

# INTRESSEANMÄLAN KV ANKAN

## BESKRIVNING AV BYGGHERREN

K-Fastigheter grundades december 2010 och är ett fastighetsbolag med fokus på effektiv nybyggnation, samt långsiktig förvaltning av huvudsakligen egenutvecklade bostäder men även kommersiella lokaler.

Huvudkontoret ligger i Hässleholm och fastighetsbeståndet är koncentrerat till tillväxtorter i Öresundsregionen och, i ökande omfattning, i västra Sverige.

K-Fastigheters vision är att vara en av Nordens största aktörer på hyresmarknaden och en ledande fastighetsägare av hållbart byggda, innovativa och kostnadseffektiva konceptus som kännetecknas av marknadens bästa kombination av hög standard, hemkänsla och trygghet.

Affärsidén är att med stort engagemang och hög kostnadseffektivitet utveckla, bygga, förvalta och långsiktigt äga marknadens mest attraktiva fastigheter med hyresbostäder avseende såväl skick, standard och servicenivå. Koncernen ska erbjuda egenproducerade hyresbostäder i Norden på platser med långsiktigt god efterfrågan på hyresbostäder och kommersiella lokaler.

K-Fastigheters övergripande mål är att skapa värde för Bolagets aktieägare. Värdeskapandet mäts som tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie. K-Fastigheters mål är att skapa substansvärdestillväxt per aktie med i genomsnitt minst 20 procent, inklusive eventuella värdeöverföringar, över en konjunkturcykel.

K-Fast Holding AB:s B-aktie noterades 2019-11-29 på Nasdaq Stockhoms Mid Cap lista.

**5040 mkr**  
fastighetsvärde

**1789 st**  
bostäder i förvaltning

**963 st**  
bostäder under  
byggnation



# VÄLBEPRÖVAD AFFÄRSMODELL / SAMARBETSPARTNERS

*Vi skapar inte bostäder, vi skapar hem!*

K-Fastigheter är ett fastighetsbolag som valt att i egen regi skapa dotterbolag verksamma inom byggnation och projektutveckling med egen arkitekt. Genom att äga processen från ax till limpa kan vi kvalitetssäkra våra bostäder i samtliga aspekter där vår förvaltningsorganisation är vårt öra mot marknaden för att i ett tidigt skede anpassa bostäderna till den efterfråga och respons vi har från våra befintliga hyresgäster.

K-Fastigheter två egna produktionsanläggningar där tillverkningen av byggelement och utfackningsväggar sker, en fabrik i Osby och en nybyggd i Hässleholm. Den egna produktionsanläggningen är en förutsättning för att fullt ut kunna kvalitetssäkra våra bostäder när det kommer till långsiktig kvalitet samt minimera miljöpåverkan.

Att äga och förvalta någons hem är en uppgift som kräver ansvar, respekt och förståelse för andra människor. K-Fastigheter erbjuder högst attraktiva bostäder vilket är något som återspeglas i vår förvaltning. Genom närhet och ständig tillgänglighet erbjuder vi en förvaltning utöver det vanliga, vi ska leverera ett mervärde!



## PRODUKTION BASERAD PÅ TRE EGENUTVECKLADE KONCEPTUS



Låghus

- Parhus, radhus eller kedjehus med lägenheter i upp till tre våningar, varav en lägenhet i två plan
- Standardiserade grundmått
- Fyra planlösningar inom varje byggnation som kan kombineras fritt



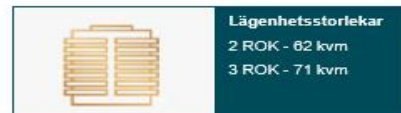
Lamellhus

- Anpassningsbara och yteffektiva hus
- Flerfamiljshus i kvartersstruktur i upp till 10 våningar
- Går att producera i flera storlekar och utformningar
- Anpassningsbara planlösningar, möjligheter till garage under jord och kommersiella lokaler i bottenplan



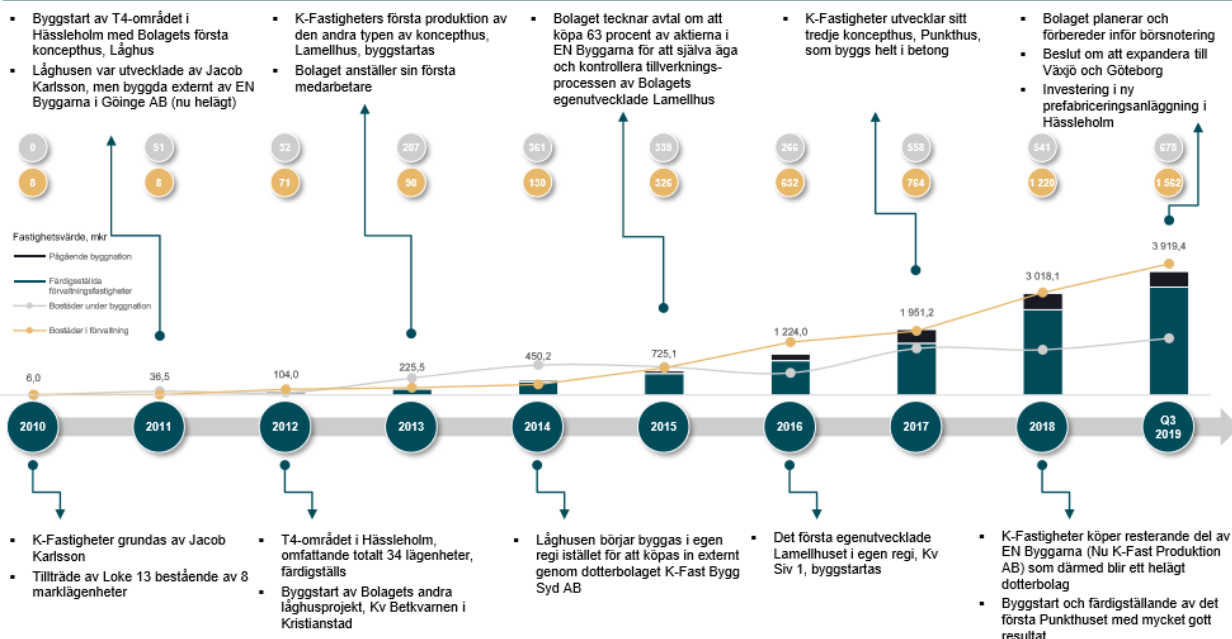
Punkthus

- Flerfamiljshus i kvadratisk form i 4-10 våningar
- Fyra lägenheter i varje plan med hörnbalkonger om 27 kvm per lägenhet
- Standardiserat kvadratisk grundmått
- Bottenvåning anpassningsbar och kan byggas i exempelvis både suterräng och i ett etage



## HISTORIK

### Fastighetsportföljens tillväxt och viktiga milstolpar



# EKONOMISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

K-Fastigheter är en högst ekonomisk stabil partner med ett eget kapital om överstigande 2 miljarder kronor och ett fritt eget kapital om ca 970 Mkr.

**Resultaträkning per 2020-03-31:**

## TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

(mkr)	2020 jan-mar	2019 jan-mar	Rullande 4 kv 2019 apr-2020 mar	2019 jan-dec
Hysesintäkter	47,8	33,0	171,6	156,8
Projekt- och entreprenadomsättning	4,6	1,5	31,7	28,6
Övriga intäkter	0,2	0,3	1,5	1,9
<b>Nettoomsättning</b>	<b>52,6</b>	<b>34,8</b>	<b>204,8</b>	<b>187,3</b>
Drift	-9,0	-6,6	-25,8	-23,5
Underhåll	-1,9	-1,0	-8,4	-7,5
Fastighetsskatt	-1,0	-0,4	-4,2	-3,6
Fastighetsadministration	-5,5	-3,5	-16,9	-15,0
<b>Kostnader fastighetsförvaltning</b>	<b>-17,3</b>	<b>-11,6</b>	<b>-55,3</b>	<b>-49,5</b>
Kostnader projekt- och entreprenadverksamheten	-3,9	-1,7	-28,7	-26,8
<b>Bruttoresultat</b>	<b>34,3</b>	<b>21,5</b>	<b>120,8</b>	<b>111,0</b>
varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftsöverskott)	30,5	21,7	116,1	107,3
varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	0,8	-0,2	4,8	3,7
Central administration	-10,0	-7,2	-44,9	-42,1
Av- och nedskrivningar	-1,2	-2,5	-13,9	-15,2
Resultat från andelar i koncern-, intresse- och gemensamt styrda bolag	-0,5	1,5	58,9	61,0
Räntenetto	-11,2	-7,4	-39,1	-35,3
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>8,4</b>	<b>5,9</b>	<b>81,8</b>	<b>79,3</b>
varav förvaltningsresultat	15,5	11,1	57,3	52,9
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	121,4	47,6	413,7	339,8
Värdeförändring derivat och övrigt	-13,8	1,9	-3,0	12,7
<b>Resultat före skatt</b>	<b>116,0</b>	<b>55,4</b>	<b>492,5</b>	<b>431,8</b>
Skatt på periodens resultat	-23,7	-12,0	-78,2	-66,5
<b>Periodens resultat</b>	<b>92,3</b>	<b>43,4</b>	<b>414,3</b>	<b>365,3</b>
Övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat	92,3	43,4	414,3	365,3
<b>Periodens resultat hänförligt till</b>				
Moderbolagets aktieägare	92,3	43,4	414,3	365,3
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Resultat efter skatt per aktie, kr/aktie</b>	<b>2,72</b>	<b>1,73</b>	<b>14,90</b>	<b>14,14</b>



# FÖRVALTNING

## Lokal förvaltningsorganisation

- K-Fastigheter har egen förvaltningsorganisation på samtliga orter där Bolaget har tillräcklig förvaltningsvolym, vilket uppnås någonstans mellan 300-400 lägenheter
- På övriga platser anlitar Bolaget externa erfarna fastighetsförvaltare

## Tre standardiserade koncepthus

- Att bostäderna i de olika koncepthusen är byggda enligt samma koncept ger en effektiv förvaltning
  - Medarbetarna har stor kunskap om troliga orsaker till eventuella fel och kan därmed avhjälpa dessa snabbare
  - Standardiserade materialval möjliggör korta ledtider för felavhjälpning

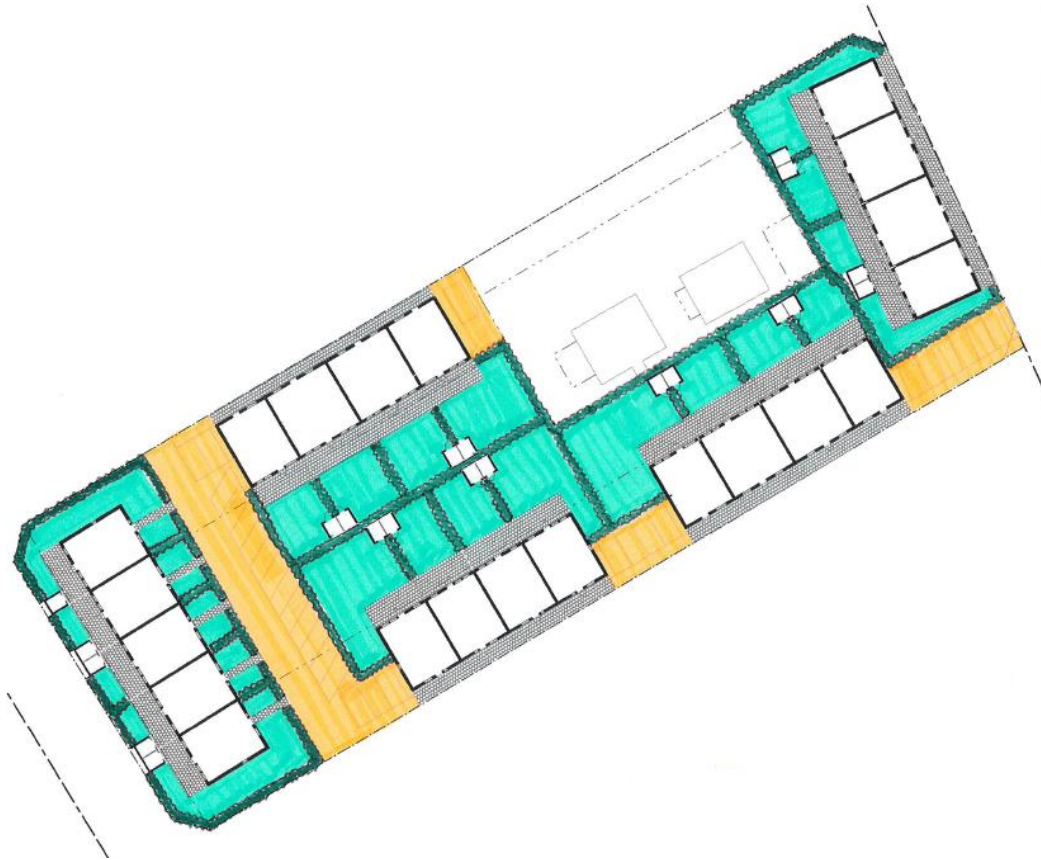
## Kontinuerlig kontakt med hyresgäster

- Frekvent kontakt med hyresgäster ger god förståelse för vilka förväntningar och krav som finns från kunder inför kommande projekt, vilket ger djup insikt i vilka material och vilken storleksfördelning som bäst uppfyller marknadens aktuella och framtida krav och behov





## PROJEKTIDÉN



Vårt förslag till exploatering består av stadsradhus och marklägenheter. Totalt 21 bostäder med upplåtelseform hyresrätt på. Varje stadsradhus har en boyta om 94 kvm samt takterass om drygt 20 kvm, uteplats i markplan samt egen trädgård och uppfart för bil.

Vi har en vision om att skapa ett tryggt område med prisvärda boende för alla. Detta kan vara det första boendet, bostaden där paret flyttar ihop och tiden för det första barnet. Det kan vara det alternativa boendet när man känner att huset blivit för stort, eller ett alternativ till den köpta villan för barnfamiljen. Sammansättningen av människor skapar förutsättningar för ett blandat och dynamiskt socialt liv där det finns plats för alla.

Vi har satsat på stora egna tomter för bästa boendekvalité. Att ha möjlighet att odla och plantera sina efter sina egna val känner vi är en stor fördel.

Vår tidsplan för projektet är att så fort som möjligt både starta och färdigställa projektet, ca 12-18 månader från byggstart.



## REFERENSOBJEKT

*Kv Tätörten, Åhus*



*Kv Öllsjö, Kristianstad*



*Förvärv av Ankan 18 och 19 är i dagsläget inte av intresse.*

*Kontaktperson avseende denna markanvisning är Åsa Fredin*

*0760-320357*

*[Asa.fredin@k-fastigheter.se](mailto:Asa.fredin@k-fastigheter.se)*

*2020-05-27*

---

*Jacob Karlsson*



