter koncernen är verksam.

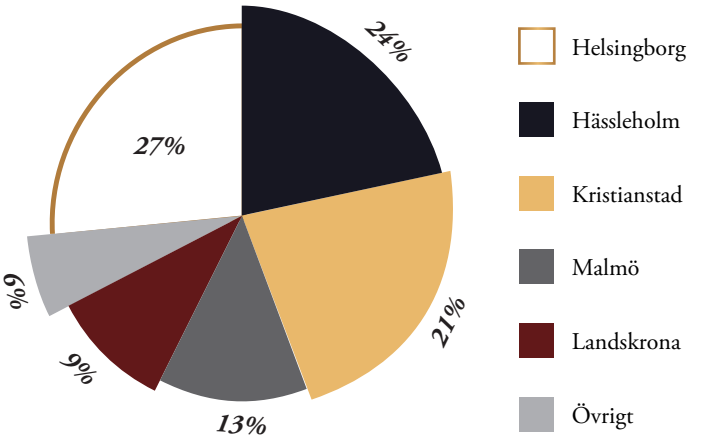
Den kontrakterade hyran uppgick per 2018-12-31 till 132,5 mkr med en budgeterat driftsöverskott (före fastighetsadministration) om 105,9 mkr, vilket indikerar en överskottsgrad om 80%. 83% av de kontrakterade hyrorna är relaterade till bostäder eller därtill relaterad uthyrning (t.ex. parkering).

Vid verksamhetsårets slut värderades de färdigställda Förvaltningsfastigheterna till totalt 2 432 mkr (exkl. Hässleholm Skruven 4, koncernens huvudkontor, som enligt IAS40 klassificeras som en rörelsefastighet), med en genomsnittlig direktavkastning om 4,35%. Tillkommer byggrätter och tomtmark om 104 mkr.

Av beståndet återfinns 95% i Skåne (hyresvärde) och största marknaden är Hässleholm, 26%, följt av Helsingborg, 24%.

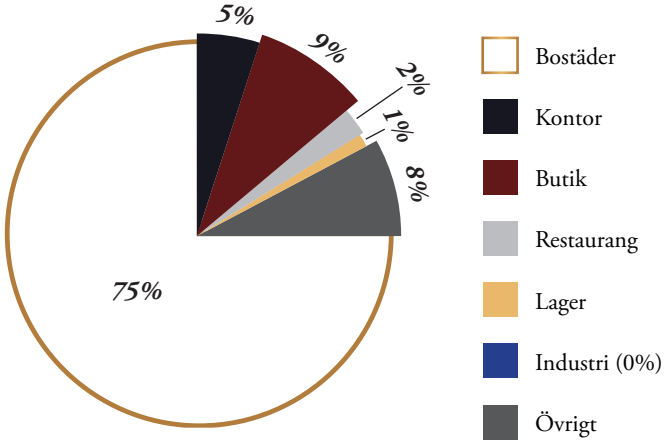


Intäktsfördelning



Geografisk fördelning
(verkligt värde)

Fastighetsrelaterade nyckeltal	*2018*	*2017*
Hyresvärde kr/kvm	1 342	1 119
Ekonomisk uthyrningsgrad	99,3%	99,9%
Direkt fastighetskostnader, kr/kvm	316	254
Driftsöverskott, kr/kvm	1 026	865
Överskottsgrad	76,7%	77,6%
Uthyrningsbar yta, kvm	104 843	75 155
Antal bostäder i förvaltning, st.	1 220	764
Fastighetsvärde, mkr	2 543	1 544
Direktavkastningskrav färdigställda förvaltningsfastigheter	4,46%	4,56%



Ytfördelning

Förvaltningsfastigheter	*Kommun*	*Kategori [1)]*	*Status*	*Färdigställt år*	*Total yta, kvm*	*Lägenheter*	*Hyresvärde*	*Bedömt MV [1)]*
Surte 43:143	Ale	Bostäder		2013	990	14	1,6	30,7
Amerika Södra 27	Helsingborg	Bostäder		2014	4 131	143	7,7	163,0
Siv 1	Helsingborg	Bostäder		2017	5 687	95	10,7	240,0
Skördetröskan 5, Årdern 1	Helsingborg	Bostäder		2014	2 580	36	4,1	97,0
Trängaren 1	Hässleholm	Bostäder		1959	800	5	1,0	15,0
Loke 13	Hässleholm	Bostäder		1990	608	8	0,7	11,1
Maglegården 2	Hässleholm	Bostäder		1994	884	12	1,0	15,9
Maglegården 30	Hässleholm	Samhällsf.		1994	382	0	0,6	8,7
T4-området	Hässleholm	Bostäder		2013	4 020	51	5,5	104,0
Köpmannen 4	Hässleholm	Lokaler		1973	1 697	0	2,2	25,5
Vänhem 2	Hässleholm	Bostäder		2015	1 277	17	1,9	31,7
Intendenten 3-5[2)]	Hässleholm	Lokaler		1975	0	0	0,0	27,0
Magasinet 1 & 4[2)]	Hässleholm	Lokaler		1968/2018	5 006	0	3,1	77,9
Skruven 4[3)]	Hässleholm	Lokaler		2014	1 058	0	0,6	7,1
Spelet 1	Hässleholm	Bostäder		2018	1 173	18	2,0	35,0
Uven 9	Helsingborg	Bostäder		1939	747	16	1,7	36,0
Vagnmakaren 8	Hässleholm	Lokaler		1988	6 940	0	6,1	83,0
Betgrepen 2, Årdret 1	Kristianstad	Bostäder		2013	2 430	32	3,4	68,0
Betkvarnen 1	Kristianstad	Bostäder		2018	1 561	21	2,2	45,0
Söderberg 1	Kristianstad	Bostäder		2018	2 858	44	4,9	93,0
Tätörten 1	Kristianstad	Bostäder		2018	4 433	58	6,8	138,0
Östra Kasern 9	Kristianstad	Bostäder		2017	4 470	60	7,0	147,0
Gripen 19	Landskrona	Bostäder		1957	8 340	132	8,5	106,0
Laertes 5-7	Landskrona	Bostäder		1973	2 913	37	3,2	43,1
Torstensson 3, 8, 15, 19, 20	Landskrona	Bostäder		1952	4 681	62	5,5	74,5
Brita 2	Malmö	Bostäder		2003	764	15	2,0	40,5
Dammsnäckan 2	Malmö	Bostäder		2018	5 248	98	10,8	240,0
Osby 186:1	Osby	Lokaler		1965	6 774	0	0,7	9,3
Dekoratören 14, Rosen 2	Osby	Bostäder		2009	645	8	0,8	12,3
Rådhuset 6	Helsingborg	Lokaler		1976	3 104	7	7,1	113,0
Nyponrosen 4	Helsingborg	Lokaler		1979	1 066	0	1,0	14,1
Hovrätten 20	Kristianstad	Lokaler		1947	2 201	0	3,0	40,0
Häradsskrivaren 12	Hässleholm	Bostäder		1959	2 212	33	2,0	25,8
Läkaren 5	Hässleholm	Bostäder		1960	3 081	36	2,8	32,4
Skräddaren 5, 9, 11	Hässleholm	Bostäder		1964	5 909	105	5,8	76,7
Vången 2, Hultet 1	Älmhult	Bostäder		2015	4 173	57	6,1	112,0
SUMMA					104 843	1 220	134,1	2 439,3
PÅGÅENDE BYGGNATIONER								
Självbindaren 1	Kristianstad	Bostäder		feb-19	930	12	1,4	28,0
Björnen 4	Hässleholm	Bostäder		mar-19	480	8	0,8	15,1
Magasinet 1	Hässleholm	Bostäder		maj-19	1 924	29	3,3	58,5
Öllsjö 7:47	Kristianstad	Bostäder		jul-19	1 128	12	1,7	35,7
Nimrod 30	Landskrona	Bostäder		sep-19	904	16	1,6	26,5
Hammar 9:195	Kristianstad	Bostäder		dec-19	7 457	123	13,3	259,0
Brigaden 7 & 8	Helsingborg	Bostäder		mar-20	10 184	180	19,6	427,0
Hovrätten 20	Kristianstad	Bostäder		mar-20	1 039	17	1,9	40,0
Dirigenten 1 & Sångaren 1	Helsingborg	Bostäder		aug-20	1 378	26	2,3	47,0
Pelikanen 27	Växjö	Bostäder		okt-20	3 495	54	6,3	123,0
Nyponrosen 4	Helsingborg	Bostäder		aug-21	4 697	64	8,7	175,0
SUMMA					33 616	541	60,9	1234,8
PÅGÅENDE PROJEKTUTVECKLING								
Tygelsjö[4)]	Malmö	Brf		Q3 2020	2 236	30	Brf	41,6
T4/Magasinet	Hässleholm	Bostäder		Q1 2021	4 293	66	7,2	129
Höfånget	Malmö	Bostäder		-	5 345	96	10,0	230
Lyckan	Älmhult	Bostäder		-	2 074	32	3,3	59
Smörslottsgatan[5)]	Göteborg	Bostäder		-	4 748	96	10,8	-
Stubbarp[5)]	Viken	Bostäder		-	5 700	88	8,3	-
T4/Intendenten	Hässleholm	Bostäder		-	1 546	21	-	-
Lille Mats[5)]	Hässleholm	Bostäder		-	2 428	38	4,1	-
Björksäter	Hässleholm	Bostäder		-	2 878	38	4,1	-
T4/Intendenten	Hässleholm	Bostäder		-	2 450	47	-	-
Oppebygård[4)]	Nyköping	Bostäder		-	-	100	-	-
Oppebygård[4)]	Nyköping	Bostäder		-	-	36	-	-
SUMMA					33 698	688	48	460
TOTALT					172 157	2 449	243	4 134

1) Samhällsf.: Samhällsfastighet; Brf: Bostadsrättsförening; MV; Marknadsvärde

2) Intendenten 3-5 och Magasinet 1 & 4 utgörs av två angränsande fastigheter som kategoriseras som förvaltningsfastigheter, men som även omfattar byggrätt med ett totalt värde om 64,9 mkr.

3) Klassificeras enligt IAS 40, som en rörelsefastighet. Fastigheten utgör koncernens huvudkontor med kombinerat kontor och lager.

4) Genomförs i intressebolag

5) Fastigheten ej tillträdd

Under förvaltning

Under byggnation

Erhållet bygglov och tecknat totalentreprenadavtal

Erhållet bygglov

Bygglovsansökan

Detaljplaneansökan

MARKNADS-FÖRUTSÄTTNINGAR

Grundläggande drivkrafter för tillväxt
Efterfrågan på bostadsmarknaden drivs av tillväxt av befolkning och inkomster. En grundläggande förutsättning för ekonomisk utveckling är den regionala tillväxten.

K-Fastigheters marknader Malmö, Helsingborg och Landskrona är alla delar av en av Sveriges största regionala marknader, Malmö-Lunds arbetsmarknadsregion. Kristianstad och Hässleholm utgör delar av Kristianstads arbetsmarknadsregion. Båda regionerna tillhör de storleksgrupper av lokala arbetsmarknader som redovisar en långsiktigt god tillväxt. De fem olika lokala marknaderna är således väl positionerade utifrån ett långsiktigt tillväxtperspektiv och därmed långsiktig bostadsefterfrågan.

Global och svensk ekonomi de närmaste åren
På kortare sikt påverkas bostadsefterfrågan av aktuella makro- och tillväxtvillkor. Efter flera år av återhämtning efter finanskrisen har världskonjunkturen gått in i en fas med mer dämpad BNP-tillväxt. Särskilt påtagligt har detta varit i euroområdet under hösten 2018, även om utvecklingen där delvis påverkas av tillfälliga faktorer. Även om tillväxten dämpas väntas konjunkturen i omvärlden vara god de närmaste åren, med låg arbetslöshet i många länder.

Sverige är en liten och öppen ekonomi varför utvecklingen i omvärlden påverkar Sverige. Med en svagare omvärldskonjunktur och dämpad inhemsk efterfrågan förväntas BNP-tillväxten dämpas från cirka 2,5 procent i genomsnitt de senaste åren till under 2 procent i genomsnitt per år 2019–2021.

Trots lägre tillväxttakt är konjunkturläget fortsatt starkt. En viktig indikation på detta är att efterfrågan på arbetskraft är fortsatt stor. Sysselsättningen förväntas trots lägre BNP-tillväxt vara fortsatt hög och dessutom fortsätta växa. Den fortsatt starka arbetsmarknaden innebär att hushållens inkomster fortsätter att växa. Stigande realinkomster för hushållen innebär att också konsumtionstillväxten förblir relativt stabil.

Den samlade bedömningen av konjunkturläget under 2019 och de närmaste åren är att tillväxttakten växlar ner men att konjunkturläget är fortsatt starkt. Med dessa förutsättningar förblir hushållens efterfrågan på bostäder hög, även om en stor bostadsproduktion av bostadsrätter de senaste åren i kombination med införda kreditrestriktioner för bolån ger fortsatt prispress på småhus och bostadsrätter i framförallt Stockholmsregionen.

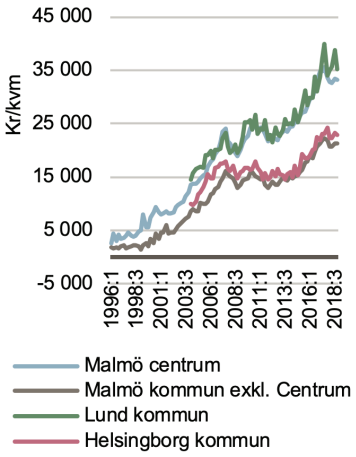
Regional tillväxt
Befolkningstillväxten i Malmöregionen indikerar en stark underliggande demografisk tillväxt i bostadsefterfrågan. Men köpkraftig bostadsefterfrågan kan bara uppstå om ett växande antal hushåll blir sysselsatta och får inkomster. Data visar att sysselsättningsutvecklingen är stark i Malmöregionen. Endast Göteborgsregionen redovisar en långsiktigt snabbare tillväxt i antalet sysselsatta.

Den goda demografiska utvecklingen, det låga ränteläget samt den starka BNP-tillväxten och utvecklingen på arbetsmarknaden de senaste åren har inneburit att bostadsefterfrågan ökat. En tydlig indikator är prisutvecklingen på bostadsrätter och småhus, figur 1.

Priserna i regionen har stigit påtagligt de senaste åren men föll hösten 2017. Förklaringen till prisfallet under 2017 i flera regioner var en skärpt kreditgivning från både myndigheter och banker. På några marknader har också ett ökat utbud bidragit till att prisutvecklingen dämpats.

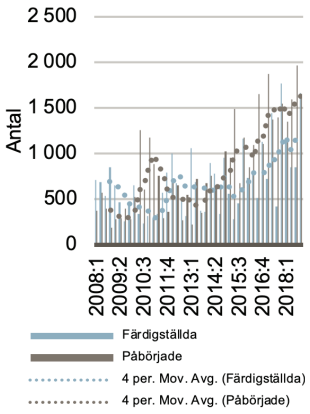
De gynnsamma tillväxtvillkoren både nationellt och regionalt har resulterat i en relativt snabb ökning i bostadsbyggandet, se figur 2.

Bostadsrättspriser i utvalda områden. Fasta priser



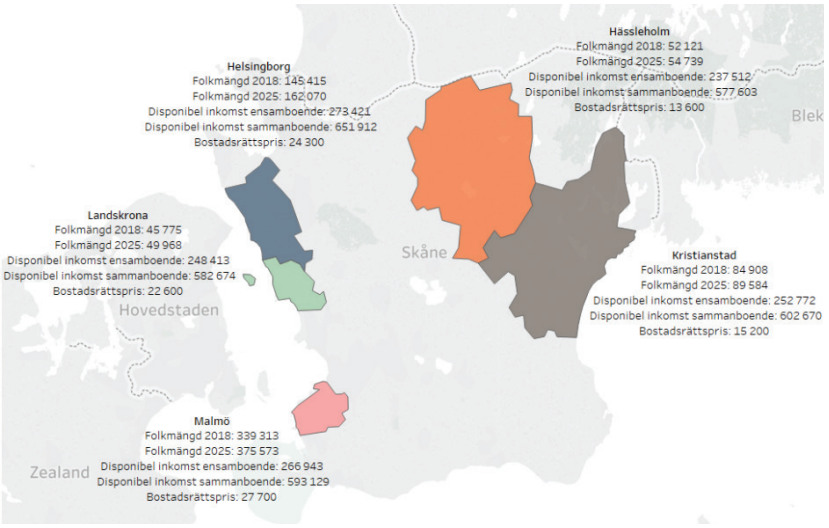
Figur 1. Källa: Värderingsdata och Evidens.

Påbörjade och färdigställa lägenheter i nybyggda hus i Stor-Malmö



Figur 2. Källa: SCB och Evidens.

K-Fastigheters marknader
Prognoser över befolkningsutvecklingen i Skåne visar att befolkningen förväntas fortsätta växa i god takt. K-Fastigheters viktiga marknader i Skåne; Malmö, Helsingborg, Kristianstad, Hässleholm och Landskrona tillhör tillsammans med Lund både de största och de snabbast växande kommunerna i regionen, figur 3.



Figur 3. Källa: SCB och Evidens.

Demografiska data talar således för att behovet av nya bostäder fortsatt kommer att vara högt.
Bostadsmarknaderna i de fem kommunerna har olika karaktär. I Malmö tillsammans med Helsingborg, Landskrona och Kristianstad, har hyresrätten en dominerande ställning, se tabell 1. Hässleholm har den största andelen småhus medan Malmö har den lägsta.

Bostadsbestånd per upplåtelseform 2017

Kommun	*Bostadsrätt*	*Hyresrätt*	*Äganderätt*
Malmö	39%	46%	15%
Landskrona	18%	51%	31%
Helsingborg	27%	47%	26%
Kristianstad	11%	40%	49%
Hässleholm	11%	33%	56%

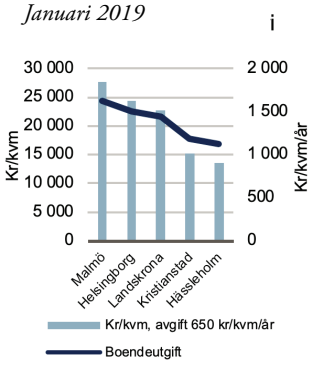
Tabell 1. Källa: SCB.

Hushållens betalningsvilja för bostäder i flerfamiljshus, också för hyresbostäder, framgår av priserna på bostadsrättsmarknaden. Malmö redovisar de högsta bostadsrättspriserna, figur 4. Prisspridningen inom kommunen är dock stor. I de mest efterfrågade miljöerna är genomsnittspriset i successionsmarknaden ca 40 000 - 50 000 kr/kvm motsvarande en betalningsvilja om ca 2 050 till 2 400 kr/kvm/år.

För övriga marknader är genomsnittliga prisnivåer och boendeutgifter lägre, se figur 4 och tabell 2. Men också för dessa marknader är spridningen i prisbilden betydande. I exempelvis Hässleholm är genomsnittspriserna i de mest efterfrågade lägena runt 23 000 kr per kvadratmeter eller ca 1 450 kr/kvm/år.

För nyproducerade bostadsrätter är priserna högre än i successionen. Förklaringen är att hushållen har en betalningsvilja för nyproduktionskvaliteter som successionen ofta saknar.
Det kan handla om moderna kök och badrum, stora balkonger mm. Uttryckt som boendeutgift är skillnaden mellan successionen och nyproduktionen i normalfallet ca 200 – 300 kr/kvm/år.

Bostadsrättspris och boendeutgift Januari 2019



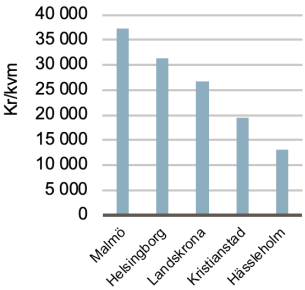
Figur 4. Källa: SCB och Evidens.

Kommun	Bostads-rättspris kr/kvm	Boendeutgift Kr/kvm/år
Malmö	27 700	1 620
Helsingborg	24 300	1 500
Kristianstad	15 200	1 180
Hässleholm	13 600	1 130
Landskrona	22 600	1 440

Tabell 2. Källa: SCB och Evidens.

Priserna på småhusmarknaden varierar på ungefär samma sätt som på bostadsrättsmarknaden, figur 5 och tabell 3.

Småhuspris på successions-marknaden i januari 2019



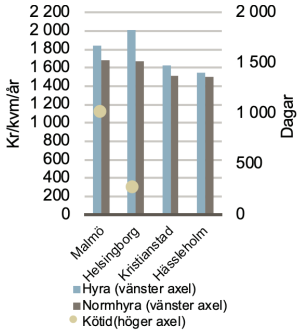
Figur 5. Källa: SCB och Evidens.

Kommun	Småhuspris kr/kvm	Boendeutgift kr/kvm/år
Malmö	37 400	1 660
Helsingborg	31 400	1 450
Landskrona	26 700	1 290
Kristianstad	19 400	1030
Hässleholm	13 000	810

Tabell 3. Källa: SCB och Evidens.

Data om förmedlade nyproducerade hyresbostäder från förmedlingsorgan ger vägledning om aktuella hyresnivåer.

Hyresnivåer och kötid, nyproduktion



Figur 6. Källa: Boplats Syd och Evidens.

Kommun	Hyra kr/kvm/år	Normhyra kr/kvm/år	Kötid dagar
Malmö	1 845	1 680	1 006
Helsingborg	2 015	1 676	261
Kristianstad	1 629	1 513	-
Hässleholm	1 541	1 504	-

Tabell 4. Källa: Boplats Syd och Evidens.

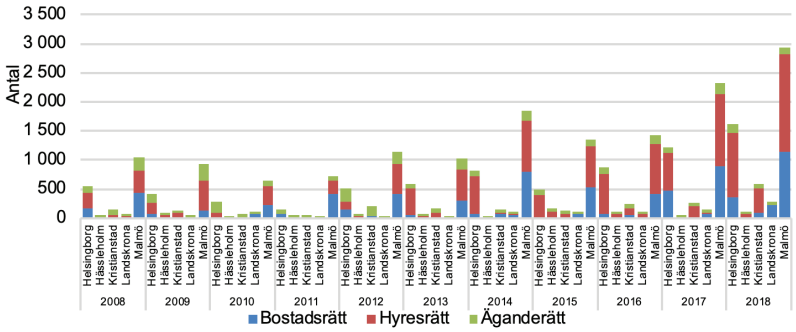
MARKNADS-FÖRUTSÄTTNINGAR

Malmö och Helsingborg redovisar de högsta normhyrorna, figur 6 och tabell 4. I Malmö innebär denna hyresnivå fortsatt långa genomsnittliga kötider medan kötiden i Helsingborg vid denna nivå är kortare.

Nyproduktionen har ökat påtagligt de senaste åren, figur 7. Det är framförallt nyproduktionen av hyresbostäder och bostadsrätter som ökat. En delförklaring till den stora volymen av nya hyresbostäder är det statliga investeringsstödet under 2017 och 2018.

Men det ökande hyresrättsbyggandet beror också på stor efterfrågan på hyresrätter i Skåne. I grunden handlar det om stark demografisk tillväxt tillsammans med god inkomstutveckling. Skärpt kreditgivning på bostadsrättsmarknaden innebär att allt fler hushåll istället väljer hyresrätter. Inte minst på marknader med litet bostadsrättsutbud visar erfarenheter att hushållen i stor utsträckning i stället har preferenser för hyresbostäder.

Antal färdigställda bostäder per upplåtelseform och kommun.



Figur 7. Källa: SCB och Evidens.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen illustreras K-Fastigheters aktuella intjäningsförmåga på årsbasis, beaktat hela fastighetsbeståndet per bokslutsdatum. Fastigheter som tillkommit under året och projekt som färdigställts har uppräknats till årstakt.

Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte skall jämställas med en prognos för de kommande tolv månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändringar.

K-Fastigheters resultat påverkas dessutom av värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna och derivat. Resultatet påverkas också av skatt. Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan.

Hyresintäkterna baseras på kontrakterade intäkter för fastigheter i förvaltning per bokslutsdagen. Fastighetskostnaderna speglar schabloniserade nivåer baserade på historiskt utfall för fastigheter i förvaltning per bokslutsdagen. Avdrag görs för eventuella avyttringar.

Fastighets- och centrala administrationskostnader baseras på bedömda kostnader på årsbasis utifrån aktuell omfattning av central förvaltning.

Finansnettot har beräknats utifrån aktuell räntebärande nettoskuld och aktuella räntor (inkl. räntederivat) vid utgången av perioden.

Ränta på likvida medel erhålls ej.

***Aktuell intjäningsförmåga** (mkr)*	***2018-12-31***
Hyresvärde	133,4
Vakans	-0,9
Hyresintäkter	132,5
Driftskostnader	-19,4
Underhåll	-5,6
Fastighetsskatt	-1,6
Fastighetsadministration	-12,8
Driftsöverskott	93,1
Central administration	-4,3
Finansnetto	-29,0
Förvaltningsresultat	59,8

FINANSIERING & VÄRDERING

Finansiering

Styrelsen har under 2018 antagit ny Finanspolicy där finansiella mål definierats liksom riktlinjer och ramar för de finansiella aktiviteterna i koncernen, som uppkommer i samband med upplåning, skuldförvaltning och likviditetshantering, allt med syfte att säkerställa kort- och långsiktig kapitalförsörjning och betalningsförmåga, upprätthålla en god finansiell ställning och uppnå god utveckling i finansnettot.

Finansiella mål

- Belåningsgrad får uppgå till maximalt 70% mot marknadsvärde av koncernens förvaltningsfastigheter;
- Koncernens soliditet skall uppgå till minimum 25%;
- Räntetäckningsgraden skall uppgå till lägst 1,75 ggr.

Räntebärande skulder

Vid verksamhetsårets utgång hade koncernen kontrakterade kreditavtal om 2 330 mkr (1 475), varav 1 604 mkr (878) avsåg finansiering av färdigställda Förvaltningsfastigheter, varav 176 mkr (16) förfaller till omförhandling under 2019.

Kredit- och Ränteförfallostruktur 2018-12-31 (exkl. bygg, check- och depåkrediter)

	Ränteförfall		*Kreditförfall*	
Löptid	***Belopp**, mkr*	***Snittränta***	***Kreditavtal**, mkr*	***Utnyttjat**, mkr*
0-1 år	996,6	2,12%	176	176
1-2 år	0	-	168,8	168,8
2-3 år	0	-	636,2	636,2
3-4 år	107	0,78%	0	0
4-5 år	100	0,87%	622,6	622,6
> 5 år	400	1,20%	0	0
Totalt	1603,6	1,72%	1603,6	1603,6

Den genomsnittliga kreditbindningstiden för skuldportföljen uppgick per 2018-12-31 till 3,2 år (2,4) och 11% av skuldportföljen hade slutförfall inom de närmaste 12 månaderna.

K-Fastigheter arbetar idag uteslutande med lån med rörlig räntebas. För att förändra räntebindningstiden nyttjas därför räntederivat och då primärt ränteswappar. Totalt uppgick swapportföljen till 607 mkr (14) vid verksamhetsårets utgång. Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 2,7 år (0,3) och den genomsnittliga räntan uppgick till 1,72% (1,25). Total andel rörlig ränta av skuldportföljen uppgick till 62% (98) och räntekänsligheten vid +/-1% ändring av låneräntorna uppgick till 10,0 mkr (8,6).

Utöver finansiering av förvaltningsfastigheter utgörs kontrakterade kreditavtal av byggkrediter om 636 mkr (512) och check- och depåkrediter om 90 mkr (85). Byggkrediter och check- och depåkrediter var vid verksamhetsårets utgång utnyttjade till 318 mkr (169) resp. 70 mkr (59).

Värdering

K-Fastigheters färdigställda förvaltningsfastigheter värderades vid verksamhetsårets utgång till 2 535,9 mkr (1 543,9). Ökningen består primärt av förvärv, 389,9 mkr, färdigställande av egen nyproduktion, 492,3 mkr, samt orealiserad värdeökning 115,5 mkr.

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.

Värdering av Förvaltningsfastigheterna sker kvartalsvis med stöd av extern oberoende värderingsman (ramavtal med Newsec Advise AB) alternativt om intern värdering görs, med stöd av genomförda transaktioner i marknaden och marknadsdata från extern oberoende värderingsman. Fastigheterna besiktigas årsvis internt och minst vart tredje år av extern oberoende värderingsman. I samband med verksamhetsårets utgång har 80% av beståndet värderats av extern oberoende värderingsman och samtliga fastigheter har besiktigats av extern oberoende värderingsman de senaste 2 åren.

Förvaltningsfastigheter värderas initialt till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara kostnader. Verkligt värde fastställs med en kombinerad tillämpning av ortsprismetoden och en avkastningsbaserad metod. 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 femton. 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.

Värderingsantaganden, vägt genomsnitt	***2018-12-31***	***2017-12-31***
Kalkylperiod, antal år	10-15	10-15
Årlig inflation, %	2,0%	2,0%
Hyresutveckling bostäder, % per år	2,0%	2,0%
Kalkylränta, %	6,37%	6,45%
Direktavkastningskrav restvärde, %		
Bostäder, %	4,04%	4,11%
Kommersiellt, %	5,75%	6,03%
Långsiktig vakansgrad, %		
Bostäder, %	0,26%	0,43%
Kommersiellt, %	7,12%	9,81%
Hyresvärde, kr/kvm	1 410	1 294
Drifts- och underhållskostnader år 1, kr/kvm	238	210

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för K-Fast Holding AB (K-Fastigheter), 556827-0390, med säte i Hässleholm, Sverige, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2018. Årsredovisningen är upprättad i miljoner kronor. Numeriska uppgifter inom parantes avser motsvarande värde föregående räkenskapsår.

Verksamhet

K-Fastigheter är ett svenskt fastighetsbolag som grundades 2010. Affärsidén är att projektutveckla, bygga och långsiktigt äga och förvalta marknadens attraktivaste hyresrätter till såväl skick, standard och servicenivå.

Huvudsakligt geografiskt fokus ligger idag på tillväxtorter i Öresundsregionen, Göteborg och Mälardalen.

K-Fastigheters huvudsakliga fastighetssegment är bostäder, vilka vid utgången av 2018 utgjorde 75% av total uthyrningsbar yta och 83% av totala hyresintäkter.

Under verksamhetsåret har koncernen byggstartat 112 lägenheter och 252 lägenheter har färdigställts, varav 218 för egna böcker och 34 som bostadsrätts-projekt. Vid verksamhetsårets utgång var koncernen aktiv i 11 byggnationer om totalt 541 lägenheter, samtliga för egen räkning. Nuvarande projektportfölj omfattar ca 700 lägenheter och garanterar sysselsättning för byggverksamheten in i 2021.

Moderbolag och organisation

Moderbolag i koncernen är K-Fast Holding AB. Koncernen består vid verksamhetsårets utgång av 30 helägda dotterbolag och 4 intressebolag. Antalet anställda uppgick vid årets slut till 53 (34).

Verksamheten i koncernen är organiserad i tre Affärsområden – Projektutveckling, Bygg och Förvaltning, vars affärsområdeschefer rapporterar till och ingår i koncernens ledningsgrupp.

Därutöver finns koncerngemensamma funktioner omfattande ekonomi och finans, IT, kommunikation och marknad, juridik och HR, där koncernens Finans-, Ekonomi, IR, och HR-chefer ingår i koncernens ledningsgrupp.

Huvudkontoret finns i Hässleholm. Därutöver finns lokala kontor i Helsingborg, Kristianstad och Landskrona.

Moderbolagets intäkter uppgick för verksamhetsåret till 0 mkr (0). Rörelseresultatet uppgick till -11,6 mkr (-5,6) och resultat efter finansiella poster till 0,7 mkr (32,5). Rörelseresultatet påverkas av ökade kostnader för utbyggnad av den koncerngemensamma organisationen, samt kostnader om 2,3 mkr för en under 2019 planerad börsintroduktion. Vidare är resultatet från andelar i intressebolag lägre för innevarande år primärt på grund av lägre realisationsvinster vid försäljning av koncernföretag, vilket påverkade verksamhetsåret 2017 med 31,7 mkr. Likvida medel uppgick till 45,9 mkr (8,6) och eget kapital till 50,9 mkr (48,3). Summa tillgångar uppgick vid verksamhetsårets utgång till 992,8 mkr (301,3). Ökningen i balansomslutning beror primärt på omstrukturering inom koncernen av räntebärande skuld från dotterbolag till moderbolag.

Flerårsjämförelse

	2018	*2017*	*2016*	*2015*	*2014*
Koncern					
Nettoomsättning (mkr)	124,8	130,9	135,0	130,5	86,7
Resultat efter finansiella poster (mkr)	287,8	467,4	217,1	121,0	123,8
Balansomslutning (mkr)	3 349,3	2 213,6	1 383,9	858,9	519,1
Soliditet (%)	29	34	29	27	26
Antal anställda (st)	53	34	26	10	9
Moderbolaget					
Resultat före skatt (mkr)	9,7	38,1	3,2	4,4	4,7
Balansomslutning (mkr)	992,8	301,3	177,7	78,4	33,2
Soliditet (%)	5	16	8	15	20
Antal anställda (st)	6	3	1	1	1

Koncernens resultat

Intäkter

Nettoomsättningen uppgick för året till 124,8 mkr (130,9). Nedgången i nettoomsättning beror främst på lägre externa intäkter i Byggverksamheten.

Hyresintäkter i Förvaltningsverksamheten uppgick till 96,6 mkr (71,9), vilket är en ökning med 34%, varav 73% av tillväxten berodde på förvärv, och resterande 27% berodde på färdigställande av projektfastigheter och ökade hyror under 2017 och 2018.

Externa intäkter i Byggverksamheten uppgick till 26,8 mkr (57,8) och avsåg byggnation för extern beställare. Vid årets slut var Byggverksamheten aktiv i 11 byggnationer.

Driftskostnader och Centrala administrationskostnader

De totala kostnaderna för Fastighetsförvaltningen uppgick för året till 34,8 mkr (23,9), vilket är en ökning med 46%. Ökningen förklaras primärt av direkta fastighetskostnader för förvärvade fastigheter, vilket motsvarar 48% av ökningen. Vidare har vi fortsatt anpassa vår förvaltningsorganisation inför framtida tillväxt, vilket inneburit en ökning av kostnaderna för fastighetsadministration med 59%, eller 41% av den totala kostnadsökningen. Ökningen för jämförbara förvaltningsfastigheter var under året måttlig, 3%.

Kostnaderna för projekt- och byggverksamheten består dels av direkt projektrelaterade kostnader, dels av fasta kostnader för byggorganisationen. Den del av byggverksamheten som avser extern byggnation redovisas över resultaträkningen. Byggnation för egen förvaltning aktiveras som arbete för egen räkning och nettoredovisas över resultaträkningen.

Central administration, vilken omfattar bolagsledning, HR, IT och ekonomifunktion, har under året ökat med 79%, dels som en följd av ökad bemanning inför framtida tillväxt och börsintroduktion, dels som en följd av kostnader om 2,3 mkr för nämnda börsintroduktion. Central administration kan definitionsmässigt fördelas lika mellan koncernens tre affärsområden.

Finansnetto
Finansnettot uppgick för året till 16,8 mkr (12,7), påverkat positivt av lägre upplåningskostnader (kreditmarginal) och negativt av ökad räntebärande skuld till kreditinstitut som en följd av förvärv av förvaltningsfastigheter och färdigställda projekt. Vidare har räntekostnaderna ökat under andra halvåret 2018, som en följd av att bolaget arbetat aktivt med att förlänga kredit- och räntebindningstiden och på grund av ökade marknadsräntor.

Resultat före värdeförändringar
Resultat före värdeförändringar uppgick för året till 52,7 mkr (50,9), varav Förvaltningsresultat relaterat till Affärsområde Förvaltning uppgick till 41,1 mkr (33,2). I Resultat före värdeförändringar ingår Resultat från andelar i dotter- och intressebolag om 27,7 mkr (38,1), vilket består av utdelning från och försäljning av dotterbolag (bostadsrättsprojekt i Öllsjö och Hyssna) om 10,8 mkr (9,2) och resultat från andelar i intressebolag om 16,9 mkr (28,9), varav Balder Skåne AB 14,1 mkr (29,3) och försäljning av intressebolaget (Käglinge Holding AB) 2,6 mkr (6,8).

Värdeförändringar
Orealiserad värdeförändring Förvaltningsfastigheter uppgick för året till 243,6 mkr (412,5) fördelat på fastigheter under förvaltning 119,5 mkr (196,5) och fastigheter under byggnation 124,1 mkr (216,0).

Avseende orealiserad värdeökning för Förvaltningsfastigheter under förvaltning härrör 48,4 mkr (34,1) från värdeförändring för fastigheter förvärvade under året och 67,0 mkr (162,4) från fastigheter under förvaltning vid årets start. Av värdeökningen för fastigheter under förvaltning som ägts hela året beror 53% av värdeförändringen på driftsnettoförändringen och 47% på lägre direktavkastningskrav (minskat från 4,44% till 4,33% för jämförbara fastigheter). Totalt uppgår det genomsnittliga direktavkastningskravet för fastigheter under förvaltning till 4,46% (4,56%). Skillnaden i värdeförändring för fastigheter under förvaltning mellan åren beror primärt på ändrad princip för upptagande av värdeförändring för fastigheter under förvaltning, där K-Fastigheter från och med 2017 värderar koncernens fastigheter på kvartalsbasis.

Av orealiserad värdeförändring för Förvaltningsfastigheter under byggnation, står under året färdigställda fastigheter för 20,1 mkr. Resterande 104,0 mkr härrör till fastigheter, som var under byggnation vid årets slut.

Direktavkastningskravet vid förhandsvärdering av fastigheter under byggnation har under året ökat från 4,04% till 4,09%, vilket primärt beror på portföljsammansättningen av pågående byggnationer. Skillnad i värdeförändring för fastigheter under byggnation mellan åren beror primärt på ändrad princip för upptagande av värdeförändring i pågående projekt, där vi från och med 2018 använder en mer konservativ och teoretisk modell för att bedöma färdigställandegraden i ett projekt.

Det sammantagna genomsnittliga avkastningskravet för hela Fastighetsportföljen, dvs inkl. mark och pågående byggnation, var vid verksamhetsårets utgång 4,33%, vilket var samma nivå som vid ingången av verksamhetsåret.

Koncernens värdepappersportfölj, som i huvudsak består av noterade innehav i svenska fastighetsbolag, har under året minskat i värde med 3,0 mkr (3,5). Kassaflödet uppgick till 5,7 mkr, genom erhållna utdelningar och totalavkastningen för året uppgick till 2,9%.

Koncernens marknadsvärdering av derivat, som består av räntederivat för att säkra ränterisken, påverkade resultatet negativt med 5,5 mkr (0,6).

Skatt
Årets aktuella skatt uppgick till 2,0 mkr (0,1).

Uppskjuten skatt uppgick till 40,9 mkr (94,6). Korrigering har gjorts för ändrad bolagsskatt, vilket bidragit med en positiv effekt om 14,4 mkr.

Årets resultat
Årets resultat uppgick till 244,8 mkr (372,6) motsvarande 489 691 kr per aktie (745 202).

Koncernens finansiell ställning

Fastighetsbestånd och fastighetsvärde
Förvaltningsfastigheter omfattar byggnader där hyresgäster kan flytta in (färdigställda) och Pågående projekt omfattar alla pågående projekt som inte är färdigställda.

Koncernens fastighetsbestånd består av 55 st Förvaltningsfastigheter, fördelat på 73 917 kvm bostäder och 30 927 kvm kommersiell yta, och 11 Pågående projekt, fördelat på 33 156 kvm bostäder och 460 kvm kommersiell yta. Därutöver finns 7 fastigheter med exploateringsmark i olika skeden av bygglovs- eller planprojektering.

Avseende Förvaltningsfastigheter fördelas bostadsytan på 1 220 lägenheter och den kommersiella ytan på ca 100 hyreskontrakt. Största hyresgästen utgör ca 4% av de totala kontrakterade hyresintäkterna.

60% (hyresvärde) av beståndet är uppfört efter 2010 och 95% av beståndet återfinns i bedömt A- eller B-läge på de orter koncernen är verksam.

Det totala värdet av Förvaltningsfastigheter (Förvaltningsfastigheter plus Pågående Nyanläggning) har under året ökat från 1 951,2 mkr till 3 018,1 mkr motsvarande en ökning om 55%.

Färdigställda Förvaltningsfastigheter har ökat med 64% till 2 535,9 mkr primärt p.g.a. förvärven av Helsingborg Rådhuset 6, Helsingborg Nyponrosen 4, Stenborgs-beståndet i Hässleholm och PA Fastigheter AB i Älmhult, totalt 389,9 mkr, samt färdigställandet av bland annat Hässleholm Spelet 1, Kristianstad Söderberg 1, Kristianstad Tätörten 1, Malmö Dammsnäckan 2 och kommersiella ytor för Dollarstore på Hässleholm Magasinet 1, totalt 492,3 mkr. Orealiserad värdeförändring på det befintliga förvaltningsbeståndet uppgick till 115,5 mkr.

Värdet för Förvaltningsfastigheter under byggnation (Pågående nyanläggning) ökade under året med 18% till följd av hög aktivitet i koncernens Projektutvecklings- och Byggverksamhet. Orealiserad värdeökning för fastigheter under pågående byggnation uppgick till 124,1 mkr.

Likvida medel
Likvida medel uppgick vid årets slut till 52,8 mkr (10,3). Tillkommer likvida värdepapper med ett redovisat värde om 91,6 mkr (86,5), belånade till 69,7 mkr (58,6), och outnyttjad checkkredit om 20,0 mkr (15,0).

Eget kapital och substansvärde
Koncernens egna kapital uppgick vid årets slut till 981,2 mkr (762,6), varav innehav utan bestämmande inflytande 0,0 mkr (8,8). Ökningen härrör primärt från resultatutvecklingen i koncernen. Förändringen av bestämmande inflytande, härrör från förvärvet av samtliga andelar i K-Fast Produktion AB (tidigare E.N. Byggarna i Göinge AB), samt K-Fast Bostadsproduktion Väst AB. Utdelning har i samband med extra bolagsstämmor 2018-05-21 och 2018-12-26 lämnats om totalt 7,6 mkr.

Substansvärdet uppgick vid årets slut till 1 215,6 mkr (938,7).

Räntebärande skulder
Koncernens upplåning sker i bank med pantbrev som säkerhet. Koncernen hade vid verksamhetsårets utgång räntebärande skulder om 1 994,8 mkr (1 097,2), varav kortfristig del/amortering 31,5 mkr (25,0). Vidare slutförfaller krediter om totalt 176,0 mkr (16) under året, krediter som K-Fastigheter bedömer kunna omförhandla eller förlänga på grund av det rådande marknadsläget och K-Fastigheters goda relationer med sina samarbetsbanker. Krediterna fördelas på bottenlån för befintliga Förvaltningsfastigheter om 1 606,6 mkr (869,5), byggkrediter 318,4 mkr (168,8), rörelsekrediter 69,7 mkr (58,6) och övrigt 19,2 mkr (25,6). Ökningen beror primärt på koncernens höga bygg- och förvärvsaktivitet under 2017/2018.

Under 2018 har räntekostnader för byggkreditiv aktiverats om 10,8 mkr för Pågående projekt. Genomsnittlig räntesats för aktiverade räntekostnader har legat på ca 2,0%.

Koncernen har under året arbetat med att refinansiera delar av sin skuldportfölj för att öka kreditbindningen och därmed minska refinansieringsrisken, och har under hösten bland annat tecknat låneavtal om 596,4 mkr med en kreditbindning över 5 år avseende refinansiering av befintliga bottenlån. Kreditbindningen uppgick vid årets slut till 3,2 år (2,4).

I enlighet med fastställd Finanspolicy skall ränte- och kapitalbindningen eftersträvas uppgå till 3 år +/- 1 år och koncernen skall arbeta aktivt med refinansiering av sin skuldportfölj i god tid före förfall och samarbeta med en bred bas av de nordiska bankerna.

Räntebindning och räntederivat
Under hösten 2018 har bolaget aktivt arbetat med att förlänga räntebindningen genom att ingå ränteswappar och räntebindningstiden uppgick vid årets slut till 2,7 år (0,3) med en genomsnittlig räntan om 1,72% (1,25) inklusive kostnad för räntederivat. Exklusive räntederivat uppgick den genomsnittliga räntan till 1,31% (1,21).

Räntederivat används för att ekonomiskt säkra prognostiserade ränteflöden. För upplåning till rörlig ränta kan ränteswappar tillämpas där K-Fastigheter erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta över en kontrakterad löptid. Räntederivaten värderas till verkligt värde i balansräkningen och orealiserade värdeförändringar i verkligt värde på derivaten redovisas i resultaträkningen.

Vid årets slut uppgick den totala räntesäkrade andelen av skuldportföljen till 607 mkr (14). Marknadsvärdet av befintliga ränteswappar uppgick till -6,2 mkr (-0,7).

Koncernens kassaflöde
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 47,9 mkr (15,2). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med 881,5 mkr (492,5), varav förvärv och investeringar i fastigheter 395,0 mkr (252,7) och investeringar i nyanläggning 453,6 mkr (182,3). Investeringarna har finansierats genom upptagande av nya krediter om 897,5 mkr (473,9).

Totalt uppgick årets kassaflöde till 42,5 mkr (-12,3) och likvida medel uppgick vid årets slut till 52,8 mkr (10,3).

Investeringar
Per den 31 december 2018 har koncernen investeringsåtaganden för nybyggnad/ombyggnad om ca 516,3 mkr (688).

Det finns ingen begränsning i rätten att sälja någon Förvaltningsfastighet eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring. Koncernen har inga avtalsenliga förpliktelser att köpa, uppföra eller exploatera en Förvaltningsfastighet eller att utföra reparationer, underhåll eller förbättringar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess slut
K-Fast hade vid verksamhetsårets ingång 503 lägenheter i byggnation för egen förvaltning.

Under första kvartalet förvärvades Helsingborg Rådhuset 6, en fastighet på absolut A-läge i centrala Helsingborg om totalt 3 104 kvm kommersiell yta och bostäder. Ett förvärv som inte riktigt linjerar med K-Fastigheters strategi att bygga konceptuella bostäder, men ett bra tillskott till vår redan fina Helsingborgs-portfölj. Under kvartalet byggstartades även Hässleholm Spelet 1, Kristianstad Söderberg 1 och 3 026 kvm kommersiella lokaler för Dollarstore på T4-området i Hässleholm. Spelet och Söderberg är K-Fastigheters första fastigheter bebyggda enligt ”Punkthus”-konceptet. Spelet består av 18 lägenheter i 5 våningar och ligger vackert belägen i parkområdet på T4-området i Hässleholm. Söderberg består av 2 ”Punkthus” på 5 respektive 6 våningar om totalt 44 lägenheter på Sommarlust i centrala Kristianstad.

Under andra kvartalet byggstartades det fjärde ”Punkthuset”, även detta på T4-området i Hässleholm. En fastighet om totalt 1 924 kvm fördelat på 29 lägenheter. Inflyttning maj 2019. Vidare förvärvade K-Fastigheter fem bostadsfastigheter centralt belägna i Hässleholm, Helsingborg / Nyponrosen 4, Malmö Höfånget 1 och Växjö Pelikanen 27. Hässleholm-portföljen uppgick till totalt 11 202 kvm bostäder fördelat på 174 lägenheter. Byggår 1959 till 1964. Genom förvärvet breddar vi vår närvaro och vårt utbud i Hässleholm där vi under senare år växt oss starka.

Helsingborg Nyponrosen 4, i stadsdelen Norra Husensjö i Helsingborg, utgörs av ett kommersiellt stadsdelscentrum där vi med byggstart januari 2019 ämnar uppföra två 8-vånings ”Punkthus” på befintliga kommersiella lokaler. Efter ombyggnation (beräknas klart 2020/2021) kommer fastigheten omfatta 4 237 kvm bostäder fördelat på 64 lägenheter och ca 1 500 kvm kommersiella lokaler med Willys som ankarhyresgäst. Malmö Höfånget 1 (Elinegård/ Limhamn) och Växjö

Pelikanen 27 (Folkparksområdet) utgörs av två byggrätter, varpå vi med byggstart under 2019 ämnar uppföra ett ”Lamellhus” om 4 840 kvm fördelat på 97 lägenheter respektive 3 ”Punkthus” om totalt 3 495 kvm fördelat på 54 lägenheter.

Under tredje kvartalet färdigställdes och inflyttades Hässleholm Spelet 1, vår första fastighet enligt ”Punkthus”-konceptet. Vidare byggstartades tre projekt – Kristianstad Självbindaren 1 (12 ”Låghus”), Kristianstad Öllsjö 7:47 (12 ”Låghus”) och Hässleholm Björnen 4 (8 ”Låghus”).

Under tredje kvartalet togs styrelsebeslut om att förbereda bolaget för en börsintroduktion och arbetet påbörjades genom en IPO Readiness Study. Vidare slöts avtal med Carnegie Investment Bank och Danske Bank att bistå som finansiella rådgivare i noteringen och Setterwalls Advokatbyrå och VICI Advokatbyrå att bistå som legala rådgivare.

Under fjärde kvartalet förvärvades PA Fastigheter AB, för vilka K-Fastigheter 2015 uppförde 57 ”Låghus” i Älmhult intill IKEAs varuhus, låghus vi nu välkomnar till vårt eget bestånd. I förvärvet ingår även en byggrätt om ca 2 100kvm lämpad för två ”Punkthus” med förväntad byggstart hösten 2019.

Under fjärde kvartalet byggstartades Landskrona Nimrod 30 (”Lamellhus” om 904 kvm fördelat på 16 lägenheter i centrala Landskrona), Växjö Pelikanen 27 och Helsingborg Nyponrosen 4. Förväntad inflyttning september 2019, oktober 2020 respektive december 2020.

Under fjärde kvartalet färdigställdes Kristianstad Söderberg 1, Kristianstad Tätörten 1 (58 ”Låghus”-lägenheter om totalt 4 433 kvm i Åhus), Malmö Dammsnäckan 2 (12 ”Låghus”- och 86 ”Lamellhus”-lägenheter om totalt 5 248 kvm i Limhamn) och kommersiella lokaler för Dollarstore på T4-området. Vidare färdigställdes och avyttrades Mark Hyssna, ett brf-projekt om totalt 16 lägenheter.

Styrelsen fattade under fjärde kvartalet beslut om ny Finanspolicy omfattande nya finansiella mål (Soliditet >25%, Räntetäckningsgrad >1,75 ggr och Belåningsgrad <70%) och måltal för den finansiella verksamheten. Under fjärde kvartalet ingås ränteswapavtal på mellan 5 och 10 år om totalt 600 mkr och längre kreditavtal tecknas om totalt ca 596 mkr.

Efter räkenskapsårets utgång har K-Fastigheter slutit avtal om förvärvet av två byggrätter i Göteborg och Viken, Höganäs, om 103 respektive 90 lägenheter. Båda projekten förväntas påbörjas under 2019.

Risker och osäkerhetsfaktorer
K-Fastigheters verksamhet kan påverkas, direkt eller indirekt, av ett antal risker och omvärldsfaktorer.

Under året har K-Fastigheters ledningsgrupp utfört en risk-workshop där för koncernen väsentliga risker identifierats, utvärderats, hanterats och rapporterats till styrelsen. Koncernens väsentliga risker har kategoriserats som strategiska, operationella, regelefterlevnads- och finansiella risker och hanteras genom reducerande, exporterande eller eliminerande åtgärder. För risker som bedömts ha relativt hög sannolikhet för att inträffa kombinerat med relativt stor inverkan på koncernen har ansvarig inom koncernen utsetts och handlingsplan upprättats. Dessa handlingsplaner följs upp kontinuerligt av ledningsgruppen och rapporteras till styrelsen.

Vidare har ett antal styrdokument och policyer upprättats av ledningsgruppen och styrelsen och ändamålsenliga interna kontrollfunktioner och system etablerats för att reducera, exportera och i möjligaste mån eliminera potentiella risker i verksamheten.

Strategiska risker
Omfattar bland annat bolagets övergripande styrning och ledning, planering och resursfördelning, relationer med omvärlden och påverkan från omvärlden i form av makroutveckling, konkurrens, politiska faktorer och trender i samhället.

Inom detta område hanterar vi riskerna bland annat genom att
- föra en aktiv dialog inom ledningsgruppen och mellan ledningsgrupp och styrelse;
- kontinuerligt komplettera, bredda och utveckla medarbetarnas kompetens;
- föra en aktiv dialog med koncernens intressenter, kunder, leverantörer, banker, revisor, myndigheter etc. för att upprätthålla en god relation och för att förstå olika trender och strömningar i vår omvärld;
- fokusera verksamheten på projektutveckling, byggnation och förvaltning av bostadsfastigheter i tillväxtorter med en befolkning över 50 000 invånare i kommunen;
- aktivt bredda koncernens geografiska marknad;
- aktivt bredda koncernens utbud av boenden genom nya typhus och uppgradering av befintligt bestånd för att fortsatt attrahera kunder och för att bredda kundbasen.

Operationella risker
Omfattar bland annat operationella risker i koncernens projektutvecklings, bygg och förvaltningsverksamhet, samt inom HR och IT.

Inom detta område hanterar vi riskerna bland annat genom att:
- nära samarbete mellan de tre affärsområdena för att aktivt anpassa vår produkt till våra kunders önskemål. för att därigenom minska hyres- och vakansrisken, samt för att genom aktiva val i projektutvecklings- och byggnationsfasen bidra till att göra vår framtida förvaltning kostnadseffektiv både avseende löpande drift och framtida underhåll;
- arbeta proaktivt och brett med flera parallella pågående projekt för att minska risken i det enskilda projektet;
- primärt arbeta med våra ”typhus”-koncept, 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 våra medarbetare skall kunna fokusera på det väsentliga – skapa nöjda kunder (internt och externt) och därigenom lönsamhet;
- arbeta aktivt med att upprätthålla vår företagskultur, som är motorn i vår tillväxt.

Regelefterlevnad
Omfattar bland annat koncernens efterlevnad av etiska och legala regler och krav på bokföring och rapportering.

Inom detta område hanterar vi riskerna bland annat genom att:
- aktivt arbeta med vår Uppförandekod, vår etiska kompass;
- vara en aktiv part i arbetsmiljöarbetet, för att attrahera de mest kompetenta medarbetarna och för att kunna pensionera friska medarbetare;
- aktivt samarbeta med och konsultera, i våra ögon, de bästa specialisterna på marknaden inom juridik, IT och finansiell regelefterlevnad.

Finansiella risker
Omfattar bland annat risker avseende koncernens värdering av fastigheter, marknadsrisker, likviditetsrisker, bokföring och rapportering, kapitalstruktur och skattefrågor.

Inom detta område hanterar vi 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, i våra ögon, de bästa specialisterna inom bank, juridik, värdering och finansiell sektor.

Några specifika risker

Nyproduktion
Nyproduktion av en fastighet är en komplicerad process, som 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 bygglovsprocess, förutsättningar på byggplatsen, tillgång till material och personal etc.

K-Fastigheter arbetar aktivt med ovan risker genom att hantera flera parallella projekt samtidigt (för närvarande 11 projekt under byggnation och 12 projekt under utveckling på 10 orter), långsiktigt och ömsesidigt samarbete med myndigheter och våra leverantörer och genom att primärt uppföra våra ”typhus”, vilket innebär att vi bygger repetitivt och därmed tids- och kostnadseffektivt. Vidare är finansiering av byggprojekten alltid säkrad före byggnationen påbörjas.

Hyresintäkter
Hyresintäkterna påverkas av hyresgästernas betalningsförmåga, fastigheternas uthyrningsgrad samt möjligheten att ta ut marknadsmässiga hyror och en minskning av betalningsförmågan eller ökning i vakanser, skulle innebära en risk för minskade intäkter och resultat för koncernen.

K-Fastigheter arbetar aktivt med denna risk genom att projektutveckla, bygga och aktivt äga och förvalta attraktiva och yteffektiva bostadslägenheter, som attraherar en bred kundbas, i marknader med ekonomisk och demografisk tillväxt. Med befintlig efterfrågan på nyproducerade bostäder baserad på befintlig betalningsförmåga i de marknader vi 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 (0,1-0,3%) och med hänvisning till rådande konjunktur och våra bostäders relativa attraktionskraft, finns inga tecken på att vakanserna framöver skulle öka markant.

Drifts- och underhållskostnader
Kostnader som är taxebundna, såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme, utgör de huvudsakliga driftskostnaderna. 60% av K-Fastigheters fastighetsbestånd är byggt efter 2010 och resterande fastigheter är väl underhållna eller kommer framöver genomgå övergripande renovering (K-Fast 2.0), vilket borgar för fortsatt låga drifts- och underhållskostnader.

Fastigheternas marknadsvärde
En fastighets värde påverkas primärt genom utvecklingen i hyresintäkter, drift- och underhållskostnader, investeringsbehov och marknadens krav på avkastning för jämförbart objekt.

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 relaterat till värdering av en fastighet.

Räntor
Räntekostnaden är den enskilt största löpande utgiften i K-Fastigheters verksamhet.

K-Fastigheter arbetar med ränterisken dels genom att hålla en god dialog med samtliga svenska affärsbanker för att därigenom säkra marknadsmässiga lånevillkor, samt genom att minska ränterisken med hjälp av räntederivat. Se ovan under Räntebärande skulder.

Finansiering
K-Fastigheter är beroende av finansiering av befintliga förvaltningsfastigheter och kommande nyproduktion.

Risken att framöver inte erhålla adekvat finansiering hanteras genom en god dialog med samtliga svenska affärsbanker samt genom att teckna längre kreditavtal med diversifierad förfallostruktur. Vidare innebär processen att notera bolagets aktie ett led i att bredda kapitalbasen ytterligare.

Likviditet
Risken att inte ha tillräcklig likviditet för att fullfölja nuvarande och framtida betalningsåtaganden, hanteras genom upprättandet av 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.

Kredit
Kreditrisk uppstår i K-Fastigheters verksamhet primärt i form av våra hyresgästers och leverantörers betalningsförmåga. Avseende hyresgäster så prövas dessas kreditvärdighet efter fastställda kriterier i samband med nytecknande av hyresavtal. Väsentliga leverantörer kreditbedöms när nytt samarbete etableras. För både väsentliga kommersiella hyresgäster och leverantörer följs kreditvärdigheten kontinuerligt genom erforderliga kreditbevakningstjänster.

Ägandeförhållanden
K-Fast Holding AB ägs till 51% av Jacob Karlsson AB och 49% av Erik Selin Fastigheter AB.

Förslag till resultatdisposition
Till årsstämmans förfogande står moderbolagets fria egna kapital.

K-Fastigheter har för närvarande inte som målsättning att över tiden lämna någon utdelning till aktieägarna, då tillväxt och tillgänglig likviditet prioriteras. Därför föreslår styrelsen att ingen utdelning lämnas för 2018. Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

kr

Balanserat fritt eget kapital	40 649 170
Årets resultat	10 179 996
	50 829 166
Disponeras så att i ny räkning överförs	50 829 166
	50 829 166

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

mkr	*Not*	*2018*	*2017*
Hyresintäkter	3,4	96,6	71,9
Projekt- och entreprenadomsättning		26,8	57,8
Övriga intäkter		1,4	1,2
Nettoomsättning		**124,8**	**130,9**
Driftskostnader		-15,4	-10,8
Underhåll		-4,5	-4,0
Fastighetsskatt		-2,7	-1,3
Fastighetsadministration	5	-12,3	-7,8
Kostnader Fastighetsförvaltning	6	**-34,8**	**-23,9**
Kostnader Projekt- och entreprenadverksamheten	4,5,7	-35,3	-74,3
Bruttoresultat	8	**54,7**	**32,7**
Varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftsöverskott)		*62,2*	*48,3*
Varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet		*-7,6*	*-15,6*
Central administration	4,5,6,7	-12,9	-7,2
Resultat från andelar i koncern- och intresseföretag	9	27,7	38,1
Finansnetto	10	-16,8	-12,7
Resultat före värdeförändringar		**52,7**	**50,9**
Varav Förvaltningsresultat		*41,1*	*33,2*
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	11	243,6	412,5
Värdeförändring derivat och övrigt	10	-8,6	4,1
Resultat före skatt		**287,8**	**467,4**
Skatt på årets resultat	12	-42,9	-94,8
Årets resultat		**244,8**	**372,6**
Övrigt totalresultat		**0,0**	**0,0**
Årets totalresultat		**244,8**	**372,6**
Årets resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		244,8	369,0
Innehav utan bestämmande inflytande		0,0	3,6
Resultat efter skatt per aktie, kr/aktie	**13**	**489 691**	**745 202**

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

mkr	*Not*	*2018*	*2017*
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	14	2,3	2,3
Summa immateriella anläggningstillgångar		**2,3**	**2,3**
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15	3 018,1	1 951,2
Rörelsefastigheter	16	7,5	0,0
Inventarier	17	7,3	4,2
Summa materiella anläggningstillgångar		**3 032,9**	**1 955,4**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	18	116,7	97,5
Uppskjuten skattefordran	19	2,2	1,6
Summa finansiella anläggningstillgångar		**118,9**	**99,1**
Summa anläggningstillgångar		**3 154,0**	**2 056,8**
Omsättningstillgångar	20		
Varulager		0,3	0,9
Kundfordringar	21,22	30,0	20,0
Övriga fordringar	22	15,4	38,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	5,2	1,1
Kortfristiga placeringar	24	91,6	86,5
Likvida medel		52,8	10,3
Summa omsättningstillgångar		**195,2**	**156,7**
Summa tillgångar		**3 349,3**	**2 213,6**

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, FORTS.

mkr	*Not*	*2018*	*2017*
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Aktiekapital	25	0,1	0,1
Balanserat resultat		736,3	384,7
Årets resultat		244,8	369,0
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**981,2**	**753,8**
Kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		0,0	8,8
Totalt eget kapital		**981,2**	**762,6**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	19	228,2	184,3
Långfristiga räntebärande skulder	20	1 787,3	1 056,2
Derivatinstrument		6,2	0,7
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	26	19,4	25,7
Summa långfristiga skulder		**2 217,1**	**1 282,9**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	20	207,5	41,0
Leverantörsskulder		31,9	51,6
Aktuella skatteskulder		3,2	1,2
Övriga kortfristiga skulder		37,6	67,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		47,0	22,6
Summa kortfristiga skulder	27	**151,1**	**168,1**
Summa skulder		**2 368,1**	**1 451,0**
Summa eget kapital och skulder		**3 349,3**	**2 213,6**

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

mkr	*Aktiekapital*	*Balanserat resultat och årets resultat*	*Innehav utan bestämmande inflytande*	*Totalt eget kapital*
Utgående kapital 2016-12-31	**0,1**	**395,8**	**0,5**	**396,3**
Årets resultat		369,0	3,6	372,6
Erhållet aktieägartillskott		0,0	4,8	4,8
Förvärv intressebolag		0,6	0,0	0,6
Omklassificering		0,0	-0,0	0,0
Justering uppskjuten skatt dotterbolag		-7,8	0,0	-7,8
Utdelning beslutad av extra bolagsstämma		-4,0	0,0	-4,0
Utgående kapital 2017-12-31	**0,1**	**753,7**	**8,8**	**762,6**
Årets resultat		244,8	0,0	244,8
Förvärv innehav utan bestämmande inflytande		-9,8	-8,8	-18,6
Utdelning beslutad av extra bolagsstämma		-7,6	0,0	-7,6
Utgående kapital 2018-12-31	**0,1**	**981,2**	**0,0**	**981,2**

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

mkr	*Not*	*2018*	*2017*
Den löpande verksamheten	28		
Bruttoresultat justerat för central administration		41,7	25,5
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet		1,3	0,8
Rearesultat avyttring dotterbolag		10,8	-4,8
Erhållen utdelning		11,7	6,8
Räntenetto		-16,8	-11,5
Betald/Erhållen skatt		-0,9	-1,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**47,9**	**15,2**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		18,1	0,2
Förändring rörelseskulder		-25,5	34,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**40,5**	**50,3**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i intressebolag	18	-14,0	-0,0
Investeringar i fastigheter	15	-395,0	-252,7
Investeringar i maskiner och inventarier	17	-2,8	-1,1
Investeringar i pågående nyanläggning	15	-453,6	-182,3
Investeringar i kortfristiga placeringar		-8,2	-83,0
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-18,7	0,0
Avyttring fastigheter		10,8	26,6
Avyttring övriga finansiella anläggningstillgångar		0,0	0,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-881,5**	**-492,5**
Finansieringsverksamheten			
Erhållet aktieägartillskott		0,0	4,8
Upptagna lån		897,5	473,9
Amortering av lån		-6,4	-44,8
Utbetald utdelning		-7,6	-4,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**883,5**	**429,9**
Årets kassaflöde		42,5	-12,3
Likvida medel vid årets början		10,3	22,6
Likvida medel vid årets slut		**52,8**	**10,3**

Likvida medel i kassaflödeanalysen avser till sin helhet kassa och bank.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

mkr	*Not*	*2018*	*2017*
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		0,0	0,0
Summa rörelsens intäkter		**0,0**	**0,0**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	7	-7,7	-3,2
Personalkostnader	5	-3,9	-2,4
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		0,0	0,0
Summa rörelsens kostnader		**-11,6**	**-5,6**
Bruttoresultat		**-11,6**	**-5,6**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncern- och intresseföretag	9	12,4	38,2
Finansnetto	10	-0,1	-0,2
Resultat efter finansiella poster		**0,7**	**32,5**
Värdeförändring derivat	10	-5,8	0,0
Bokslutsdispositioner	29	14,8	5,7
Resultat före skatt		**9,7**	**38,1**
Skatt på årets resultat	12	0,5	0,0
Årets resultat		**10,2**	**38,1**
Övrigt totalresultat		**0,0**	**0,0**
Årets totalresultat		**10,2**	**38,1**

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

mkr	*Not*	*2018*	*2017*
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	17	0,1	0,1
Summa materiella anläggningstillgångar		**0,1**	**0,1**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	30	368,9	217,4
Fordringar hos koncernföretag		406,3	26,5
Andelar i intresseföretag	18	15,5	1,5
Uppskjutna skattefordringar	19	1,2	0,0
Summa finansiella anläggningstillgångar		**791,9**	**245,4**
Summa anläggningstillgångar		**792,0**	**245,5**
Omsättningstillgångar	20		
Fordringar hos koncernföretag		145,0	27,0
Fordringar hos intresseföretag		8,1	8,9
Övriga kortfristiga fordringar		2,0	11,3
Likvida medel	31	45,9	8,6
Summa omsättningstillgångar		**200,9**	**55,8**
Summa tillgångar		**992,8**	**301,3**

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING, FORTS.

mkr	*Not*	*2018*	*2017*
Eget kapital	25		
Aktiekapital		0,1	0,1
Balanserat resultat		40,6	10,1
Årets resultat		10,2	38,1
Totalt eget kapital		**50,9**	**48,3**
Långfristiga skulder	20		
Skulder till koncernföretag		26,8	56,7
Långfristiga räntebärande skulder		425,2	0,0
Derivatinstrument		5,8	0,0
Övriga avsättningar och långfristiga skulder		19,2	25,6
Summa långfristiga skulder		**477,0**	**82,3**
Kortfristiga skulder	20		
Kortfristiga räntebärande skulder		8,5	0,0
Leverantörsskulder		1,9	0,4
Skulder till koncernföretag		428,9	157,4
Skulder till intresseföretag		14,5	4,0
Övriga kortfristiga skulder		10,2	8,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	1,0	0,7
Summa kortfristiga skulder		**465,0**	**170,8**
Summa skulder		**942,0**	**253,1**
Summa eget kapital och skulder		**992,8**	**301,3**

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

mkr	*Antal aktier*	*Aktiekapital*	*Balanserat reusltat*	*Årets resultat*	*Totalt eget kapital*
Utgående kapital 2016-12-31	**500**	**0,1**	**11,6**	**2,5**	***14,2***
Disposition av resultatet			2,5	-2,5	0,0
Utdelning beslutad av extra bolagsstämma			-4,0	0,0	-4,0
Årets resultat			0,0	38,1	38,1
Utgående kapital 2017-12-31	**500**	**0,1**	**10,1**	**38,1**	**48,3**
Disposition av resultatet			38,1	-38,1	0,0
Utdelning beslutad av extra bolagsstämma			-7,6		-7,6
Årets resultat				10,2	10,2
Utgående kapital 2018-12-31	**500**	**0,1**	**40,6**	**10,2**	**50,9**

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

mkr	*Not*	*2018*	*2017*
Den löpande verksamheten	28		
Rörelseresultat		-11,6	-5,6
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet		0,0	0,0
Erhållen utdelning		11,7	6,8
Räntenetto		-0,1	-0,2
Betald/Erhållen skatt		0,0	0,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**0,0**	**1,1**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		-108,6	-35,9
Förändring rörelseskulder		285,7	80,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**177,2**	**45,4**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		-154,5	-100,6
Investeringar i förvärv av intressebolag	18	-14,0	-0,0
Investeringar i maskiner och inventarier	17	-0,0	0,0
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-379,8	0,0
Avyttring anläggningstillgångar		3,7	32,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-544,6**	**-67,8**
Finansieringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		0,0	-0,3
Upptagna lån		433,7	32,0
Amortering av lån		-36,3	-22,7
Erhållna/lämnade koncernbidrag		14,8	5,7
Utbetald utdelning		-7,6	-4,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**404,6**	**10,8**
Årets kassaflöde		**37,2**	**-11,7**
Likvida medel vid årets början		8,6	20,3
Likvida medel vid årets slut		**45,9**	**8,6**

Likvida medel i kassaflödeanalysen avser till sin helhet kassa och bank.

NOTER

Not 1: Redovisningsprinciper

Allmän information
De finansiella rapporterna för K-Fast Holding AB, per den 31 december 2018, har godkänts av styrelsen den 2 april 2019 och kommer att föreläggas årsstämman under april månad 2019 för fastställande. K-Fast Holding AB, organisationsnummer 556827-0390, utgör moderbolaget för en koncern med dotterbolag enligt not 30, Andelar i koncernföretag. Bolaget är ett privatägt 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 äga och förvalta marknadens attraktivaste fastigheter till såväl skick, standard samt servicenivå.

Redovisningsprinciper
Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting 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 om inte annat anges.

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter samt finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde.

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen 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.

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS, vilka har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna, och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter beskrivs närmare i not 2, Viktiga uppskattningar och bedömningar.

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.

Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar
Nya standarder och tolkningar som tillämpas av koncernen

IFRS 9 Finansiella instrument
Koncernen tillämpar sedan 1 januari 2018 IFRS 9 Finansiella instrument. Den nya standarden har ersatt IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. IFRS 9 innebär i huvudsak förändringar av hur finansiella tillgångar och skulder klassificeras och värderas. Den nya standarden innehåller även förändringar av principer för säkringsredovisning samt inför en ny nedskrivningsmodell som baseras på förväntade kreditförluster istället för som tidigare på inträffade förluster.

Den nya standarden har inte inneburit någon väsentlig förändring av redovisningen av koncernens finansiella tillgångar andra än för hyres- och kundfordringar. Den nya nedskrivningsmodellen för dessa tillgångar innebär principiella skillnader i hur och när en nedskrivning av hyres- och kundfordringar redovisas. Den nya nedskrivningsmodellen avseende förväntade kreditförluster har dock inte fått någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella ställning.

Koncernens finansiella skulder består i huvudsak av räntebärande skulder, räntederivat redovisade till verkligt värde via resultatet och övriga kortfristiga skulder, och dessa skulder får ingen väsentlig påverkan av den nya standarden.

Då koncernen inte tillämpar säkringsredovisning påverkas inte koncernens redovisning av de nya principerna för säkringsredovisning. Avseende övergången till IFRS 9 har koncernen inte räknat om jämförelsetal för räkenskapsåret 2017 i enlighet med standardens övergångsregler. Inte heller har övergången till IFRS 9 gett någon effekt på ingående eget kapital per 1 januari 2018.

IFRS 15 intäkter från avtal med kunder
Koncernen tillämpar sedan 1 januari 2018 IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder. Den nya standarden ersätter IAS 18 Intäkter och IAS 11 Entreprenadavtal med tillhörande tolkningsuttalanden. Redovisning av intäkter utgår i IFRS 15 från när kontrollen över en vara eller tjänst överförs till kunden, vilket skiljer sig från tidigare synsätt i IAS 11 och IAS 18 som utgår från när risker och förmåner överförs.

Grundprincipen i IFRS 15 är att ett företag redovisar en intäkt på det sätt som bäst speglar överföringen av den utlovade varan eller tjänsten till kunden. Denna redovisning sker med hjälp av en femstegsmodell;
Steg 1: identifiera kontraktet med kunden
Steg 2: identifiera de olika prestationsåtagandena i kontraktet
Steg 3: fastställa transaktionspriset
Steg 4: fördela transaktionspriset på prestationsåtaganden
Steg 5: redovisa en intäkt när ett prestationsåtagande uppfylls

Enligt IFRS 15 definieras en intäkt som en ökning av ekonomiska fördelar till följd av inbetalningar eller ökning av tillgångars värde eller minskningar av skulders värde som medför en ökning av eget kapital. Intäkter är inkomster som uppkommer inom ett företags ordinarie verksamhet. Vid avtalets början identifieras samtliga varor och tjänster som utlovas till kund och som ett separat prestationsåtagande redovisas de varor och tjänster som är distinkta. Intäkter redovisas när, eller allt eftersom, ett prestationsåtagande uppfylls genom att varor eller tjänster överförs till kund. Varor och tjänster anses överföras till kund i samband med att kontrollen övergår. Detta kan ske över tid eller vid en tidpunkt. Intäkten ska utgöras av det belopp som bolaget förväntar sig bli ersatt i utbyte för de levererade varorna eller tjänsterna.

Den nya standarden medför en begränsad effekt på tidpunkten för när entreprenadverksamhetens intäkter redovisas. Då koncernen är avtalsmässigt bunden att leverera en specifik byggnad och under projektets gång har rätt till betalning är bedömningen att intäkten ska redovisas över tid, det vill säga enligt successiv vinstavräkning enligt en input metod. Om däremot koncernen gör den bedömningen att det inte föreligger någon rätt till betalning medför detta att intäkten redovisas vi en tidpunkt d v s vid färdigställandet.

Sammantaget innebär detta att bolagets prestation skapar eller förbättrar en tillgång (uppförande av entreprenaden) som kunden kontrollerar när tillgången skapas eller förbättras. För att bestämma tidpunkten för intäktsredovisning ska kraven för kontroll i IFRS 15 beaktas, men även indikatorerna för överföring av kontroll. Koncernen anser att kontrollen övergår till kunden i takt med uppförandet av entreprenaden. När kontrollen övergår har koncernen rätt till betalning för den prestation som uppnåtts till tidpunkten till dato varvid intäkten för uppförande redovisas över tid.

Vid tidpunkten för införande av IFRS 15 har det pågått en diskussion avseende hyresintäkter och vilka delar av ett hyreskontrakt som ska anses utgöra hyra och därmed redovisas i enlighet med IFRS 16 och vad som utgör servicetjänster och som ska redovisas i enlighet med IFRS 15. IFRS 15 omfattar alltså inte hyresavtal men kan omfatta serviceintäkter. Då de servicetjänster koncernen tillhandahåller till hyrestagaren anses vara underordnade hyreskontraktet redovisas all ersättning likt tidigare som hyresintäkt.

Intäkter från ersättning avseende hyresgästanpassningar kan faktureras hyrestagaren för utgifter för genomförda lokal/bostadsanpassningar vid ett tillfälle eller motsvarande intäkt i form av förhöjd hyra över hela eller delar av hyresperioden. Oavsett angreppssätt utgör intäkten för detta en hyra och ska redovisas som en hyresintäkt i enlighet med IAS 17 och kommande IFRS.

Fastighetsförsäljningar ska redovisas på den dag då kontrollen övergår till köparen. Då avtal för fastighetsförsäljningar vanligen starkt begränsar säljarens möjlighet att vidta några förvaltningsåtgärder avseende befintliga eller nya hyresgäster samt ombyggnationer från gällande kontraktsdag redovisar koncernen fastighetsförsäljningar på kontraktsdagen om inte särskilda skäl föreligger.

Koncernen har valt att tillämpa den förenklade kumulativa övergångsmetoden vid första tillämpningen av IFRS 15 d v s framåtriktat.

Koncernen presenterar därmed inte några tilläggsupplysningar för tidigare perioder avseende återstående prestationsåtaganden vid tidpunkten för övergången. Första tillämpningen av IFRS 15 har inte heller givit någon effekt på ingående eget kapital per 1 januari 2018. Implementeringen av IFRS 15 har därmed inte inneburit någon förändring av koncernens intäktsredovisning. Likt under IAS 18 kommer koncernen att redovisa intäkter som inte bedöms reverseras då risker och förmåner övergått i enlighet med gällande leveransvillkor, vilket anses sammanfalla med när kontroll enligt IFRS 15 övergår till kunden.

Nya standarder och ändrade standarder samt tolkningar som ännu inte har trätt i kraft
Ett antal nya standarder och tolkningar träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2019 som inte har tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Dessa nya standarder och tolkningar väntas påverka koncernens finansiella rapporter på följande sätt:

IFRS 16 Leasing
IFRS 16 Leasing ersätter från och med 1 januari 2019 IAS 17 Leasingavtal med tillhörande tolkningsuttalanden. Den nya standarden kräver att leasetagare redovisar tillgångar och skulder 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 avskrivningar på tillgången och räntekostnader på skulden.

Standarden anger att ett avtal innehåller ett leasingavtal om:
- det finns en identifierad tillgång; och
- avtalet förmedlar rätten att kontrollera användningen av den identifierade tillgången för en given tid i utbyte mot ersättning.

För leasetagare innebär standarden i det närmaste oförändrad redovisning jämfört med nuvarande IAS 17 och tillhörande tolkningar.

Koncernen har under 2018 genomfört en analys av vilka effekter den nya standarden förväntas få på redovisningen av koncernens leasingavtal. Syftet med analysen var att identifiera koncernens samtliga leasingavtal. De leasingavtal som koncernen bedömde som väsentliga var leasingavtal för bilar. Utöver dessa avtal har koncernen identifierat avtal gällande kopieringsmaskiner och annan kontorsutrustning av mindre värde, som inte bedöms som väsentliga. Koncernen väljer därmed att tillämpa förenklingsregeln att inte redovisa dessa i balansräkningen på grund av det lägre värdet.

Koncernen har som övergångsmetod valt den förenklade metoden, vilken innebär en omräkning vid övergångstidpunkten genom en justering av öppningsbalansen den 1 januari 2019. Uppgift om övergångseffekterna inklusive eventuell effekt på eget kapital, framgår då av balansräkningen per den 1 januari 2019. Vid övergången till IFRS 16 ges möjlighet att tillämpa vissa lättnadsregler. Koncernen har valt att tillämpa dessa lättnadsregler.

Leasingtillgång och leasingskuld i balansräkningen vid övergången till IFRS 16 den 1 januari 2019 uppgick till 1,4 mkr.

Inga andra av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som ännu inte har trätt i kraft, väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

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 fordringar och skulder på/till koncernföretag som långfristiga, då fastställd amorteringsplan saknas.

Konsolideringsprinciper
Dotterbolag, investeringsobjektet, är företag som står under ett 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.

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 koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

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 egetkapitalinstrument som lämnats som vederlag i utbyte mot de förvärvade nettotillgångarna samt transaktionskostnader som är direkt hänförbara till förvärvet.

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.

Förvärv
Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Till dessa fastigheter finns hyreskontrakt, men det finns ingen personal anställd i bolaget som kan bedriva rörelse.

Vid rörelseförvärv under gemensamt bestämmande inflytande redovisas förvärvet till historiska anskaffningsvärden, vilket innebär att tillgångar och skulder redovisas till de värden de har upptagits i respektive företags balansräkningar. På så sätt uppkommer ingen goodwill. Övriga förvärv är rörelseförvärv.

Samtliga av koncernens förvärv av dotterföretag har klassificerats som tillgångsförvärv då förvärven avser förvaltningsfastigheter. 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.

Förändringar i ägarandel i ett dotterföretag utan förändring av bestämmande inflytande
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som inte leder till förlust av kontroll redovisas som egetkapitaltransaktioner - 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 dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

Redovisning av andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag
Intresseföretag är alla de företag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20% och 50% av rösterna. Innehav i intresseföretag 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 intresseföretagets vinst eller förlust efter förvärvstidpunkten. I de fall orealiserade förluster elimineras nedskrivningprövas även den underliggande tillgången. Koncernens redovisade värde på innehav i intresseföretag 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% av rösterna. Samtliga investeringar i samarbetsarrangemang karaktiseras som joint venture, där koncernen snarare har rätt till en andel av arrangemangets nettotillgångar än till 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).

Hyresintäkter
Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktsperioden. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning.

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 (input metod). När utfallet för ett entreprenadkontrakt inte kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt redovisas intäkter i den mån det finns uppkomna kostnader som väntas kunna bli återvunna. När det är sannolikt att de totala kontraktskostnaderna kommer att överstiga de totala intäkterna redovisas den förväntade förlusten omedelbart som en kostnad. När värdet på den utförda tjänsten till kunden direkt motsvarar rätten att fakturera tjänsten redovisas intäkter för det fakturerade beloppet.

Koncernen bygger till större delen i egen regi och utvecklar hyresrätter. Vid enstaka tillfällen sker utveckling och försäljning av bostadsfastigheter. Intäkten redovisas då när kontrollen över fastigheten har överförts till kunden. Fastigheterna har normalt ingen alternativ användning för koncernen på grund av avtalsenliga begränsningar. En verkställbar rätt till betalning uppkommer dock inte förrän äganderätten har övergått till kunden. Intäkten redovisas därför vid tidpunkten då äganderätten övergår till kunden. Intäkten värderas till det avtalsenliga transaktionspriset. Normalt förfaller ersättningen till betalning när äganderätten har övergått. Även om förlängda betalningsvillkor kan förekomma undantagsvis, överstiger betalningsvillkoren aldrig 12 månader. Transaktionspriset justeras därför inte för effekter av betydande finansieringskomponenter.

Kostnader för operationella leasingkontrakt
Leasing där en väsentlig del av riskerna och fördelarna med ägande behålls av leasegivaren klassificeras som operationell leasing. Betalningar som görs under leasingtiden (efter avdrag för eventuella incitament från leasegivaren) kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Finansiella intäkter och kostnader
Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på skulder. 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.

Finansiella instrument

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 företag, övriga fordringar, samt kortfristiga placeringar. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, låneskulder, räntederivat, skulder till intresseföretag samt övriga 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 företagets 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.

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

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

Klassificering och värdering

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

Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde.

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. 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.

Egetkapitalinstrument
Egetkapitalinstrument: klassificeras till verkligt värde via resultatet med undantaget om de inte hålls för handel, då ett oåterkalleligt val kan göras att klassificera dem till verkligt värde via övrigt totalresultat utan efterföljande omklassificering till resultatet. Koncernen innehar i dagsläget inga sådana egetkapitalinstrument.

Derivat
I detta fall avses ränteswapavtal som klassificeras till verkligt värde via resultatet. Enligt IFRS värderingshierarki har verkligt värde på derivat värderats enligt nivå 2. Denna nivå innebär att värderingen baserar på annan indata än noterade priser och 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.

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 20.

Klassificering och värdering av finansiella skulder
Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 20.

Nedskrivning av finansiella tillgångar
Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet eller egetkapital-instrument 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 12 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).

Sammanfattningsvis:
- Stadie 1 omfattar finansiella instrument där ingen betydande ökning av kreditrisken inträffat sedan första redovisningstillfället och de 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 av 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.

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Koncernens tillgångar har bedömts vara i stadie 1, dvs. det har inte skett någon väsentlig ökning av kreditrisken.

Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället, medförande en rating understigande investment grade, 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 av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående.

Likvida medel
Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster. Samtliga likvida medel och banktillgodohavanden hänförs till stadie 1, d.v.s. det har inte skett någon väsentlig kreditförsämring.

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

Jämförelseåret enligt IAS 39
Finansiella instrument redovisas enligt IAS 39 i jämförelseåret 2017. IAS 39 hade andra klassificeringskategorier än IFRS 9.

Klassificeringskategorierna enligt IAS 39 medförde ändå motsvarande redovisning till upplupet anskaffningsvärde respektive till verkligt värde i resultatet eller övrigt totalresultat.

Vidare hade IAS 39 en annan metod för reservering för kreditförluster, som innebar att reservering skedde vid en konstaterad kredithändelse, till skillnad från metoden i IFRS 9 där reservering sker för förväntade kreditförluster. I övrigt föreligger för koncernen inte några skillnader mellan standarderna. Koncernen har inte haft några väsentliga effekter vid övergången från IAS 39 till IFRS 9, se ovan.

Övriga finansiella skulder
Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga har en löptid kortare än 1 år.

Upplåning
Upplåning redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Efter anskaffningstidpunkten värderas lånen till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

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 förefaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder. Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Utdelningar
Lämnade utdelningar redovisas som skuld efter det att bolagsstämman godkänt utdelningen.

Varulager
Råvaror och förnödenheter
Varulagret värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. För råvaror ingår alla utgifter som är direkt hänförliga till anskaffningen av varorna i anskaffningsvärdet. Lånekostnader ingår ej.

Lagerfastigheter
Mark som innehas för försäljning, lagerfastigheter, redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet består av inköpskostnader, exploateringskostnader samt lånekostnader. När exploateringen är slutförd kostnadsförs lånekostnader samt andra förvaltningsavgifter i takt med att kostnader uppstår.

Goodwill
Goodwill representerar ekonomiska framtida fördelar som uppkommer vid rörelseförvärv, men som inte är enskilt identifierade och separat redovisade. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar. Ingen enskild enhet är väsentlig.

Materiella anläggningstillgångar
Maskiner och Inventarier tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar på maskiner och inventarier kostnadsförs så att tillgångens värde skrivs av linjärt över dess beräknade nyttjandeperiod.

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. Reparationer kostnadsförs löpande.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar, förutom mark. Följande avskrivningstider tillämpas:

Inventarier	3-10 år

Förvaltningsfastigheter
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 bygger främst på externa värderingar gjorda av värderingsinstitut och värderingsmän ackrediterade av Samhällsbyggarna och i undantagsfall på interna värderingar baserade på den marknadskunskap befattingshavare inom bolaget besitter samt av nogranna 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.

För mer information av värdering av förvaltningsfastigheter, se Not 15.

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.

Rörelsefastigheter
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. Samtliga av koncernens fastighetsbestånd är i sin helhet klassificerade som förvaltningsfastigheter utom Skruven 4 som klassificeras som rörelsefastighet.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar, förutom mark. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	62 år

Låneutgifter
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. Samtliga låneutgifter på byggnadskreditiv aktiveras.

Nedskrivningar
De redovisade värdena för koncernens tillgångar, med undantag för förvaltningsfastigheter, finansiella instrument och uppskjutna skattefordringar, prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. För undantagna tillgångar enligt ovan prövas värderingen enligt respektive standard.

Om det inte går att fastställa väsentliga oberoende kassaflöden till en enskild tillgång skall 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 nyttjande-värdet. 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
Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar 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.

Kassaflödesanalys
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.

Ersättningar till anställda
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 utsträkning som kontant återbetalning eller minskning av framtida betalningar kan komma bolaget tillgodo.

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.

Skatter
Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och 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. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

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 baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Det bokförda värdet på koncernens förvaltningsfastigheter antas realiseras genom försäljning i slutet av användningen. Skattesatsen på vinsten är den som skulle gälla på en direkt försäljning av fastigheten som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning oavsett om koncernen skulle strukturera försäljningen via avyttring av dotterbolag, vilket skulle kunna innebära en annan skattesats. Den uppskjutna skatten beräknas sedan utifrån respektive temporära skillnader och skattekonsekvenser som härrör från återvinning genom försäljning. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Uppskjutna skattefordring och skatteskulder nettoredovisas om dessa gäller samma skatteverk.

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 av koncernens genomförda förvärv har klassats som förvärv av tillgång varför ingen uppskjuten skatt initialt redovisas hänförlig till fastigheter avseende dessa förvärv.

Eventualförpliktelser
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.

Rörelsesegmentrapportering
Enligt IFRS 8 Rörelsesegment skall rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapporteringen som lämnas till den högsta verkställande beslutsfattaren. 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 företagets 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. Se not 8 för ytterligare beskrivning av indelningen och presentationen av rörelsesegment.

Koncernen har identifierat tre rörelsesegment: fastighetsförvaltning, projektutveckling och bygg. Koncernens intäkter är enbart från kunder i Sverige. Ingen enskild kund utgör mer än 10 % av omsättningen. Vid identifiering av rörelsesegment följer styrelsen och koncernledningen vanligen koncernens affärsområden som motsvarar de huvudsakliga produkter och tjänster som koncernen erbjuder.

Vart och ett av rörelsesegmenten sköts separat eftersom var och en kräver olika teknologier och andra resurser samt marknadsföringsmetoder. Alla transaktioner mellan segmenten genomförs på affärsmässiga grunder och baseras på priser som debiteras icke närstående kunder i samband med fristående försäljningar av identiska varor eller

tjänster (d v s transaktioner mellan parter som är oberoende av varandra, välinformerade och med ett intresse av att transaktionerna genomförs). Koncernen använder samma värderingsprinciper i sin segmentrapportering enligt IFRS 8 som i sina finansiella rapporter.

Koncernens verksamhet är organiserad på det sätt att styrelsen och koncernledningen följer upp det resultat, avkastning och kassaflöde som koncernens olika tjänster genererar. Varje rörelsesegment har en chef (affärsområdeschef) som är ansvarig för den dagliga verksamheten och som regelbundet rapporterar utfallet av rörelsesegmentets prestationer samt behov av resurser till styrelsen och koncernledningen. Då styrelsen och koncernledningen följer upp verksamhetens resultat och beslutar om resursfördelning utifrån de varor koncernen tillverkar och säljer utgör dessa koncernens rörelsesegment.

I rörelsesegmentens resultat, tillgångar och skulder har inkluderats direkt hänförbara poster samt poster som kan fördelas på segmenten på ett rimligt och tillförlitligt sätt. De redovisade posterna i rörelsesegmentens resultat, tillgångar och skulder är värderade i enlighet med det resultat, tillgångar och skulder som företagets högste verkställande beslutsfattare, styrelsen och ledningsgruppen, följer upp.

Segementsrapporteringen bygger påföljande ställningstagande avseende verksamhetsområdena:

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

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, värdeskapande genom förädling av mark eller konvertering av befintliga fastigheter. Härtill följer resultat från intressebolag som avyttrat Brf projekt.

Bygg
Resultat genererat i något av koncernens byggbolag.

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 skall 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. 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 presenterats 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.

Dotterbolag
Andelar i dotterbolag och intressebolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden.

Intäkter
Moderbolagets nettoomsättning består av hyresintäkter och förvaltningstjänster gentemot dotterbolag. Dessa intäkter redovisas i den period de avser.

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.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Ränta på kapital i samband med finansiering av större ny-, till- och ombyggnationer aktiveras. Övriga räntor kostnadsförs i den period till vilken de hänförs.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar, förutom mark. Följande avskrivningstider tillämpas:

	Antal år
Inventarier	3-10

I de fall en tillgångs redovisade värde överstiger dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Finansiella instrument
Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderföretaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

Moderföretaget tillämpar en ratingbaserad metod för beräkning av förväntade kreditförluster på koncerninterna fordringar utifrån sannolikhet för fallissemang, förväntad förlust samt exponering vid fallissemang. Moderföretaget har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga. 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, d v s fordringen är kreditförsämrad.

Moderföretagets fordringar på dotterföretaget är efterställda externa långivares fordringar. Moderföretaget tillämpar den generella metoden på de koncerninterna fordringarna. Moderföretagets förväntade förlust vid fallissemang beaktar dotterföretagens genomsnittliga belåningsgrad samt förväntat marknadsvärde på dotterföretagens fastigheter vid en påtvingad försäljning. Baserat på moderföretagets bedömningar enligt ovanstående metod med beaktande av övrig känd information och framåtblickade faktorer bedöms förväntade kreditförluster inte vara väsentliga och ingen reservering har därför redovisats.

Moderföretaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intresseföretag samt joint ventures i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37 Avsättningar, eventualförpliktelser och eventualtillgångar.

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 IAS 39 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.

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott
Företaget redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med Rådet för finansiell rapportering 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.

Segmentsredovisning
Moderbolaget redovisar inte segment enligt samma fördelning och samma omfattning som koncernen, utan upplyser om nettoomsättningens fördelning på moderbolagets verksamhetsgrenar.

Not 2: Viktiga uppskattningar och bedömningar

Företagsledningen har med styrelsen diskuterat utvecklingen, valet och upplysningarna avseende koncernens viktiga redovisningsprinciper och uppskattningar samt tillämpningen av dessa.

Förvaltningsfastigheter

För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 15. Förvaltningsfastigheter. K-Fast Holding AB redovisar sina fastigheter enligt verkligt värde metod vilket innebär att värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Resultatet kan därför påverkas väsentligt.

Pågående nyanläggning

För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av pågående nyanläggning se not 15. 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% av bedömd värdeförändring tas upp vid lagakraftvunnet bygglov samt undertecknat totalentreprenadavtal och resterande 80% tas upp successivt under uppförandet i förhållande till nedlagda anskaffningskostnader. Värdeförändringen redovisas i resultaträkningen och resultatet kan därför påverkas väsentligt.

Klassificering av förvärv

Redovisningsstandard IFRS 3s regel om klassificering av förvärv som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv utgår från att en individuell bedömning måste göras av varje enskild transaktion. För samtliga årets förvärv har bedömning inneburit att transaktionerna har klassificerats som tillgångsförvärv. Se not 15. Förvaltningsfastigheter.

Garantiåtaganden

Koncernen erbjuder normalt garantiåtaganden för sina produkter. Företagsledningen gör en uppskattning av avsättningar för eventuella framtida ersättningsanspråk baserat på historiska ersättningsanspråk och rådande tendenser som ger en indikation om att framtida anspråk skiljer sig från historiska ersättningsanspråk.

Värdering uppskjuten skatteskuld/fordran

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader som hänför sig till investeringar i dotterföretag redovisas inte i koncernredovisningen då moderbolaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte bedöms sannolikt att en återföring sker inom överskådlig tid. Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när uppskjutna skatter avser samma skattemyndighet.

Not 3: Intäkter

***Utveckling Hyresintäkter** (mkr)*	***2018***	***2017***	***Förändring %***
Jämförbart bestånd	68,9	67,1	2,6%
Projektfastigheter	6,0	1,0	
Förvärvade fastigheter	21,7	3,7	
Sålda fastigheter	0,0	0,0	
Hyresintäkter	96,6	71,9	34,3%

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Då de servicetjänster koncernen tillhandahåller till hyrestagaren anses vara underordnade hyreskontraktet redovisas all ersättning som hyresintäkt.

Per 2018-12-31 uppgick de kontrakterade hyresintäkterna till 132,5 mkr, varav kommersiella lokaler utgör 24,3 mkr. Det enskilt största kontraktet som den enskilt största hyresgästen svarar för utgör ca 4 procent av koncernens totala hyresintäkter.

Framtida minimileasingintäkter avseende icke uppsägningsbara leasingavtal

Koncernen har ingått hyresavtal avseende lokaler, bostäder och parkeringsplatser vilka redovisas som operationella leasingavtal. Hyresavtal avseende bostäder, parkeringsplatser och vissa lokaler löper tillsvidare med 3-9 månaders uppsägningstid. Årlig hyresintäkt för dessa kontrakt uppgick till 116,9 mkr. Koncernen har hyresavtal med en årlig hyresintäkt på 10,8 mkr, där avtalen har en återstående löptid på mellan 1 och 5 år. Koncernen har en årlig hyresintäkt på 7,4 mkr där avtalen har en återstående löptid på över 5 år.

Avtalsintäkter

Endast segmentet Bygg har intäkter från avtal med kunder, dessa utgör hela omsättningsposten om 26,8 mkr för Projekt- och entreprenadverksamheten. All omsättning har skett i Sverige. Intäktsredovisning sker över tiden. Moderbolaget har inga avtalsintäkter.

Not 4: Operationella leasingavtal

	Koncernen	
***Framtida minimileasingavgifter avseende icke uppsägningsbara leasingavtal** (mkr)*	***2018***	***2017***
Förfaller till betalning inom 1 år	0,8	0,3
Förfaller till betalning senare än 1 men inom 5 år	0,6	0,3
Förfaller till betalning senare än 5 år	0,0	0,0
	1,4	0,6
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	0,7	0,4

Koncernen har ett mindre antal operationella leasingavtal av ringa omfattning avseende bilar.

Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Not 5: Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Medeltalet anställda				
Kvinnor	12	6	4	2
Män	41	28	2	1
Totalt	53	34	6	3
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader (mkr)				
Löner och ersättning till styrelsen, verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	3,8	2,1	0,6	0,0
Löner och ersättning till övriga anställda	16,9	14,1	1,8	1,5
	20,7	16,2	2,3	1,5
Sociala avgifter enligt lag och avtal	6,8	5,5	0,8	0,5
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	0,3	0,2	0,0	0,0
Pensionskostnader för övriga anställda	1,0	0,9	0,3	0,3
Totalt	28,8	22,8	3,5	2,3

Samtliga pensionskostnader avser premiebestämda pensionsplaner.

Avtal om avgångsvederlag eller andra förpliktelser finns inte.
I likhet med föregående år har inga arvoden utgått till styrelsen.
Lön, förmåner och pension har utgått till ledamöterna enligt nedan.

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	2018	2017	2018	2017
Jacob Karlsson, verkställande direktör	0,7	0,7	0,0	0,0
Åsa Fredin, styrelseledamot	0,6	0,5	0,6	0,0
Niklas Larsson, styrelsesuppleant	0,6	0,0	0,0	0,0
Joakim Furby, styrelseledamot	0,9	0,8	0,0	0,0
Morgan Johansson, styrelseledamot (jan-sept 2017)	0,0	0,4	0,0	0,0
Summa	2,9	2,5	0,6	0,0

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare på balansdagen

På balansdagen är 75% (67) av styrelseledamöterna män och 100% (100) av övriga ledande befattningshavare/VD är män.

Not 6: Kostnader

Utveckling Fastighetskostnader (mkr)	2018	2017	Förändring %
Jämförbart bestånd	-15,1	-14,7	2,8%
Projektfastigheter	-1,2	-0,4	
Förvärvade fastigheter	-6,2	-1,0	
Sålda fastigheter	0,0	0,0	
Direkta fastighetskostnader	-22,5	-16,1	39,4%
Fastighetsadministation	-12,3	-7,8	59,0%
Fastighetsförvaltningens kostnader	-34,8	-23,9	45,8%

Fastighetsintäkter och kostnader Årstakt per kvm (kr/kvm)	Helsingborg	Hässleholm	Kristianstad	Malmö	Landskrona	Övrigt	Totalt
Hyresintäkter	1 804	1 015	1 496	2 121	1 048	1 446	1 342
Driftskostnader	-236	-194	-132	-214	-324	-120	-209
Underhåll	-136	-72	-40	-54	-103	-86	-83
Fastighetskatt	-68	-24	-1	-12	-19	0	-25
Driftnetto	1 363	725	1 324	1 842	602	1 240	1 026
Fastighetsadministation	-320	-56	-123	-19	-123	-28	-124
Förvaltningsnetto före finansnetto	1 043	669	1 201	1 822	479	1 212	902
kvm	18 214	35 692	17 953	6 012	15 934	5 163	98 968

Central administration (mkr)	2018	2017
Övriga externa kostnader	-7,7	-3,2
Personalkostnader	-3,9	-2,4
Avskrivningar	-1,3	-0,8
Övriga rörelsekostnader	0,0	-0,8
Totalt	-12,9	-7,2

Central administration utgörs av kostnader i K-Fast Holding AB

Not 7: Ersättning till revisorerna

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	*2018*	*2017*	*2018*	*2017*
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	0,6	0,7	0,5	0,5
Skatterådgivning	0,1	0,0	0,1	0,0
Övriga tjänster	2,9	0,2	2,6	0,0
Summa	3,6	0,9	3,2	0,5

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens 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.

Not 8: Segmentsrapportering

Koncernledningen identifierar för närvarande följande tre affärsområden inom sina rörelsesegment; Fastighetsförvaltning, Projektutveckling och Bygg. Rörelsesegmenten övervakas av koncernens verkställande beslutsfattare, styrelse och ledningsgrupp, och strategiska beslut fattas med grund i rörelseresultat för segmenten. Nedan presenteras rapportering för segment för de poster i resultat- och balansräkning som bedöms relevanta då de följs upp och analyseras av högste verkställande beslutsfattare.

Rapportering för segment kan delas upp enligt följande för innevarande rapportperioder:

2018-12-31	*2018*	*2018*	*2018*		*2018*
***Resultaträkning** (mkr)*	*Förvaltning*	*Projektutveckling*	*Bygg*	*Ej fördelade poster och elimineringar*	*Koncernen*
Hyresintäkter	96,6	0,0	0,0	-	96,6
Övriga intäkter	0,4	0,0	27,8	-	28,2
Verksamhetens driftskostnader	-34,8	0,0	-35,3	-	-70,2
Bruttoresultat	**62,2**	**0,0**	**-7,6**	**0,0**	**54,7**
Central administration	-4.3	-4,3	-4,3	0,0	-12,9
Resultat från andelar i intresse-/dotterföretag	-	-	-	27,7	27,7
Finansnetto	-16,8	-	-	-0,0	-16,8
Resultat före värdeförändringar	**41,1**	**-4,3**	**-11,9**	**27,7**	**52,7**
Värdeförändring fastigheter	119,2	124,1	0,3	0,0	243,6
Värdeförändring derivat och övrigt	-	-	-	-8,6	-8,6
Resultat före skatt	**160,3**	**119,8**	**-11,6**	**19,1**	**287,7**
Skatt	-16,4	-25,6	-0,9	0,0	-42,9
Årets resultat	**143,9**	**94,2**	**-12,5**	**19,1**	**244,8**

	2018	*2018*	*2018*		*2018*
***Balansräkning** (mkr)*	*Förvaltning*	*Projektutveckling*	*Bygg*	*Ej fördelade poster och elimineringar*	*Koncernen*
Anläggningstillgångar	2 638,2	482,2	17,0	16,8	3 154,1
Omsättningstillgångar	36,5	0,0	11,3	147,5	195,2
Summa tillgångar	**2 674,6**	**482,2**	**28,2**	**164,3**	**3 349,4**
Långfristiga skulder	1 127,4	318,4	1,6	549,9	1 997,2
Kortfristiga skulder	71,3	0,0	43,7	27,5	142,6
Summa skulder	**1 198,7**	**318,4**	**45,3**	**577,4**	**2 139,7**

2017-12-31	*2017*	*2017*	*2017*		*2017*
mkr	*Förvaltning*	*Projektutveckling*	*Bygg*	*Ej fördelade poster och elimineringar*	*Koncernen*
Hyresintäkter	71,9	0	0,0	0,0	71,9
Övriga intäkter	0,4	0,0	58,5	-	59,0
Verksamhetens driftskostnader	-23,9	0,0	-74,3	-	-98,2
Bruttoresultat	**48,5**	**0,0**	**-15,8**	**0,0**	**32,7**
Central administration	-2,4	-2,4	-2,4	0,0	-7,2
Resultat från andelar i intresse-/dotterföretag	-	-	-	38,1	38,1
Finansnetto	-12,7	-	-	0,0	-12,7
Resultat före värdeförändringar	**33,3**	**-2,4**	**-18,2**	**38,1**	**50,9**
Värdeförändring fastigheter	192,0	216,0	4,5	0,0	412,5
Värdeförändring derivat och övrigt	-	-	-	4,1	4,1
Resultat före skatt	**225,3**	**213,6**	**-13,7**	**42,1**	**467,4**
Skatt	-46,0	-47,5	-1,3	0,0	-94,8
Årets resultat	**179,4**	**166,1**	**-15,0**	**42,1**	**372,6**

	2017	*2017*	*2017*		*2017*
***Balansräkning** (mkr)*	*Förvaltning*	*Projektutveckling*	*Bygg*	*Ej fördelade poster och elimineringar*	*Koncernen*
Anläggningstillgångar	1 589,2	407,3	58,7	1,6	2 056,8
Omsättningstillgångar	31,4	0,0	13,5	111,8	156,7
Summa tillgångar	**1 620,6**	**407,3**	**72,3**	**113,4**	**2 213,6**
Långfristiga skulder	821,2	168,8	24,4	84,2	1 098,5
Kortfristiga skulder	54,7	0,0	100,1	13,4	168,1
Summa skulder	**875,8**	**168,8**	**124,5**	**97,6**	**1 266,6**

Not 9: Resultat från andelar i koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag

Resultat från andelar i koncernföretag (mkr)	*Koncernen* 2018	2017	*Moderbolaget* 2018	2017
Realisation vid försäljning	10,8	9,2	0,7	31,7
Summa	10,8	9,2	0,7	31,7

Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag (mkr)	*Koncernen* 2018	2017	*Moderbolaget* 2018	2017
Utdelningar	0,0	6,8	11,7	6,8
Realisation vid försäljningar	0,3	-7,0	0,0	-0,1
Nedskrivningar	0,0	-0,3	0,0	-0,3
Återföring av nedskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0
Andel av resultat i intresseföretag	16,6	29,3	0,0	0,0
Totalt	16,9	28,9	11,7	6,5

Not 10: Finansnetto samt värdeförändring i derivatinstrument och övrigt

Ränteintäkter och liknande resultatposter (mkr)	*Koncernen* 2018	2017	*Moderbolaget* 2018	2017
Ränteintäkter från koncernföretag	0,0	0,0	1,8	0,6
Övriga ränteintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0
Totalt	0,0	0,0	1,8	0,6

Räntekostnader och liknande resultatposter (mkr)	*Koncernen* 2018	2017	*Moderbolaget* 2018	2017
Orealiserad värdeförändring på långfristiga derivatinstrument	-5,5	0,6	-5,8	0,0
Orealiserad värdeförändring på kortfristiga värdepappersinnehav	-3,0	3,5	0,0	0,0
	-8,6	4,1	-5,8	0,0
Realiserad värdeförändring på kortfristiga derivatinstrument	-0,3	0,0	0,0	0,0
Räntekostnader till koncernföretag	0,0	0,0	-1,3	0,0
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-16,4	-12,7	-0,6	-0,7
	-16,8	-12,7	-1,9	-0,7
Totalt	-25,4	-8,7	-7,7	-0,7

Not 11: Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Värdeförändring Förvaltningsfastigheter (mkr)	2018	2017
Förändring driftnetto	17,3	11,4
Förändring avkastningskrav	15,3	151,0
Byggrätter	34,4	0
Förvaltningsfastigheter under byggnation	124,1	216,0
Förvärv	48,4	34,1
Försäljningar	4,1	0
Totalt	243,6	412,5

Not 12: Skatt på årets resultat

mkr	*Koncernen* 2018	2017	*Moderbolaget* 2018	2017
Aktuell skatt	-2,0	-0,1	-0,7	0,0
Uppskjuten skatt	-40,9	-94,6	1,2	0,0
Totalt	-42,9	-94,8	0,5	0,0
Redovisat resultat före skatt	287,8	467,4	9,7	38,1
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	-63,3	-102,8	-2,1	-8,4
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-0,3	-0,1	-0,1	-0,1
Skatteeffekt av ej skattepliktiga realisationsvinster	3,5	6,9	0,2	7,0
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	2,6	1,5	2,6	1,5
Skatteeffekt av övriga skattemässiga justeringar	0,3	-0,2	0,0	0,0
Skatteeffekt av ändrad skattesats	14,4	0,0	0,0	0,0
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	0,0	0,0	0,0	0,0
Redovisad skattekostnad	-42,9	-94,8	0,5	0,0
Skattekostnaden består av följande komponenter:				
Aktuell skatt				
-På årets resultat	-2,0	-0,1	-0,7	0,0
Uppskjuten skattekostnad/-intäkt				
- Förändring av temporära skillnader	-40,6	-94,2	1,2	0,0
- Förändring avseende underskottsavdrag	-0,3	-0,4	0,0	0,0
Redovisad skatt i resultaträkningen	-42,9	-94,8	0,5	0,0
Genomsnittlig skattesats uppgår till i %	15%	20%	5%	-

I juni 2018 beslutade riksdagen om en sänkning av bolagsskatten från 22 procent i två steg. Först sänks bolagsskatten från 22 procent ned till 21,4 procent och detta gäller för räkenskapsår som inleds 1 januari 2019 eller senare. I steg två sänks bolagsskattesatsen till 20,6 procent från och med räkenskapsår som inleds 1 januari 2021. Per 2018-12-31 har uppskjuten skatt avseende fastigheter omvärderats med en positiv engångseffekt om 14,4 mkr. Koncernen har gjort en bedömning av i vilken period den uppskjutna skatten kommer att regleras och använt den skattesats som gäller för den perioden. I huvudsak bedöms reglering ske år 2021 eller därefter.

Not 13: Resultat per aktie
Beräkningen av resultat per aktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgående till 244 846 kr (369 040) och på ett antal aktier under året uppgående till 500 stycken (500).

Inga incitamentsprogram återfanns per 2018-12-31 och någon utspädning har ej skett under året.

Not 14: Goodwill

Koncernen *(mkr)*	***2018***	***2017***
Ingående anskaffningsvärde	2,3	2,3
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2,3	2,3
Utgående restvärde enligt plan	2,3	2,3

Goodwill redovisas till anskaffningsvärde minskat med nedskrivningar. Ingen enskild enhet är väsentlig.
Årets nedskrivningsprövning har ej medfört några indikationer på att behov av nedskrivning föreligger.

Not 15: Förvaltningsfastigheter
K-Fast Holding AB:s fastighetsbestånd består av 55 st Förvaltningsfastigheter, fördelat på 73 917 kvm bostäder och 30 927 kvm kommersiell yta, och 11 Pågående projekt, fördelat på 33 156 kvm bostäder och 460 kvm kommersiell yta. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader där hyresgäster kan flytta in och Pågående projekt innefattar alla pågående projekt som inte är färdigställda. Därutöver finns 7 fastigheter med exploateringsmark i olika skeden av bygglovs- eller planprojektering. Samtliga fastigheter återfinns i Sverige och innehas för att generera intäkter i form av hyror och/eller för värdestegring.

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 på externa och interna värderingar genom avkastningsmetoden. 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% av bedömd värdeförändring tas upp vid lagakraftvunnet bygglov samt undertecknat totalentreprenadavtal och resterande 80% tas upp successivt under uppförandet i förhållande till nedlagda anskaffningskostnader. Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle inkasseras i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförts efter sedvanliga marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

80% av fastigheterna har i samband med årsskiftet värderats av externa oberoende värderare, NewSec Advice AB, i enlighet med RICS och IVSCs rekommendationer i syfte att resultera i marknadsvärdet enligt den internationellt vedertagna definitionen framtagen av dessa organisationer. De internt värderade fastigheterna återfinns i samtliga fall i marknader där K-Fast Holding AB varit verksamma under flera år och jämförbara marknadsuppgifter kunnat hämtas från externa värderingar, NewSec Advice 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 Advice AB, i form av nivåer på direktavkastning och drift- och underhållskostnader.

Besiktningar av fastigheterna genomförs löpande. Samtliga fastigheter har besiktigats under de senaste två åren. Syftet är att bedöma fastigheternas standard och skick samt lokalernas attraktivitet.

Avkastningsmetoden
Vid värdering med avkastningsmetoden värderas varje fastighet individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida förväntade kassaflöden, det vill säga framtida hyresinbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar samt restvärdet år tio alternativt femton år. 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 inflation om 2% (Riksbankens inflationsmål).

Hyresinbetalningar
Framtida hyresnivåer för bostäder är baserade på aktuella nivåer samt potentiella hyresökningar vid investeringar och inflation. Hyresnivåer för kommersiella kontrakt uppskattas utifrån aktuell hyresnivå inklusive indexreglering, vilket innebär att hyran utvecklas i samma takt som inflationsförväntningarna. Vakanser bedöms för varje fastighet utifrån gällande vakanssituation med en successiv anpassning till en marknadsmässig vakans och individuella förutsättningar.

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

Förvaltningsfastigheter (mkr)	*2018*	*2017*
Ingående redovisat värde	**1 543,9**	**1 028,6**
Förvärv	389,9	130,9
Investeringar	5,1	156,3
Försäljningar	-10,8	-84,8
Omklassificeringar	492,3	116,4
Orealiserade värdeförändringar	115,5	196,4
Utgående redovisat värde	**2 535,9**	**1 543,9**
Fördelning av verkligt värde förvaltningsfastigheter per fastighetsslag		
Bostadsfastigheter	2 043,4	1 251,2
Kommersiella fastigheter	361,4	190,0
Byggrätter/Exploateringsmark	131,1	102,7
Summa	**2 535,9**	**1 543,9**
Fördelning av verkligt värde förvaltningsfastigheter per ort		
Helsingborg	684,4	548,7
Hässleholm	599,8	370,7
Kristianstad	547,4	305,3
Landskrona	226,1	213,0
Malmö	318,9	67,9
Övrigt	159,4	38,3
Summa	**2 535,9**	**1 543,9**
Pågående nyanläggningar		
Ingående redovisat värde	**407,3**	**195,4**
Investeringar	436,8	182,3
Försäljningar och utrangeringar	-2,1	-15,2
Förvärv via rörelseförvärv	16,8	0,0
Omklassificering till färdigställd Förvaltningsfastighet	-500,6	-171,2
Orealiserade värdeförändringar	124,1	216,0
Utgående redovisat värde	**482,2**	**407,3**
Förändring Förvaltningsfastigheter		
Ingående redovisat värde	**1 951,2**	**1 224,0**
varav förvaltningsfastigheter	*1 441,2*	*966,5*
varav byggrätter	*102,7*	*62,1*
varav pågående byggnation	*407,3*	*195,4*
+ Förvärv	406,7	130,9
+ Nybyggnation	436,8	182,3
+ Till- och ombyggnation	5,1	156,3
- Försäljning	-12,9	-100,0
- Omklassificering till rörelsefastigheter	-7,5	0,0
- Övriga omklassificeringar	-0,8	-54,8
+/- Orealiserade värdeförändringar	239,6	412,5
varav förvaltningsfastigheter	*81,1*	*196,4*
varav byggrätter	*34,4*	*0,0*
varav pågående byggnation	*124,1*	*216,0*
Utgående redovisat värde	**3 018,1**	**1 951,2**
varav förvaltningsfastigheter	*2 404,8*	*1 441,2*
varav byggrätter	*131,1*	*102,7*
varav pågående byggnation	*482,2*	*407,3*

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

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

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

Avkastningskraven på ingående värderingsenheter varierar för de färdiga förvaltningsfastigheterna från 3,66 procent till 7,50 procent med ett totalt vägt snitt på 4,46 procent (4,56) och för förhandsvärderade projektfastigheter från 3,98 procent till 4,79 procent med ett vägt snitt på 4,09 procent (4,04). Den genomsnittliga kalkylräntan som användes för perioden var för färdiga förvaltningsfastigheter 6,52 procent (6,66) och för förhandsvärderade projektfastigheter 6,14 procent (6,12).

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.

Värderingsantaganden, vägt genomsnitt	*2018*	*2017*
Kalkylperiod, antal år	10-15	10-15
Årlig inflation, %	2,00%	2,00%
Hyresutveckling bostäder, % per år	2,00%	2,00%
Kalkylränta, %	6,37%	6,45%
Direktavkastningskrav restvärde, %		
Bostäder, %	4,04%	4,11%
Kommersiellt, %	5,75%	6,03%
Långsiktig vakansgrad, %		
Bostäder, %	0,26%	0,43%
Kommersiellt, %	7,12%	9,81%
Hyresvärde, kr/kvm	1410	1294
Drifts- och underhållskostnader år 1, kr/kvm	238	210

Känslighetsanalys
Samtliga fastighetsvärderingar är uppskattningar om det värde en extern investerare är villig att betala för fastigheten vid en given tidpunkt. Fastigheternas värde kan enbart säkerställas vid en transaktion mellan två oberoende parter.

Övrigt
Förvaltningsfastigheterna är ställda som säkerhet för lån för finansiering av förvaltningsfastigheterna.

***Känslighetsanalys** (mkr)*	***Kassaflöde***	***Verkligt värde***
Direktavkastningskrav +/- 0,1 %	-	54,6
Hyresvärde, +/- 1 %	1,3	30,4
Drift- och underhållskostnader, +/- 1 %	0,3	5,8
Långsiktig vakansgrad, +/- 1 %	1,3	30,4

För information om intäkter och kostnader avseende förvaltningsfastigheterna se not 8 Segmentsrapportering.

Under 2018 har räntekostnaderna på byggkreditiv aktiverats om 10,8 mkr (1,8) på förvaltningsfastigheter. Genomsnittlig räntesats för aktiverade räntekostnader har legat på ca 2,00%.

Per den 31 december 2018 har koncernen investeringsåtaganden för nybyggnad/ombyggnad på ca 516,3 mkr (688,0).

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 någon förvaltningsfastighet eller att utföra reparationer, underhåll eller förbättringar.

Not 16: Rörelsefastigheter

mkr	***2018***	***2017***
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0,0	0,0
Omklassificeringar	7,9	0,0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7,9	
Ingående ackumulerade avskrivningar	0,0	0,0
Årets avskrivningar	-0,1	0,0
Omklassificeringar	-0,3	0,0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-0,4	0,0
Utgående restvärde enligt plan	7,5	0,0

Under 2018 har omklassificering gjorts av fastigheten Hässleholm Skruven 4 från tillgångsfastighet till rörelsefastighet, då bedömning har gjorts att drygt 50 % av totalytan används till verksamhet i egna lokaler och nyttjad yta därmed anses utgöra mer än en obetydlig del av byggnadens totala yta. Fastigheten redovisas i och med omklassificeringen i enlighet med IAS 16 Materiella anläggningstillgångar utifrån en värdering i anskaffningsvärdet.

Not 17: Maskiner och inventarier

	Koncernen		***Moderbolaget***	
mkr	***2018***	***2017***	***2018***	***2017***
Ingående anskaffningsvärden	7,4	1,9	0,1	0,1
Inköp	3,0	1,1	0,0	0,0
Försäljning och utrangering	0,0	-0,8	0,0	0,0
Genom förvärv av dotterföretag	1,2	5,2	0,0	0,0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11,7	7,4	0,2	0,1
Ingeående avskrivningar	-3,2	-1,2	-0,1	0,0
Försäljningar och utrangeringar	0,0	0,8	0,0	0,0
Genom förvärv av dotterföretag	0,0	-2,2	0,0	0,0
Årets avskrivningar	-1,2	-0,6	-0,0	0,0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4,4	-3,2	-0,1	-0,1
Utgående restvärde enligt plan	7,3	4,2	0,1	0,1
Leasade tillgångar				
I posten maskiner och inventarier ingår leasingobjekt som koncernen innehar enligt finansiella leasingavtal med följande belopp (mkr)				
Anskaffningsvärde	1,4	0,0	0,0	0,0
Ackumulerade avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0
Redovisat värde	1,4	0,0	0,0	0,0

Not 18: Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen	***Org.nr.***	***Säte***	***Kapitalandel***
Balder Skåne AB	556999-9230	Göteborg	50%
Käglinge Holding AB	559030-5305	Hässleholm	50%
Pk Property AB	559144-8666	Hässleholm	50%
Tygelsjö Ängar Holding AB	559085-3445	Malmö	49%

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	**2018**	**2017**	**2018**	**2017**
Ingående redovisat värde	97,5	75,5	1,5	1,7
Förvärv	0,0	0,0	0,0	0,0
Aktieägartillskott	14,0	0,0	14,0	0,0
Försäljning/utrangering	0,3	-7,0	0,0	0,0
Andel i intressebolagens resultat efter skatt	16,6	29,3	0,0	0,0
Erhållen utdelning	-11,7	0,0	0,0	0,0
Omklassificering	0,0	-0,4	0,0	-0,1
Utgående redovisat värde	116,7	97,5	15,5	1,5

	Kapitalandel	*Rösträttsandel*	*Antal andelar*	*Redovisat värde i moderbolaget (mkr)*	*Redovisat värde i koncernen (mkr)*
Balder Skåne AB	50%	50%	500	15,4	116,5
Käglinge Holding AB	50%	50%	250	0,0	0,2
PK Property AB	50%	50%	250	0,0	0,0
Tygelsjö Ängar Holding AB	49%	49%	245	0,0	0,0
				15,5	116,7

Nedan visas finansiell information i sammandrag för Balder Skåne AB och dess koncern som bedöms vara en väsentlig intresseandel för koncernen. Informationen visar de belopp som redovisats i de finansiella rapporterna för Balder Skåne AB och dess koncern och inte K-Fast Holding ABs andel av dessa belopp. Beloppen har justerats för att återspegla justeringar som gjorts av koncernen vid tillämpning av kapitalandelsmetoden, inklusive justeringar till verkligt värde.

Balansräkning i sammandrag *(mkr)*	**2018**	**2017**
Omsättningstillgångar		
Likvida medel	23,8	34,6
Övriga omsättningstillgångar	29,5	1,5
Summa omsättningstillgångar	53,4	36,1
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	511,0	493,0
Summa anläggningstillgångar	511,0	493,0
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	-5,6	-27,4
Summa kortfristiga skulder	-5,6	-27,4
Långfristiga skulder		
Finansiella skulder	-277,2	-280,0
Övriga långfristiga skulder	-48,7	-45,0
Summa långfristiga skulder	-325,9	-325,0
Nettotillgångar	**232,8**	**176,7**

Not 19: Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
Uppskjutna skattefordringar och -skulder hänför sig till *(mkr)*	**2018**	**2017**	**2018**	**2017**
Uppskjuten skatt på obeskattade reserver	-0,8	-0,4	0,0	0,0
Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	2,7	3,0	0,0	0,0
Uppskjuten skattefordran avseende räntederivat	1,3	0,1	1,2	0,0
Uppskjuten skatteskuld avseende förvaltningsfastigheter	-229,2	-185,4	0,0	0,0
	-226,0	-182,6	1,2	0,0
Ingående uppskjuten skatt	-182,6	-86,8	0,0	0,0
- Förvaltningsfastigheter	-43,8	-95,3	0,0	0,0
- Underskottsavdrag	-0,3	-0,4	0,0	0,0
- Obeskattade reserver	-0,4	0,0	0,0	0,0
- Räntederivat	1,1	-0,1	1,2	0,0
Utgående uppskjuten skatt	-226,0	-182,6	1,2	0,0

Uppskjuten skattefordran på underskottsavdrag per 2018-12-31 avser spärrade underskott.

Not 20: Finansiella risker och finanspolicyer

Finanspolicy
Styrelsen har under 2018 antagit ny Finanspolicy, stipulerande att den finansiella verksamheten skall drivas och regleras utifrån tydligt definierade mål och risknivåer med avseende på Valutarisk, Ränterisk, Finansieringsrisk, Likviditetsrisk och Kreditrisk.

Finanspolicyn syftar till definiera enhetliga riktlinjer och ramar för de finansiella aktiviteterna inom koncernen, som uppkommer i samband med upplåning, skuldförvaltning och likviditetshantering. Riktlinjerna skall ligga till grund för en god kontroll och kostnadseffektiv hantering av finansiella flöden och risker uppnås, samt att ansvarsfördelning och organisation klargörs. Dessutom skall en god utveckling av finansnettot och en positiv påverkan på företagets resultat eftersträvas.

Finanspolicyn skall revideras och fastställas årligen och eventuella avsteg från Finanspolicyns riktlinjer skall beslutas av styrelsen.

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:
- Belåningsgrad får uppgå till maximalt 70% mot marknadsvärde av koncernens färdigställda förvaltningsfastigheter
- Soliditet skall uppgå till minimum 25%
- Räntetäckningsgraden ska som lägst vara 1,75 ggr

mkr	***2018***	***2017***
Marknadsvärde av koncernens förvaltningsfastigheter	2 543,3	1 543,9
Räntebärande skulder till nominellt belopp	1 606,5	864,1
Belåningsgrad	**63,2%**	**56,0%**
Eget Kapital	981,2	762,6
Summa Eget kapital och skulder	3 349,4	2 213,6
Soliditet	**29,3%**	**34,5%**
Förvaltningsresultat	41,1	33,2
Finansnetto	-16,8	-12,7
Räntetäckningsgrad	**3,45**	**3,61**

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 använder SEK som funktionell valuta. Koncernen har i den löpande verksamheten under 2018 haft en obetydlig exponering för valutarisker.

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.

Vid bokslutstillfället uppgick den genomsnittliga räntebindningen till 2,7 år (0,3) och räntekänsligheten, resultateffekt av förändring av räntan +1%, uppgick till 10,0 mkr (8,6). Andel rörlig ränta av den totala skuldportföljen uppgick till 62% (98).

Genomsnittlig ränta uppgick vid bokslutstillfället till 1,72% (1,25).

Kredit- och Ränteförfallostruktur 2018-12-31 (exkl. bygg, check- och depåkrediter)

	Ränteförfall		***Kreditförfall***	
Löptid	***Belopp, mkr***	***Snittränta, %***	***Kreditavtal, mkr***	***Utnyttjat, mkr***
0-1 år	996,6	2,12	176	176
1-2 år	0	-	168,8	168,8
2-3 år	0	-	636,2	636,2
3-4 år	107	0,78	0	0
4-5 år	100	0,87	622,6	622,6
> 5 år	400	1,20	0	0
Totalt	1603,6	1,72	1603,6	1603,6

Finansieringsrisk och refinansieringsrisk
Med (re)finansieringsrisk avses risken för att koncernen inte kan refinansiera sina lån när så önskas, inte kan ta upp ny finansiering på marknaden när behov uppstår (vid varje given tidpunkt) eller att en refinansiering skulle innebära en avsevärd ökning av koncernens kostnader för upplåning.

(Re)finansieringsrisken hanteras genom diversifiering av den totala skuldportföljen på finansiellt stabila motparter och med olika löptider. Målnivåer finns åsatta för minsta antal samarbetsbanker, maximal storlek och minimum rating per bank, maximal andel löptidsförfall inom 12 månader och genomsnittlig kapitalbindning.

Vid bokslutstillfället uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen till 3,2 år (2,4) och 11% (52) av lånen hade förfall inom 12 månader.

Vid årets utgång hade koncernen låneavtal till kreditinstitut om sammanlagt 2 329,7 mkr (1 390,2), varav 90,0 mkr (85,0) utgör check- och depåräkningskredit och 636,2 mkr (511,8) utgör Byggkrediter. Resterande kreditavtal utgörs av bilaterala avtal med svenska banker med syfte att finansiera koncernens Förvaltningsfastigheter. Av kreditavtal för finansiering av koncernens Förvaltningsavtal, slutförfaller krediter om totalt 176,0 mkr under året, krediter som K-Fastigheter bedömer kunna omförhandlas eller förlängas på grund av det rådande marknadsläget och koncernens goda relationer med sina samarbetsbanker. Netto räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick till 1 850,1 mkr (994,8).

I befintliga låneavtal med kreditinstitut finns finansiella villkor (s.k. covenanter) stipulerande maximal belåningsgrad, minimum soliditet och minimum räntetäckningsgrad. Vid bokslutstillfället möttes samtliga dessa villkor.

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.

Per bokslutsdatumet uppgick koncernens likvida reserv till 52,8 mkr (10,3). Tillkommer outnyttjad checkkredit om 20,0 mkr.

Kreditrisk
Med kreditrisk avses risken att en motpart eller emittent inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot koncernen. Koncernen är exponerad för kreditrisk genom sitt innehav av derivatinstrument (om dessa har positivt värde) och sin 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.

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2018-12-31

Koncernen *(mkr)*	*Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen*	*Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen*	*Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde*	*Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde*	*Summa redovisat värde*	*Verkligt värde*
2018-12-31						
Kundfordringar	0,0	0,0	30,0	0,0	30,0	30,0
Fordringar hos intresseföretag	0,0	0,0	7,9	0,0	7,9	7,9
Övriga kortfristiga fordringar	0,0	0,0	3,8	0,0	3,8	3,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,0	0,0	5,2	0,0	5,2	5,2
Kortfristiga placeringar	91,6	0,0	0,0	0,0	91,6	91,6
Likvida medel	0,0	0,0	52,8	0,0	52,8	52,8
Summa fordringar	**91,6**	**0,0**	**99,8**	**0,0**	**191,4**	**191,3**
Långfristiga räntebärande skulder	0,0	0,0	0,0	1 963,3	1 963,3	1 963,3
Övriga långfristiga skulder	0,0	0,0	0,0	19,2	19,2	19,2
Derivatinstrument	0,0	6,2	0,0	0,0	6,2	6,2
Kortfristiga räntebärande skulder	0,0	0,0	0,0	31,5	31,5	31,5
Förskott från kund	0,0	0,0	0,0	0,2	0,2	0,2
Leverantörsskulder	0,0	0,0	0,0	31,9	31,9	31,9
Skulder till intresseföretag	0,0	0,0	0,0	14,5	14,5	14,5
Övriga kortfristiga skulder	0,0	0,0	0,0	6,4	6,4	6,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0,0	0,0	0,0	43,1	43,1	43,1
Summa skulder	**0,0**	**6,2**	**0,0**	**2 110,0**	**2 116,2**	**2 116,2**
2017-12-31						
Kundfordringar	0,0	0,0	20,0	0,0	20,0	20,0
Fordringar hos intresseföretag	0,0	0,0	9,7	0,0	9,7	9,7
Övriga kortfristiga fordringar	0,0	0,0	23,9	0,0	23,9	23,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,0	0,0	1,1	0,0	1,1	1,1
Kortfristiga placeringar	86,5	0,0	0,0	0,0	86,5	86,5
Likvida medel	0,0	0,0	10,3	0,0	10,3	10,3
Summa fordringar	**86,5**	**0,0**	**64,9**	**0,0**	**151,4**	**151,4**
Långfristiga räntebärande skulder	0,0	0,0	0,0	1 072,2	1 072,2	1 072,2
Övriga långfristiga skulder	0,0	0,0	0,0	25,6	25,6	25,6
Derivatinstrument	0,0	0,7	0,0	0,0	0,7	0,7
Kortfristiga räntebärande skulder	0,0	0,0	0,0	25,0	25,0	25,0
Förskott från kund	0,0	0,0	0,0	0,2	0,2	0,2
Leverantörsskulder	0,0	0,0	0,0	51,6	51,6	51,6
Skulder till intresseföretag	0,0	0,0	0,0	4,0	4,0	4,0
Övriga kortfristiga skulder	0,0	0,0	0,0	6,4	6,4	6,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0,0	0,0	0,0	19,9	19,9	19,9
Summa skulder	**0,0**	**0,7**	**0,0**	**1 204,9**	**1 205,5**	**1 208,2**

Avseende de långfristiga skulderna bedömer K-Fastigheter, att det inte är någon väsentlig skillnad mellan verkliga och redovisade värden.

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2018-12-31

Moderbolaget *(mkr)*	***Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen***	***Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen***	***Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde***	***Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde***	***Summa redovisat värde***	***Verkligt värde***
2018-12-31						
Kundfordringar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Fordringar hos koncernföretag	0,0	0,0	551,2	0,0	551,2	551,2
Fordringa hos intresseföretag	0,0	0,0	8,1	0,0	8,1	8,1
Övriga kortfristiga fordringar	0,0	0,0	1,7	0,0	1,7	1,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Likvida medel	0,0	0,0	45,9	0,0	45,9	45,9
Summa fordringar	**0,0**	**0,0**	**606,9**	**0,0**	**606,9**	**606,9**
Långfristiga räntebärande skulder	0,0	0,0	0,0	425,2	425,2	425,2
Derivatinstrument	0,0	5,8	0,0	0,0	5,8	5,8
Övriga långfristiga skulder	0,0	0,0	0,0	19,2	19,2	19,2
Kortfristiga räntebärande skulder	0,0	0,0	0,0	8,5	8,5	8,5
Skulder till koncernföretag	0,0	0,0	0,0	455,7	455,7	455,7
Leverantörsskulder	0,0	0,0	0,0	1,9	1,9	1,9
Skulder till intresseföretag	0,0	0,0	0,0	14,5	14,5	14,5
Övriga kortfristiga skulder	0,0	0,0	0,0	6,4	6,4	6,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0,0	0,0	0,0	0,4	0,4	0,4
Summa skulder	**0,0**	**5,8**	**0,0**	**910,5**	**937,7**	**937,6**
2017-12-31						
Fordringar hos koncernföretag	0,0	0,0	53,5	0,0	53,5	53,5
Fordringa hos intresseföretag	0,0	0,0	8,9	0,0	8,9	8,9
Övriga kortfristiga fordringar	0,0	0,0	10,3	0,0	10,3	10,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Likvida medel	0,0	0,0	8,7	0,0	8,6	8,6
Summa fordringar	**0,0**	**0,0**	**81,3**	**0,0**	**81,3**	**81,3**
Övriga långfristiga skulder	0,0	0,0	0,0	25,6	25,6	25,6
Skulder till koncernföretag	0,0	0,0	0,0	214,1	214,1	214,1
Leverantörsskulder	0,0	0,0	0,0	0,4	0,4	0,4
Skulder till intresseföretag	0,0	0,0	0,0	4,0	4,0	4,0
Övriga kortfristiga skulder	0,0	0,0	0,0	6,4	6,4	6,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0,0	0,0	0,0	0,4	0,4	0,4
Summa skulder	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**250,9**	**250,9**	**251,20**

Avseende de långfristiga skulderna bedömer K-Fastigheter, att det inte är någon väsentlig skillnad mellan verkliga och redovisade värden.

Löptidsanalys för finansiella skulder

För förfallostruktur avseende räntebärande skulder se under stycket ”Ränterisk” ovan.
Övriga rörelseskulder förfaller till betalning enligt nedan;

	Koncernen		***Moderbolaget***	
mkr	***2018***	***2017***	***2018***	***2017***
Förfaller inom 1 år	96,1	82,1	452,2	168,7
Förfaller efter 1 år	19,2	25,6	46,0	82,3
	115,3	107,7	498,1	250,9

Not 21: Kundfordringar

Kundfordringar är upptagna till det belopp som beräknats inflyta. Samtliga förfallna kundfordringar överstigande 30 dagar har bedömts individuellt avseende förlustrisk. Nedskrivningar görs för osäkra kundfordringar.

	Koncernen	
***Åldersfördelning kundfordringar** (mkr)*	***2018***	***2017***
- 90 dagar	29,1	18,2
91 - 120 dagar	0,1	1,0
121 dagar -	2,0	1,2
Osäkra kundfordringar < 90 dagar	-0,1	0,0
Osäkra kundfordringar > 90 dagar	-1,1	-0,3
Kundfordringar netto	**30,0**	**20,0**

2018 års resultat för koncernen har belastats med 0,7 mkr (0,8 mkr) avseende konstaterade och befarade kundförluster. Fordringarna är kortfristiga till sin natur varför redovisat belopp motsvarar verkligt värde.

Not 22: Nedskrivning förväntade kreditförluster

Koncernen har i enlighet med IFRS 9 skrivit ned tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde för förväntade kreditförluster.

Nedskrivning har skett enligt de två metoder som definieras i IFRS 9, 'den förenklade metoden' och 'den generella metoden'. Båda dessa metoder anger 'stadier' som används för att klassificera tillgångarna baserat på kreditrisk. Valet av metod beror på vilken typ av finansiell tillgång som avses.

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 kundfordringar förfallna > 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 tre senaste åren (2016-2018).

Denna procentsats har sedan justerats för framåtblickande fakturor i form av ledningens bedömning avseende utökad risk för framtida kreditförluster. Justeringen har tagit hänsyn till påverkan till följd av försämrad konjunktur, ökad aktivitet i bygg- och uthyrningsverksamheten samt ett större andel äldre lägenheter i fastighetsbeståndet.

Detta har resulterat i en total reserv om 0,1 mkr (0) per 2018-12-31.

För kundfordringar i stadie 3 (förfallna överstigande 90 dagar) har individuell prövning gjorts för respektive fordran. Detta har resulterat i en total reserv om 1,1 mkr (0,3) per 2018-12-31.

Finansiella instrument som omfattas av generell metod
Den generella metoden används för övriga finansiella tillgångar (fordringar hos intressebolag och gemensamt styrda bolag samt likvida medel). För den generella metoden används en 'rating modell'. Förväntade kreditförluster har beräknats på 12 månader för fordringar i stadie 1 och på tillgångens löptid för fordringar i stadie 2 och stadie 3.

Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag
Avseende fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag kan kreditrating inte fastställas, då det saknas erforderlig information rörande bolagen. Koncernen har därför bedömt att de skall ansättas lägsta möjliga S&P. Loss given Default antas vara 45% i linje med Basel II's riktlinjer för exponering för icke-finansiella företag.

Detta har resulterat i en reserv om 0,1 mkr (0).

Likvida medel
Avseende likvida medel hämtas kreditrating från respektive banks hemsida. Default Rates hämtas från S&P. Loss given Default antas vara 45% 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		18,2	2,2
Förändring kundfordringar		10,9	0,0
UB Kund- och hyresfordringar		29,1	2,1
IB Fordringar hos intresseföretag	9,7		
Förändring fordringar intresseföretag	-1,7		
UB Fordringar hos intresseföretag	8,1		
IB reserv förväntade kreditförluster	0,0	0,0	-0,3
Förändring reserv förväntade kreditförluster	-0,1	-0,1	-0,8
UB Reserv förväntade kreditförluster	-0,1	-0,1	-1,1
Redovisat nettovärde	7,9	29,0	1,0

Not 23: Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	***2018***	***2017***	***2018***	***2017***
Förutbetald leasing	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga poster	5,2	1,1	0,0	0,0
Summa	**5,2**	**1,1**	**0,0**	**0,0**

Not 24: Kortfristiga placeringar

	Koncernen	
mkr	*2018*	*2017*
Redovisat värde, totalt	91,6	86,5
Varav noterade aktier		
Anskaffningsvärde	91,2	83,0
Börsvärde eller motsvarande	91,6	86,5

Not 25: Aktiekapital

Aktiekapitalet består likt föregående år av 500 stamaktier med kvotvärde 100 kr.

Utdelning har skett under 2018 enligt beslut på extra bolagsstämma med 15 169 kr per aktie.

	2018	*2017*	*2018*	*2017*
Antal aktier	*Kvotvärde (kr)*	*Kvotvärde (kr)*	*Antal*	*Antal*
Aktier	100	100	500	500

Not 26: Derivatinstrument

För att hantera Ränterisken (se Not 20 Finansiella risker och Finanspolicyer) utnyttjar koncernen räntederivat. Över tiden 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.

Verkligt värde för derivatportföljen uppgick per bokslutstillfället till -6,2 mkr (-0,7). Samtliga innehavda derivat hade per bokslutstillfället negativt verkligt värde, då marknadsräntan för motsvarande löptid var lägre än avtalad ränta för motsvarande derivat.

	Koncernen	
mkr	*2018*	*2017*
Ingående negativt värde	0,7	1,3
Periodens utveckling	5,5	-0,6
Utgående negativt värde	6,2	0,7
Fördelning derivatportfölj		
<1 år	0,0	7,0
2 år	0,0	0,0
3 år	7,0	0,0
4 år	100,0	7,0
> 5 år	500,0	0,0
Summa derivatportfölj	**607,0**	**14,0**

Not 27: Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	*2017*	*2018*	*2017*
Upplupna personalrelaterade kostnader	3,9	2,7	0,5	0,3
Upplupna räntor	1,0	0,4	0,1	0,0
Förutbetalda hyresintäkter	31,2	16,5	0,0	0,0
Övriga poster	11,0	3,0	0,4	0,4
Summa	**47,0**	**22,6**	**1,0**	**0,7**

Not 28: Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	*2018*	*2017*	*2018*	*2017*
Likvida medel				
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:				
Kassa och bank	52,8	10,3	45,9	8,6
Summa enligt balansräkningen	52,8	10,3	45,9	8,6
Summa enligt kassaflödesanalysen	52,8	10,3	45,9	8,6
Erhållna och betalda räntor				
Erhållna räntor	0,0	0,0	1,8	0,6
Betald ränta	-16,8	-11,5	-1,9	-0,7
Summa	**-16,8**	**-11,5**	**-0,1**	**-0,2**
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
Avskrivningar av materiella tillgångar	1,3	0,6	0,0	0,0
Nedskrivning av omsättningstillgångar utöver normala nedskrivningar	0,0	0,3	0,0	0
Summa	**1,3**	**0,8**	**0,0**	**0,0**

Not 29: Bokslutsdispositioner

mkr	*2018*	*2017*
Förändring överavskrivningar	0,0	0,0
Erhållna koncernbidrag	29,3	26,1
Lämnade koncernbidrag	-14,5	-20,4
Summa	**14,8**	**5,7**

Not 30: Andelar i koncernföretag

	Org.nr.	*Säte*	*Kapital-andel %*	*Röstandel %*	*Anskaffnings-värden (mkr)*
Karlsson Fastigheter i Hässleholm AB	556827-7569	Hässleholm	100	100	1,0
Maglegårdens Fastigheter AB	556772-6384	Hässleholm	100	100	4,4
T4 Fastigheter AB	556824-2969	Hässleholm	100	100	4,9
Påltua AB	556846-9703	Hässleholm	100	100	0,1
K-Fast Helsingborg AB	556915-0393	Hässleholm	100	100	14,7
K-Fast Malmö AB	556980-3553	Hässleholm	100	100	1,4
K-Fast Bygg Holding AB	559008-8950	Hässleholm	100	100	0,1
K-Fast Torget AB	559027-5334	Hässleholm	100	100	8,9
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 Parkerings AB	559077-1316	Hässleholm	100	100	0,1
K-Fast Kullavägen AB	556995-9587	Hässleholm	100	100	3,5
K-Fast Projektutveckling AB	559103-8160	Hässleholm	100	100	0,1
K-Fast Värdepapper AB	559096-4671	Hässleholm	100	100	0,1
K-Fast Fredriksdal AB	559076-5888	Hässleholm	100	100	17,7
K-Fast T4 AB	556040-3957	Hässleholm	100	100	33,1
K-Fast Stortorget AB	556419-6201	Hässleholm	100	100	46,3
K-Fast Rådhustorget AB	556532-9173	Hässleholm	100	100	79,9
Nyponfastigheten AB	556876-2909	Hässleholm	100	100	25,3
K-Fast Elinegård AB	559094-9144	Hässleholm	100	100	18,7
K-Fast Älmhult AB	556977-8664	Hässleholm	100	100	14,9
K-Fast Skruven AB	556817-5557	Hässleholm	100	100	1,3
K-Fast Surte AB	556922-6466	Hässleholm	100	100	14,3
K-Fast Växjö AB	559150-8725	Hässleholm	100	100	0,1
					368,9

mkr	*2018*	*2017*
Ingående anskaffningsvärden	222,4	122,8
- Förvärvade andelar	154,5	100,6
- Avyttrade andelar	-8,0	-1,1
- Omklassificeringar	0,0	0,1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	368,9	222,4
Ingående nedskrivning	-5,0	-5,0
- Återföring nedskrivning	5,0	0,0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0,0	-5,0
Utgående bokfört värde	**368,9**	**217,4**

Not 31: Koncernkonto

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

mkr	*2018*	*2017*
Utnyttjad kredit hos K-Fast Holding AB	-132,7	-15,2
Tillgängligt belopp hos K-Fast Holding AB	20,0	15,0
Tillgängligt belopp hos koncernföretag	178,1	23,8
Summa banksaldo i koncernen avseende koncernkontot, inkl. outnyttjad kredit	**65,4**	**23,6**

Not 32: Ställda säkerheter

	Koncernen		*Moderbolaget*	
mkr	*2018*	*2017*	*2018*	*2017*
För egna avsättningar och skulder				
Avseende skulder till kreditinsitut				
Fastighetsinteckningar	2 233,8	1 192,3	0,0	0,0
Företagsinteckningar	1,2	1,2	0,0	0,0
Till förmån för koncernföretag				
Andra ställda säkerheter	150,7	26,0	144,7	26,0
Summa ställda säkerheter	2 385,7	1 219,4	144,7	26,0

Not 33: Eventualförpliktelser

mkr	*2018*	*2017*
Borgen till förmån för koncernföretag	1 021,4	631,9
Andra eventualförpliktelser	0,0	0,0
Summa eventualförpliktelser	**1 021,4**	**631,9**

Not 34: Händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 35: Transaktioner med närstående

Uppgifter om moderföretaget
K-Fast Holding AB ägs till 51% av Jacob Karlsson AB, 556898-5583, med säte i Hässleholm samt till 49% av Erik Selin Fastigheter AB, 556572-5586, med säte i Göteborg.

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.

Inköp och försäljning mellan koncernföretag
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.

mkr	***2018***	***2017***
Inköp	0,0	0,0
Försäljning	0,2	0,0
	0,2	**0,0**

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning
Koncernens nyckelpersoner utgörs av K-Fast Holding ABs styrelse och VD. Ersättningen till nyckelpersoner i ledande ställning innefattar följande kostnader:

Kortfristiga förmåner till anställda *(mkr)*		
Löner inklusive bonus	1,2	1,0
Sociala avgifter	0,4	0,3
Tjänstebilsförmån	0,1	0,1
	1,7	**1,5**

PÅTECKNING

Årsredovisning och koncernredovisning har godkänts för utfärdande av styrelsen och Verkställande Direktör den 2 april 2019. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 2 april 2019. Styrelsen avser att föreslå årsstämman att ingen aktieutdelning lämnas för verksamhetsåret 2018.

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att:

- Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen samt RFR2
- Årsredovisningen ger en rättvisande bild av företags ställning och resultat samt
- Förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av bolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

Styrelsen och verkställande direktören intygar vidare att:

- Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), sådana de antagits av EU samt RFR1.
- Koncernredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat samt
- Förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företag som ingår i koncernen står inför.

Hässleholm den 2 april 2019

Jesper Mårtensson
Styrelseordförande

Åsa Fredin
Styrelseledamot

Erik Selin
Styrelseledamot

Jacob Karlsson
Verkställande direktör/Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 april 2019
Ernst & Young AB

Stefan Svensson
Auktoriserad Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för K-Fast Holding AB för år 2018. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 19–60 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 2018 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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. 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.

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.

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen
Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–18 samt sidan 63. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen.

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 de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom 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.

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

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

Dessutom:
- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att

det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av K-Fast Holding AB för år 2018 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.

Malmö den 2 april 2019

Ernst & Young AB

Stefan Svensson
Auktoriserad revisor

DEFINITION NYCKELTAL

K-Fastigheter presenterar vissa finansiella mått i årsredovisningen som inte definieras enligt IFRS. K-Fastigheter anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av koncernens prestation. Eftersom inte alla företags beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått skall därför inte ses som ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Nedan presenteras definitioner på mått som med några undantag, inte definieras enligt IFRS.

Nyckeltalen är baserade på rapporter över resultat, finansiell ställning, förändring eget kapital och kassaflöde.

Avkastning eget kapital, %
Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt Eget kapital

Balansomslutning, mkr
Balansomslutning enligt Koncernens rapport över finansiell ställning

Belåningsgrad, %
Räntebärande skulder i förhållande till Fastighetsvärde

Central administration, mkr
Central administration omfattar koncerngemensamma kostnader i K-Fast Holding AB, avskrivningar samt övriga kostnader. Dessa kostnader kan definitionsmässigt fördelas lika mellan koncernens tre affärsområden.

Direkta fastighetskostnader, mkr
Direkta fastighetskostnader på årsbasis

Direktavkastningskrav, %
Beräknat driftsöverskott på årsbasis i förhållande till fastighetsvärde

Driftsöverskott, mkr
Driftsöverskott enligt Rapport totalresultat

Eget kapital, mkr
Eget kapital enligt Rapport över finansiell ställning

Eget kapital per aktie, kr/aktie
Eget kapital i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier

Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i procent av hyresvärde

Fastighetsvärde, mkr
Värde av färdigställda Förvaltningsfastigheter enligt Koncernens rapport över finansiell ställning

Förvaltningsfastigheter, mkr
Bokfört värde av färdigställda fastigheter och fastigheter under pågående nyanläggning.

Soliditet
Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatteskuld) i förhållande till balansomslutningen.

Förvaltningsresultat, mkr
Bruttoresultat fastighetsförvaltning med avdrag för Central administration hänförligt till affärsområde Förvaltning och Finansnetto.

Genomsnittlig ränta, %
Beräknad årsränta för skulder till kreditinstitut relaterat till Förvaltningsfastigheter, baserat på aktuella låneavtal, i förhållande till totala skulder till kreditinstitut relaterat till Förvaltningsfastigheter

Hyresintäkter, mkr
Hyresintäkter enligt Rapport totalresultat

Hyresvärde, mkr
Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor

Kapitalbindningstid, år
Kapitalbindningstid på skulder till kreditinstitut relaterat till Förvaltningsfastigheter vid årets slut

Resultat efter skatt, mkr
Resultat efter skatt enligt Rapport totalresultat

Räntebindningstid, år
Räntebindningstid på skulder till kreditinstitut relaterat till Förvaltningsfastigheter vid årets slut

Räntebärande skulder, mkr
Långfristiga och kortfristiga räntebärande skulder

Räntetäckningsgrad, ggr
Förvaltningsresultat med återläggning av Finansnetto dividerat med Finansnetto (inkl. realiserad värdeförändring på kortfristiga derivatinstrument).

Soliditet, %
Eget kapital i förhållande till Balansomslutning

Substansvärde, mkr
Eget kapital med justering för uppskjutna skatter, värdeförändringar på räntederivat och innehav utan bestämmande inflytande.

Uthyrbar yta, kvm
Uthyrbar yta vid verksamhetsårets utgång

Årets resultat per aktie, kr/aktie
Årets resultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier

Överskottsgrad, %
Driftsöverskott justerat för fastighetsadministration i procent av hyresintäkter

K-Fast Holding AB
Org.nr.: 556827-0390
Adress: Bultvägen 7, 281 43 Hässleholm
Telefon: 010 33 00 069
www.k-fastigheter.se

Kontakt
Jacob Karlsson
VD K-Fast Holding AB
E-post: jacob.karlsson@k-fastigheter.se
Telefon: 0738 219 626

Martin Larsson
vVD/Finanschef K-Fast Holding AB
E-post: martin.larsson@k-fastigheter.se
Telefon: 0703 533 160