



*K-Fastigheter uppför 133 lägenheter i Lamellhus på fastigheten
Gävle Sättra 108:20 i norra Gävle.*



K-FASTIGHETER

K-FAST HOLDING AB

DELÅRSRAPPORT

JANUARI – SEPTEMBER 2025

*"Omvärlden kommer alltid vara föränderlig och vår eventuella framgång är
beroende av hur snabbt vi kan anpassa oss"*

KVARTALET OCH PERIODEN I KORTHET

Januari – september

Entreprenad

Intäkterna för entreprenadverksamheten uppgick under perioden till 1 436,6 mkr (1 280,6), inkluderat successiv vinstavräkning i pågående nybyggnation om 82,7 mkr (239,0). Bruttoresultatet uppgick till 133,4 mkr (310,7) och resultat före värdeförändringar men inklusive successiv vinstavräkning uppgick till 52,7 mkr (229,5), motsvarande 0,21 kr per aktie (0,94). Intäkterna och resultatet har påverkats positivt av utveckling i prefab-verksamheten och negativt av låg successiv vinstavräkning primärt som en följd av färre byggstartar jämfört med motsvarande period föregående år samt negativ kostnadsutveckling i byggverksamheten i enskilda projekt. Antalet lägenheter under byggnation vid periodens utgång uppgick till 1 869 (1 819). 176 lägenheter (695) har byggstartats under perioden.

Fastighetsförvaltning

Intäkterna för förvaltningsverksamheten uppgick under perioden till 765,8 mkr (456,5), en ökning med 68 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Ökningen berodde primärt på att K-Fastigheter från och med 1 april 2025 konsoliderar Brinova Fastigheter AB. Driftnetto för verksamhetsområde Fastighetsförvaltning uppgick till 532,9 mkr (303,8) och förvaltningsresultatet ökade med 94 procent till 198,3 mkr (102,2), motsvarande 0,52 kr per aktie (0,42) korrigerat för innehav utan bestämmande inflytande. Uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 93,9 procent (95,3) att jämföra med 96,4 procent vid periodens ingång. Överskottsgraden har samtidigt förbättrats till 69,3 procent (67,1). Värdeförändring för färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -143,5 mkr (-153,3) primärt relaterad till nedskrivning i genomförda och vid periodens slut avtalade men ej slutförda avyttringar.

Koncern

- Kvartalets resultat uppgick till 16,6 mkr (-100,6) och periodens resultat till -37,9 mkr (-12,7), motsvarande -0,36 kr per aktie (-0,11) korrigerat för innehav utan bestämmande inflytande. En bidragande orsak till periodens negativa resultat är en negativ värdeförändring på koncernens räntederivat, vilken under perioden uppgick till -82,0 mkr (-117,4). Detta till följd av lägre långa marknadsräntor.

- Värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 24 608,1 mkr (15 616,5), en ökning med 58 procent jämfört 31 december 2024 primärt påverkat av förvärvet och konsolideringen av Brinova Fastigheter AB från 1 april 2025.
- Det långsiktiga substansvärdet (NAV), vilket korrigerats för förvärvet av Brinova, uppgick vid periodens utgång till 6 068,9 mkr (6 206,5), motsvarande 24,67 kr per aktie (25,23), vilket är en minskning med 2 procent sedan 31 december 2024 och med 1 procent sedan 30 september 2024.
- Räntetäckningsgraden uppgick på rullande 12 månader till 1,6 ggr (1,5). Soliditeten uppgick till 29,1 procent (30,4) och skuldsättningsgraden till 59,0 procent (59,1).

Väsentliga händelser under tredje kvartalet

- Den 3 juli 2025 tillträdde K-Fastigheter byggrätten Järfälla Veddesta 2:65. Byggrätten omfattar cirka 20 766 kvm uthyrbar area fördelat på cirka 330 bostäder och 782 kvm LOA. Fullt färdigställd beräknas hyresvärdet uppgå till cirka 67,4 mkr och byggstart förväntas ske under andra halvan av 2026.
- Den 1 september 2025 tillträdde K-Fastigheter byggrätten Eskilstuna Förvaltare 2. Byggrätten omfattar cirka 4 894 kvm uthyrbar area fördelat på cirka 92 bostäder. Fullt färdigställd beräknas hyresvärdet uppgå till cirka 12,4 mkr och byggstart förväntas ske under första halvan av 2026.
- Den 30 september 2025 publicerade K-Fastigheter att Anders Antonsson tillträder som chef för IR- och kommunikation. Anders var IR-ansvarig för K-Fastigheter i samband med börsnoteringen av K-Fastigheter 2019 och har en gedigen erfarenhet från olika ledande roller inom såväl IR, kommunikation som förändringsledning och är väl förankrad i bolagets verksamhet och strategi.
- Under kvartalet har koncernen färdigställt ett projekt i Strängnäs om 72 lägenheter, en deletapp i Ale om 40 lägenheter och en deletapp i Ballerup (DK) om 59 lägenheter.

Nyckeltal* (mkr)	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec
Entreprenad			
Intäkter	1 436,6	1 280,6	1 855,0
Bruttoresultat	133,4	310,7	398,3
Resultat före värdeförändring	52,7	229,5	284,6
resultat per aktie (kr)	0,21	0,94	1,16
Fastighetsförvaltning			
Intäkter	765,8	456,5	607,9
Driftnetto	532,9	303,8	401,2
Förvaltningsresultat	198,3	102,2	135,1
resultat per aktie (kr) korrigerat för minoritetens andel	0,52	0,42	0,56
Koncern			
Periodens resultat	-37,9	-12,7	74,8
Långsiktigt substansvärde (NAV)	6 068,9	6 101,5	6 206,5
per aktie (kr)**	24,67	24,80	25,23
Uthyrning			
Räntetäckningsgrad, ggr (rullande 12 månader)	1,6	1,5	1,6
Soliditet, %	29,1%	30,7%	30,4%
Skuldsättningsgrad, %	59,0%	58,4%	59,1%
Byggnation			
Uthyrbar yta, kvm	719 199	359 730	359 020
Antal lägenheter i förvaltning	7 685	4 987	4 985
Antal lägenheter i pågående nybyggnation	1 869	1 819	2 052
varav i hel- eller delägda dotterbolag	1 795	1 745	1 978
Antal byggstartade lägenheter	176	695	928
varav i hel- eller delägda dotterbolag	176	621	854

* Definitioner samt härledning av nyckeltal finns på www.k-fastigheter.se/investor-relations/avstamningar-och-definitioner/
** Justerat för förvärvet av Brinova Fastigheter AB

KVARTALET OCH PERIODEN I KORTHET FORTS.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Den 8 oktober publicerade Brinova Fastigheter att Brinovas VD, Per Johansson meddelat att han planerar att gå i pension vid halvårsskiftet 2026.
- Den 9 oktober erhöll K-Fastigheter lagakraftvunnen detaljplan för byggnation av 194 hyreslägenheter på fastigheten Helsingborg Långeberga 4:6 i Östra Ramlösa, Helsingborg. Detaljplanen omfattar ett större område som framöver kommer omfatta en helt ny stadsdel och bland annat ett nytt regionsjukhus.
- Den 23 oktober 2025 offentliggjorde K-Fastigheter prospekt och ansökan om upptagande till handel på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer för de obligationer som emitterades 3 juli 2025. Första dag för handel var den 28 oktober 2025.
- Den 4 november 2025 slutförde K-Fastigheter den första etappen i avyttring av en fastighetsportfölj om totalt 681 lägenheter under förvaltning och byggnation. Den första etappen i transaktionen omfattar 264 lägenheter under förvaltning i Göteborg, Ale och Vänersborgs kommun med ett årligt hyresvärde om 39 mkr. I en andra etapp planeras avyttring om 417 lägenheter under byggnation i Göteborg och Ale kommun med ett årligt hyresvärde om 72 mkr. Lägenheterna under byggnation säljs genom så kallad forward sale (bland annat villkorat finansiering) där köparen tillträder aktierna i samband med färdigställande, vilket förväntas ske andra kvartalet 2026 och andra kvartalet 2027. Transaktionen görs till ett samlat portföljvärde om 1 888 mkr med 50 procent avdrag för latent skatt, motsvarande ett förväntat nettovärde om 1 839 mkr. Bokfört nettovärde förväntas uppgå till 1 790 mkr vid färdigställande. Transaktionerna beräknas ge K-Fastigheter ett likviditillskott om netto cirka 592 mkr under perioden, där 198 mkr förväntas erhållas under 2025. Likviditetstillskottet kommer att användas för att möjliggöra byggstartar och för att stärka balansräkningen. I samband med frånträdet amorterade K-Fastigheter 170 mkr av befintliga förvärvskrediter.
- Den 5 november förvärvade K-Fastigheter byggrätter för byggnation av hyreslägenheter i Göteborg genom att förvärva 50 procent av aktierna i det bolag som utvecklar fastigheterna i Björlanda på Hisingen. På fastigheterna avser K-Fastigheter och Alhem Fastigheter AB att uppföra cirka 260 hyresrätter samt två lokaler med en förväntad total uthyrningsbar area om 16 265 kvm. Beräknat årligt

hyresvärde uppgår till 45,7 mkr. Tillträde kommer ske etappvis, med planerad byggstart för de bygglovsgivna fastigheterna under första kvartalet 2026. Beräknad byggtid för samtliga etapper uppgår till cirka 24 månader.



K-Fast Holding AB ("K-Fastigheter") har förvärvat byggrätter för byggnation av hyreslägenheter i Göteborg genom att förvärva 50 procent av aktierna i det bolag som utvecklar fastigheterna Göteborg Björlanda 3:72, 3:75, 3:76 och 3:77. På fastigheterna avser K-Fastigheter tillsammans med Alhem Fastigheter AB att bygga cirka 260 hyreslägenheter samt lokaler. Lagakraftvunnen detaljplan finns och lagakraftvunnet bygglov finns för fastigheterna Göteborg Björlanda 3:72 samt 3:75.

TILL AKTIEÄGARNA I K-FAST HOLDING AB

Det tredje kvartalet har varit förhållandevis händelselöst i förhållande till första halvåret, där vi i tre separata affärer meddelade försäljningar som tillsammans tillför oss omkring 1 100 mkr i likviditet. Av detta belopp kommer drygt 600 mkr att tillfalla oss i takt med att vi frånträder projekt sålda på forward sale, det vill säga där vi har bindande avtal och säljer fastigheten under uppförande. Köparens tillträde sker när byggnationen är färdigställd och sedvanliga villkor är uppfyllda.

Vi har under ett par år mött ett tufft marknadsklimat, vilket har varit utmanande. Omvärlden kommer alltid vara föränderlig och vår eventuella framgång är beroende av hur snabbt vi kan anpassa oss. Därför har vi nu inlett arbetet med en uppdatering av gällande affärsplan.

Så vad tror vi om framtiden och hur ska vi ta oss an den?

Boverkets senaste prognos avseende befolkningstillväxt guidar om en befolkningsökning om 200 000 personer fram till och med 2034. Om vi bryter ner siffrorna per ålderskategorier kan vi se att gruppen upp till 20 år kommer minska med 200 000 personer. Gruppen 20–64 år kommer i stort vara intakt och gruppen +65 år kommer öka med 400 000 personer. Snitthushållet i gruppen +65 år består av 1,9 personer mot snitthushållet över alla grupper som består av 2,2 personer.

Därtill minskar befolkningen i två av tre kommuner och den urbaniseringstrend man kunnat se under flera decennier ser ut att förstärkas och fortsätta.

I den affärsplan vi presenterade våren 2024 öppnade vi för att avyttra fastigheter för att finansiera nya projekt, då projektutveckling och färdigställda egenutvecklade projekt är den affärgren inom K-Fastigheter som genererar högst avkastning på investerat kapital.

Detta innebär att alla våra helägda fastigheter är till salu om vi hittar rätt prisnivå och vi tror oss kunna allokera frigjord likviditet i nya projekt till hög avkastning.

Nuvarande affärsplan innebär att vi ska bygga projekt på platser där vi bedömer att det finns en marknad för att hyra ut det vi bygger samt kan säkerställa att det finns en marknad för att avyttra de projekt vi tar oss an. Färdigställda projekt ska säljas för att skapa kapitalflöde som kan återinvesteras eller distribueras till aktieägarna. Detta innebär att vi kommer ha ett betydligt tydligare fokus på projekt i och omkring de största städerna och universitetsorterna. När vi förtydligar geografin och tar oss an de projekt som bäst kan beskrivas som russinen i kakan kommer volym inte vara det primära målet utan snarare lönsamhet och riskminimering.

Fokus brukar vara en nyckel för att kunna prestera och det är en av många anledningar till att vi gjort affären med Brinova. Bolaget är sedan april ett av K-Fastigheters dotterbolag och har en effektiv och långsiktig förvaltning av attraktiva hyresfastigheter i Öresundsregionen.

K-Fastigheters mål är att dela ut Brinova när förutsättningarna för detta är rätt. K-Fastigheter kommer därefter att fokusera på Projektutveckling-, Bygg- respektive Prefab, de affärgrenar som tillsammans skapat 80 procent av vårt resultat sedan börsintroduktionen. Här utöver kommer vi även att vara långsiktiga ägare i vårt dotterbolag K-Fast Kilen. Bolaget ägs till 51 procent av K-Fastigheter och resterande andel ägs av Kilenkrysset. Bolaget har idag 615 färdigställda lägenheter samt 679 pågående.

Jag inledde med att det tredje kvartalet har varit mindre händelserikt avseende affärer och transaktioner. Det vi däremot har gjort är att påbörja anpassningen mot den resa jag ovan beskrivit. Där kostnadseffektivitet och lönsamhet prioriteras före volym. Som ett led i detta har vi under kvartalet inlett ett besparingsprogram där en första del är anpassning

VD HAR ORDET FORTS.

av personalstyrkan i samtliga affärsområden samt central nivå, där vi minskat med totalt 30 tjänster som ger årliga besparingar om cirka 30 mkr och där full effekt nås i slutet på första kvartalet 2026. Andra delen i besparingsprogrammet, som går ut på att minska övriga omkostnader med 15 procent inför 2026, pågår för fullt just nu.

Som en del i att ha en mindre organisation har vi gjort ett aktivt val att inte starta projekt förrän vi avslutat en del av de nu pågående 1 869 lägenheterna under produktion. Detta innebär att 2025 kommer vara ett år med få byggstarter men där 2026 bedöms ha betydligt fler bygg- och projektstarter.

Vi har efter kvartalets utgång ingått ett joint venture 50/50 med det göteborgsbaserade fastighetsbolaget Alhem Fastigheter AB. Avsikten

är att bygga cirka 260 hyreslägenheter i Göteborg fördelade på fyra kvarter och där tillträde och bygglov redan har erhållits för de två första kvarteren. Första spadtaget förväntas tas i januari 2026.

Därutöver har vi ingått en avsiktsförklaring om ett joint venture med ByggVesta, med ett projekt i Stockholm och ett i Malmö där vi just nu utreder förutsättningarna att gemensamt kunna utveckla, bygga och senare avyttra tillsammans. Totalt omkring 500 lägenheter.

Efter kvartalets utgång har vi kommit i mål med den affär vi annonserade i somras, avyttringen av färdigställda och pågående fastigheter i Västsverige för 1,9 mdkr till en institutionell investerare. Köparen är ett bolag ägt av Viga, medgrundare och -ägare av danska Viga Real Estate, som vi tidigare gjort en stor avyttring i Köpenhamn till. Tillsammans

med Viga kommer vi att bedriva förvaltning av den framtida fastighetsfonden genom ett gemensamt bolag där Viga äger 60 procent och K-Fastigheter 40 procent. Vår sålda portfölj blir den första under Vigas etablering i Sverige. Ambitionen är att det gemensamma bolagets uppdrag ska växa i antal och omfattning med fokus på inledningsvis bostadsfastigheter i svenska storstadsregioner.

Som utvecklare av hyresfastigheter som ska avyttras är det av stor vikt att etablera det gemensamma bolaget ihop med Viga för att i tidigt skede finna en tagare på de projekt vi bygger. Ett tydligare fokus mot en kapitallättare affärsmodell där forward sale och forward funding är verktyg vi kan nyttja för att åstadkomma det målet.

– Jacob Karlsson, VD, november 2025

Nytt samägt bolag för att investera och förvalta fastigheter i Sverige

K-Fastigheter gör ytterligare transaktioner med Viga, medgrundare och -ägare av danska Viga Real Estate. Tidigare transaktion då Viga köpte en portfölj med fastigheter i Köpenhamn kompletteras nu med en transaktion om totalt 681 lägenheter i Västsverige.

I det nya gemensamma bolaget kombineras K-Fastigheters kunskap om fastighetsmarknaden och tillhörande fastighetsförvaltning med Vigas kompetens inom kapitalanskaffning och förvaltning av institutionellt kapital. Tillsammans med Viga kommer vi att bedriva förvaltning av en framtida fastighetsfond genom ett gemensamt bolag där Viga äger 60 procent och K-Fastigheter 40 procent. Ambitionen är att det gemensamma bolagets uppdrag ska växa i antal och omfattning med fokus på inledningsvis bostadsfastigheter i svenska storstadsregioner.

Den 4 november 2025 slutfördes första etappen i avyttring av en fastighetsportfölj om totalt 681 lägenheter under förvaltning och byggnation. Det första etappen i transaktionen omfattar 264 lägenheter under förvaltning i Göteborg, Ale och Vänersborgs kommuner. Andra etappen består av fastigheter under byggnation i Göteborg och Ale kommuner om totalt 417 lägenheter med 24 843 kvm bostadsyta. Denna portfölj säljs genom en så kallad forward sale, där köparen tillträder aktierna och erlägger köpeskillingen efter att projekten är färdigställda, vilket är beräknat att ske under andra kvartalet 2026, första kvartalet 2027 respektive andra kvartalet 2027. Transaktionen är bland annat villkorad av beviljad finansiering.



K-Fastigheter var åter en vinnare i Karrärföretagens evenemang Stora Karriärdagen. I år var det koncernens COO och HR-chef Leif Astikainen som utsågs till Årets Förebild inom Employer Branding i kategorin Samhällsvetare. Leif Astikainen själv kommenterar priset på följande sätt: "Detta är ett resultat av det lagarbete som teamet på HR och Kommunikation/Marknad utfört långsiktigt och uthålligt kopplat till våra värderingar de senaste åren. Jag vill tacka alla som varit involverade och samtidigt framhålla bolagets alla fantastiska medansvariga som med sitt sätt att vara och möta varandra gör att våra värderingar lever både internt och gentemot våra kunder." På bilden flankeras Leif Astikainen av kollegorna Evita Svenle (t.h.) och Annica Eliasson (t.v.).

ENTREPRENAD

Koncernens entreprenadverksamhet består av verksamhet inom projektutveckling, prefab tillverkning av stomlösningar och byggledning, vilka delas upp i affärsområde Projektutveckling, Prefab och Bygg. Verksamheten utgår från kontor i Hässleholm, Malmö, Göteborg och Stockholm och har sex produktionsanläggningar för prefab-element i Hässleholm, Östra Greve, Vara, Hultsfred, Katrineholm och Strängnäs samt en fabrik för lättelelement i trä i Hässleholm. Totalt hade entreprenadverksamheten 514 medansvariga vid periodens utgång.

Verksamheten inom projektutveckling grundas på förvärv av primärt byggrätter men också i förekommande fall ej byggklar mark, för vilka vi med egna arkitekter, markprojektörer och plan- och bygglovshandläggare driver detaljplaner och bygglov för koncernens egenutvecklade koncepthus för bostäder: Låghus, Lamellhus och Punkthus samt ett egenutvecklat koncepthus för kommersiella lokaler, K-Kommersiellt. För mer information om K-Fastigheters koncepthus, se sidan 20. Vid periodens slut bestod projektutvecklingsportföljen av 1 793 lägenheter i olika stadier, varav 1 142 i bygglovsprocess.

(mkr)	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec
Intäkter	1 436,6	1 280,6	1 855,0
varav koncepthus	933,7	948,0	1 361,1
varav övrig entreprenad	502,9	332,6	493,8
Bruttoresultat	133,4	310,7	398,3
Resultat före skatt	52,7	229,5	284,6
resultat per aktie (kr)	0,21	0,94	1,16
Återstående ordervärde koncepthus	1 627,8	1 814,9	1 971,4
Återstående ordervärde övrig entreprenad	1 286,2	990,0	1 056,0
Antal byggstartade lägenheter under perioden	176	695	928
varav i hel- eller delägda dotterbolag	176	621	854
Antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens utgång	1 869	1 819	2 052
varav i hel- eller delägda dotterbolag	1 795	1 745	1 978
Antal lägenheter under projektutveckling vid periodens utgång	1 793	2 257	1 893

Under varumärket K-Prefab driver koncernen stomentreprenad för kompletta stomlösningar i trä och betong för bostäder, samhällsfastigheter och försvar, industri och lager, infrastruktur och lantbruk. Stomentreprenaden omfattar konstruktion, produktion och montage med egen personal, och stomlösningarna består bland annat av sandwich-väggar, homogena innerväggar, hisschakt och bjälklag med inbyggda installationer för el, VA och ventilation, utfackningsväggar, balkonger och trappor. K-Prefabs kunder utgörs dels av koncernbolag, där samtliga stomelement som ingår i koncernens koncepthus levereras från K-Prefab, dels av externa aktörer. Prefabricering av stommar möjliggör bättre arbetsförhållanden, hög kostnads- och kvalitetskontroll, minskat spill samt säkerställer kompatibilitet, produktion och just-in-time-leverans till våra projekt.

Pågående byggnation

Fastighet	Kommun	Tagare	Bostäder	Uthyrbar yta, kvm	Färdig ställande-grad* %
Östra Vildrosen 1 "Hus C"	Västerås		29	1 914	96%
Utby 3:113	Ale	Viga Real Estate	78	4 990	77%
Sågklingan 14	Västerås		119	7 413	98%
Sandryggen 4	Lund		72	4 155	39%
Notarien 21	Eskilstuna		109	6 919	0%
Vapenrocken 3	Västerås		168	10 259	31%
Sävenäs 131:14	Göteborg	Viga Real Estate	173	9 957	54%
Gårdsten 7:5	Göteborg	Viga Real Estate	126	7 254	38%
Sätra 108:20 etapp 1	Gävle	K-Fast Kilen AB	133	8 780	52%
Sätra 108:20 etapp 2	Gävle	K-Fast Kilen AB	176	11 302	0%
Rödspoven 1	Strängnäs	K-Fast Kilen AB	107	6 621	58%
Myrspoven 1	Strängnäs	K-Fast Kilen AB	102	6 553	0%
Mjården 3 & 4	Örebro	K-Fast Kilen AB	161	9 876	9%
Pederstrup	Ballerup (DK)	Brinova Fastigheter AB	47	3 478	99%
Viktoria 22	Helsingborg	Brinova Fastigheter AB	41	3 125	66%
Skjutskontoret 3	Malmö	Brinova Fastigheter AB	154	8 997	42%
Rickeby 1:48	Vallentuna		74	2 322	68%
TOTALT			1 869	113 914	

* Fakturerad intäkt i förhållande till total entreprenad

Vid periodens slut hade K-Prefab 87 pågående stomentreprenader, till ett totalt återstående ordervärde om 1 286,2 mkr (990,0), och under perioden har K-Prefab tagit flera större externa ordrar framför allt till stomleveranser för bostadsbyggnation.

Koncernens byggverksamhet ansvarar för byggnation och färdigställande av koncernens byggnation av koncepthus. Genom att arbeta med hög grad av prefabricering, repetitiva processer och specialiserade arbetsuppgifter uppnås hög kostnadskontroll och en effektiv byggprocess. Vid periodens slut hade byggverksamheten 17 pågående byggnationer av koncepthus, med ett återstående ordervärde om 1 627,8 mkr (1 814,9), fördelat på 1 869 lägenheter, samt därutöver byggnationen av Hässleholm Rusthållaren 3 och 4. Rusthållaren kommer omfatta cirka 8 000 kvm uthyrningsbar yta, varav stora delar kommer inrymma koncernens nya huvudkontor.

Projektutveckling

Fastighet	Kommun	Tagare	Bostäder	Uthyrbar yta, kvm
Sätra 108:20 Etapp 3	Gävle	K-Fast Kilen AB	242	16 702
Mjården 1 & 2	Örebro	K-Fast Kilen AB	163	10 310
Björlanda etapp 1	Göteborg	Alhem Bostad AB	170	10 287
Björlanda etapp 2	Göteborg	Alhem Bostad AB	95	5 536
Ekeby 3:206 m.fl.	Eskilstuna		50	3 928
Förvaltaren 2	Eskilstuna		92	4 894
Veddesta Etapp 1	Järfälla		149	9 087
Veddesta Etapp 2	Järfälla		181	11 679
Kvarnhög 19	Malmö		18	1 654
Getängen 22	Borås		235	15 040
Östra Ramlösa	Helsingborg		194	14 121
Hemmesta C	Värmö		133	9 141
Husensjö 8:11	Helsingborg		71	4 314
TOTALT			1 793	116 694

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Inom verksamhetsområde Fastighetsförvaltning förvaltas de fastigheter som koncernen uppfört eller förvärvat antingen genom hel- eller delägda dotterbolag. Brinova Fastigheter AB och K-Fast Kilen AB utgör de två större delägda dotterbolagen. Båda bolagen utgör en integrerad del av K-Fast-koncernen, där Brinova Fastigheter AB drivs som ett självständigt bolag. Verksamhetsområdet hade vid periodens slut 100 medansvariga, varav 85 i Brinova Fastigheter AB.

Koncernens direkt och indirekt ägda förvaltningsbestånd bestod vid periodens utgång av totalt cirka 474 252 kvm bostäder fördelat på 7 685 lägenheter, 117 100 kvm samhällsfastigheter och 127 847 kvm kommersiell yta.

Av fastighetsbeståndet är 45 procent uppfört efter 2020 och totalt 70 procent efter 2010. Hyresvärdet uppgick vid periodens utgång till 1 321,8 mkr och den kontrakterade hyran uppgick till 1 241,0 mkr. 68 procent av hyresvärdet avser bostäder eller därtill relaterad uthyrning (t.ex. parkering). Den största kommersiella hyresgästen utgör cirka 2 procent av det totala hyresvärdet. De 10 största kommersiella hyresgästerna utgör cirka 12 procent av det totala hyresvärdet.

(mkr)	2025 jan–sep	2024 jan–sep	2024 jan–dec
Intäkter	765,8	456,5	607,9
Driftnetto	532,9	303,8	401,2
Förvaltningsresultat	198,3	102,2	135,1
resultat per aktie (kr) korregerat för minoritetens andel	0,52	0,42	0,56

Antal lägenheter i förvaltning	7 685	4 987	4 985
Uthyrningsbar yta, kvm	719 199	359 730	359 020
Bostäder, kvm	474 252	320 997	320 819
Samhällsfastigheter, kvm	117 100	0	0
Lokaler, kvm	127 847	38 733	38 201

Hyresvärde	1 321,8	655,2	679,1
Hyresvärde , kr/kvm	1 838	1 821	1 822
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,9%	95,3%	96,4%
Överskottsgrad, %	69,3%	67,1%	66,5%
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %	60,6%	61,0%	60,4%

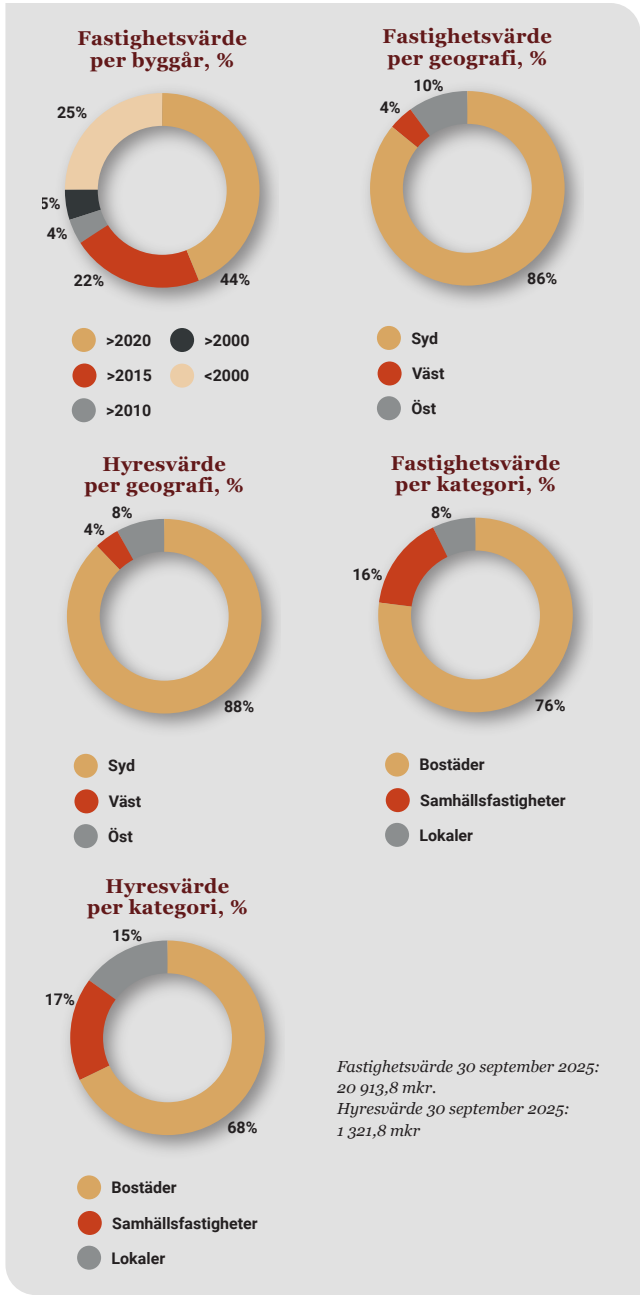
Brinova Fastigheter AB

K-Fast Holding AB äger sedan 1 april 2025 57,6 procent i Brinova Fastigheter AB. Det primära syftet bakom transaktionen med Brinova är att skapa en ledande aktör inom bostadssegmentet i Sverige. Genom ett geografiskt fokuserat bestånd och ökad volym förväntas Brinova framöver skapa operationell hävstång och synergier inom förvaltning samt förbättrade finansieringsvillkor. Brinova drivs som ett självständigt bolag och är noterat på Nasdaq Stockholm MidCap.

Brinova utvecklar och förvaltar primärt bostäder och samhällsfastigheter med fokus på södra Sverige och Öresunds-regionen, med stark närvaro i bland annat Helsingborg, Landskrona, Malmö och Kristianstad. Bolagets förvaltningsmodell bygger på egen personal, närhet till fastigheter och hyresgäster, lokal marknadskännedom och ett starkt lokalt engagemang. Brinovas affärsplan stipulerar en årlig ökning av förvaltningsresultatet per aktie med 10 procent, en överskottsgrad om minst 70 procent. Bolagets vision är att vara den lönsammaste fastighetsaktören inom bostäder och samhällsfastigheter. Vidare skall Brinova kännetecknas av hållbara och trygga boenden och lokaler där kunden står i centrum. Fastighetsbeståndet omfattade per 30 september 2025 cirka 642 600 kvm bostäder, samhällsfastigheter och lokaler med ett totalt marknadsvärde om 18 070,5 mkr. För mer information se www.brinova.se.

K-Fast Kilen AB

K-Fast Kilen AB är ett samarbete mellan K-Fastigheter och Kilenkrysset med fokus på utveckling, byggnation och förvaltning av K-Fastigheters koncepthus i Mälardalsregionen. Bolaget ägs till 51 procent av K-Fastigheter och 49 procent av Kilenkrysset. K-Fastigheter ansvarar för teknisk och ekonomisk förvaltning av beståndet. Fastighetsbeståndet omfattade per 30 september 2025 cirka 39 790 kvm bostäder och lokaler med ett totalt marknadsvärde om 1 695,0 mkr. Därutöver har K-Fast Kilen-koncernen för närvarande 679 lägenheter under byggnation och 405 lägenheter under projektutveckling till ett totalt förväntat marknadsvärde om cirka 3 067,0 mkr.



FASTIGHETSBESTÅND

Färdigställda förvaltningsfastigheter

	Uthyrbar yta, kvm				Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyrningsgrad	Kontrakterad hyra	Driftskostnader*		Driftsöverskott		
	Lgh	Bostäder	Samhälls- fastigheter	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	%	mkr	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm
K-Fast Holding AB	400	26 562	0	10 247	36 809	1 148,3	31 196	68,9	1 873	96,3%	66,4	15,8	429	50,6	1 375
K-Fast Kilén AB	615	39 790	0	0	39 790	1 695,0	42 599	86,7	2 179	95,1%	82,5	17,1	429	65,4	1 643
Brinova Fastigheter AB	6 670	407 900	117 100	117 600	642 600	18 070,5	28 121	1 166,2	1 815	93,6%	1 092,1	347,0	540	745,1	1 160
Totalt	7 685	474 252	117 100	127 847	719 199	20 913,8	29 079	1 321,8	1 838	93,9%	1 241,0	379,9	528	861,1	1 197

Pågående byggnation

	Uthyrbar yta, kvm					Fastighetsvärde		Hyresvärde		Investering (inkl.mark), mkr**		
	Lgh	Bostäder	Samhälls- fastigheter	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	Bokfört värde
K-Fast Holding AB	874	52 556	0	305	52 861	2 687,9	50 849	138,9	2 627	2 161,0	1 262,5	1 510,3
K-Fast Kilén AB	679	43 132	0	0	43 132	1 957,0	45 373	104,0	2 412	1 568,2	595,8	769,0
Brinova Fastigheter AB	242	15 600	0	1 100	16 700	1 284,9	76 940	45,9	2 749	1 284,9	932,1	932,1
Totalt	1 795	111 287	0	1 405	112 692	5 929,8	52 619	288,8	2 563	5 014,1	2 790,3	3 211,4
Extern byggnation	74											

Sammanställning

	Lgh	Uthyrbar yta, kvm				Fastighetsvärde		Hyresvärde		Bokfört värde
		Bostäder	Samhälls- fastigheter	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	mkr
Färdigställda förvaltningsfastigheter	7 685	474 252	117 100	127 847	719 199	20 913,8	29 079	1 321,8	1 838	20 913,8
Pågående nybyggnation	1 795	111 287	0	1 405	112 692	5 929,8	52 619	288,8	2 563	3 211,4
Pågående projektutveckling	1 793	115 912	0	1 224	117 136	5 552,6	47 404	312,4	2 667	406,6
Övrigt										76,3
TOTALT	11 273	701 451	117 100	130 476	949 027	32 396,2	34 136	1 923,0	2 026	24 608,1

* Driftskostnader inklusive kostnader fastighetsadministration 97 kr/kvm.

** Upparbetad investering avser totalt nedlagd kostnad i respektive byggnation. Bokfört värde avser koncernmässigt värde justerat för koncernelimineringar och inkluderar upparbetad värdeförändring förvaltningsfastigheter om 571,9 mkr.

Aktuell intjäningsförmåga (mkr)

mkr	Färdigställda förvaltningsfastigheter	Pågående byggnation	Summa	varav Brinova
Hyresvärde	1 321,8	288,8	1 610,6	1 212,1
Vakans	-80,9	-5,8	-86,6	-75,0
Hyresintäkter	1 241,0	283,0	1 524,0	1 137,1
Driftskostnader*	-379,9	-48,1	-428,0	-352,0
Driftsöverskott	861,1	234,9	1 096,0	785,1
Central administration	-49,9	0,0	-49,9	-44,6
Räntenetto**	-449,6	-126,9	-576,4	-398,0
Förvaltningsresultat	361,6	108,0	469,6	342,5
Minoritetens andel av förvaltningsresultatet	151,1	26,6	177,7	
Yta, tkvm	719 199	112 692	831 891	659 300
Fastighetsvärde	20 913,8	5 929,8	26 843,6	19 355,4
Räntebärande skulder	12 681,4	3 578,6	16 260,1	11 584,3

* Driftskostnader inklusive kostnader fastighetsadministration 89 kr/kvm.

** Snittränta 3,44% (inkl. ränteswappar).

Viktig information

Information om färdigställda förvaltningsfastigheter och aktuell intjäningsförmåga inkluderar bedömningar och antaganden. Kontrakterad hyra avser kontraktetsvärde per balansdagen uppräknat till årstakt och hyresvärdet avser kontrakterad hyra med tillägg för bedömd hyra för vakanta ytor. Kostnader avser budgeterade fastighetskostnader och kostnader för fastighetsadministration och central administration på årsbasis baserade på historiska utfall. Informationen omfattar inte bedömning om den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar, köp eller försäljning av fastigheter eller andra faktorer. Kostnader för de räntebärande skulderna har baserats på aktuell räntebärande skuld och aktuella räntor (inklusive effekt av derivatinstrument) vid periodens utgång. Information om pågående byggnationer och projektutveckling är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning av pågående byggnationer och projektutveckling samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida investeringar och hyresvärde. Bedömningarna och antagandena innebär osäkerheter både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Informationen om pågående projekt omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att pågående projekt färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras. För projekt som ej byggstartats har finansiering ej upphandlats, vilket innebär att finansiering i bygginvesteringar av projektutveckling är en osäkerhetsfaktor. Bedömningarna och antagandena innebär osäkerheter och uppgifterna ska inte ses som en prognos.

Information avseende aktuell intjäningsförmåga och framtida utveckling i hyresvärde och antal färdigställda lägenheter avser färdigställda förvaltningsfastigheter vid utgången av perioden med tillägg för de förvaltningsfastigheter som är under pågående nybyggnation vid utgången av perioden. Projekt som inte byggstartats ingår ej.

Informationen på sidan 8 i denna delårsrapport har ej varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisor.

VÄRDERING

K-Fastigheter-koncernen genomför varje kvartal extern oberoende värdering av samtliga färdigställda förvaltningsfastigheter och fastigheter under nybyggnation. Värderingen ligger till grund för de verkliga värden som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning och värdeförändringen redovisas i koncernens resultaträkning. Samtliga förvaltningsfastigheter har bedömts vara i nivå 3 i värdehierarkin enligt IFRS 13: Värdering till verkligt värde.

Utveckling innevarande period

Utgående redovisat värde av koncernens förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 24 608,1 mkr (15 616,5), vilket är en ökning med 8 991,7 mkr sedan 31 december 2024. Förändringen beror primärt på förvärvet och konsolideringen av Brinova från 1 april 2025. Av utgående redovisat värde per 30 september 2025 avsåg Brinova totalt 18 070,5 mkr relaterat till färdigställda förvaltningsfastigheter och 944,8 mkr relaterat till pågående byggnation (inkl. mark).

Under tredje kvartalet har direktavkastningskravet i genomförda värderingar övergripande varit stabilt. Totalt uppgick realiserad värdeförändring för färdigställda förvaltningsfastigheter inklusive valutaeffekter till -53,9 mkr (-208,2) och orealiserad värdeförändring till -89,6 mkr (54,9). Realiserade värdeförändringar påverkades primärt av nedskrivning av fastigheter i samband med genomförda försäljningar, där försäljning av två fastigheter i Göteborg under kvartal två påverkade med netto -49,8 mkr. Orealiserade värdeförändring påverkades primärt av förändrade värderingsförsättningar samt korrigering av marknadsvärden relaterade till den avtalade affären med Viga Real Estate vilken slutfördes efter periodens utgång och vilken påverkade orealiserad värdeförändring med netto -54,0 mkr. Värdeförändringen i pågående byggnation, vilken i segmentsredovisningen redovisas i bruttoreultatet som successiv vinstavräkning, uppgick under perioden till 82,7 mkr (239,0) och påverkades positivt av successivt färdigställande av förvaltningsfastigheter och negativt jämfört med föregående år av att färre byggnationer påbörjades under perioden samt negativ kostnadsutveckling i några enskilda projekt.

Att det totala värdet av förvaltningsfastigheter ökar under perioden beror primärt på färdigställande och pågående nybyggnation där nybyggnation, till- och ombyggnation under perioden uppgick till 1 234,3 mkr (1 089,2).

Förvaltningsfastigheter (mkr)	2025 30 sep	2024 30 sep	2024 31 dec
Färdigställda förvaltningsfastigheter	20 913,8	12 608,2	12 636,8
Obebyggd mark och byggrätter	742,4	536,8	648,9
Tomträtter	38,7	18,0	18,0
Pågående nybyggnation	2 913,2	1 849,5	2 312,7
Summa	24 608,1	15 012,6	15 616,5

Värdeförändring (mkr)	2025 30 sep	2024 30 sep	2024 31 dec
Realiserad värdeförändring färdigställda förvaltningsfastigheter*	-53,9	-208,2	-220,2
Orealiserad värdeförändring färdigställda förvaltningsfastigheter	-89,6	54,9	61,5
Orealiserad värdeförändring pågående nybyggnation	82,7	239,0	301,8
Summa	-60,8	85,7	143,1

* Inkluderar realiserade koncernmässiga effekter av avyttringar.

Värderingsdata förvaltningsfastigheter	2025 30 sep	2024 30 sep	2024 31 dec
Direktavkastning färdigställda förvaltningsfastigheter	4,79%	4,40%	4,44%
Direktavkastning pågående nybyggnation	4,44%	4,36%	4,34%
Direktavkastning samtliga värderade fastigheter	4,71%	4,39%	4,41%
varav bostäder	4,47%	4,30%	4,33%
varav samhällsfastigheter	5,73%	-	-
varav lokaler	6,05%	5,40%	5,76%
Hyra per kvm	1 889	1 983	2 066
Drift- och underhållskostnader per kvm	377	337	349

Känslighetsanalys (mkr)	Kassaflöde	Verkligt värde
Direktavkastningskrav +/- 0,1 %	-	495,9
Hyresvärde +/- 1 %	13,2	276,0
Drift- och underhållskostnader +/- 1 %	3,8	79,3
Långsiktig vakansgrad +/- 1 %	13,2	276,0

Värdeförändring färdigställda förvaltningsfastigheter	-10%	+10%
Fastighetsvärde, mkr	-2 091,4	2 091,4
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %	67%	55%
Skuldsättningsgrad, %	64%	55%



FINANSIERING

Den 26 juni 2025 emitterade K-Fastigheter sina första obligationer till ett belopp om 500 mkr. Utöver nämnda obligationer, finansierades K-Fastigheter-koncernens tillgångar vid periodens utgång uteslutande med bilaterala lån med nordiska banker som motparter. K-Fastigheter arbetar idag uteslutande med lån med rörlig räntebas. För att förändra räntebindningstiden nyttjas räntederivat, primärt ränteswappar.

Grönt ramverk

Den 23 juni 2025 etablerade K-Fastigheter ett grönt ramverk med syftet att främja finansieringen av K-Fastigheters satsning på hållbar byggnation. Ramverket är upprättat i enlighet med ICMA Green Bond Principles från 2021 och LMA/LSTA/APLMA Green Loan Principles från 2025.

Ramverket definierar tre kategorier för grön finansiering: Gröna byggnader, Energieffektiva byggnader och Förnyelsebar energi. Gröna byggnader motsvarar den dominerande kategorin i K-Fastigheters verksamhet och omfattar bland annat nybyggnation av fastigheter med minimum energiklass B, vilket samtliga K-Fastigheters konceptus projekteras för idag. S&P Global Ratings har i samband med etablerande av ramverket lämnat ett oberoende utlåtande, vilket klassificerar ramverket som ljusgrönt.

Sedan 28 oktober 2025 handlas obligationerna på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer. För mer information se www.k-fastigheter.se.

Obligationsfinansiering

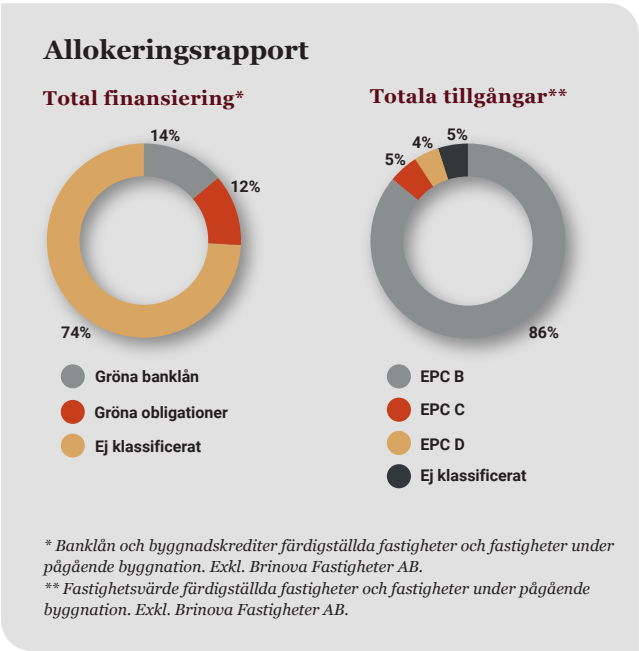
Den 26 juni 2025 emitterade K-Fastigheter sina första seniora icke-säkerställda gröna obligationer. Totalt belopp uppgick till 500 mkr inom ett rambelopp om 1 000 mkr. Obligationerna, vilka är emitterade under ovan nämnda gröna ramverk, hade en löptid om tre år och en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 600 baspunkter. Huvudsakliga placeringar i emissionen var nordiska institutionella investerare. Nettolikviden har primärt använts till att refinansiera befintlig räntebärande skuld för att stärka koncernens finansiella position. Obligationerna har efter emissionen upptagits till handel på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer.

Utveckling innevarande period

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 15 881,5 mkr (10 317,3), vilket är en ökning med 5 564,2 mkr sedan 31 december 2024. Förändringen beror primärt på ökat utnyttjande av byggkrediter i takt med pågående byggnation samt förvärvet och konsolideringen av Brinova från 1 april 2025. Av koncernens räntebärande skulder per 30 september 2025 omfattade Brinova 10 894,1 mkr relaterade till färdigställda förvaltningsfastigheter och 477,2 mkr relaterat till pågående nybyggnation.

Skuldsättningsgraden för koncernen uppgick till 59,0 procent (59,1) och belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick till 60,6 procent (60,4).

Genomsnittlig ränta har under perioden ökat till 3,54 procent (3,50) primärt påverkat av upptagande av obligationsfinansiering, vilket ökat den genomsnittliga räntan, samt lägre basränta till följd av Riksbankens sänkning av styrräntan. Även de långa marknadsräntorna har minskat under perioden, vilket påverkat värdet av räntederivatportföljen negativt.



Räntebärande skulder (mkr)	2025 30 sep	2024 30 sep	2024 31 dec
Färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter	12 511,4	7 177,5	7 492,0
varav förfaller inom 12 månader	1 700,2	2 136,2	4 596,7
Obligation	500,0	0,0	0,0
Byggkrediter	1 915,9	1 496,8	1 427,3
Rörelse- och förvärvskrediter	867,8	1 173,4	1 333,2
Leasingskulder	86,3	64,8	64,5
Totalt	15 881,5	9 912,5	10 317,3
varav kortfristiga	2 421,3	2 849,3	5 460,0

Kontrakterade limiter, (mkr)	2025 30 sep	2024 30 sep	2024 31 dec
Byggkrediter	2 937,0	3 036,5	2 714,4
utnyttjade	1 915,9	1 496,8	1 427,3
Rörelse- och förvärvskrediter	1 120,0	1 270,0	1 491,3
utnyttjade	867,8	1 173,4	1 333,2

Kreditnyckeltal (exkl. bygg- och rörelsekrediter)	2025 30 sep	2024 30 sep	2024 31 dec
Genomsnittlig räntebindning, år	2,2	2,7	1,8
Andel rörlig ränta, %	40%	20%	46%
Total snittränta inkl. derivat, %	3,54%	3,50%	3,72%
Total snittränta exkl. derivat, %	3,69%	4,92%	4,26%
Total snittränta byggkrediter, %	4,03%	5,59%	4,92%
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,1	1,2	1,1

Finansiella begränsningsmål	Finansiella mål	Finansiell kovenant	Utfall		
			2025 30 sep	2024 30 sep	2024 31 dec
Räntetäckningsgrad, ggr (rullande 12 månader)	min. 1,75 ggr	min. 1,50 ggr	1,6 ggr	1,5 ggr	1,6 ggr
Soliditet, %	min. 30%	min. 25%	29,1%	30,7%	30,4%
Skuldsättningsgrad, %	max. 65%		59,0%	58,4%	59,1%

Kredit- och ränteförfallstruktur 30 september 2025 (exkl. bygg- och rörelsekrediter)

Löptid	Ränteförfall		Kreditförfall		Swapförfall	
	Belopp, mkr	Snitt-ränta, %	Belopp, mkr	Belopp, mkr	Snitt-ränta, %	
0–1 år	6 336,5	4,33%	1 894,8	950,0	1,46%	
1–2 år	1 590,5	3,78%	2 767,5	1 600,0	1,25%	
2–3 år	691,0	1,71%	7 609,8	700,0	1,30%	
3–4 år	800,0	2,86%	1 159,0	800,0	2,53%	
4–5 år	800,0	2,48%	0,0	800,0	2,14%	
> 5 år	3 213,0	2,48%	0,0	3 213,1	2,04%	
Totalt	13 431,0	3,54%	13 431,0	8 063,1	1,81%	

TOTALRESULTAT JANUARI–SEPTEMBER 2025

Resultat- och kassaflödesposter avser perioden 1 januari 2025 till och med 30 september 2025. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställning vid periodens utgång i år respektive föregående år. Samtliga belopp anges i mkr.

Den 1 april 2025 avyttrade K-Fastigheter sin fastighetsportfölj i region Syd till Brinova Fastigheter AB. I ersättning erhöll K-Fastigheter 57,6 procent av aktierna i Brinova, varför Brinova från 1 april 2025 utgör ett dotterbolag till K-Fastigheter och konsolideras i K-Fastigheters finansiella rapporter.

Verksamhetsområde Entreprenad

Intäkterna för entreprenadverksamheten uppgick under perioden till 1 436,6 mkr (1 280,6), inkluderat successiv vinstavräkning i pågående nybyggnation om 82,7 mkr (239,0). Intäkter för extern entreprenad har under perioden påverkats av förbättrad byggkonjunktur där försäljningen uppgick till 502,9 mkr (332,6). Ett antal större ordrar har tagits under perioden och orderläget ser bra ut inför kommande år. Byggnationen av koncepthus har under perioden varit betydande och intäkterna har under perioden uppgått till 933,7 (948,0), trots att successiv vinstavräkning, vilket inkluderas i intäkter för byggnation av koncepthus, påverkats negativt av färre byggstartar under perioden jämfört med föregående år. Antalet lägenheter under byggnation uppgick vid periodens utgång till 1 869 (1 819). 176 lägenheter (695) har byggstartats under perioden.

Bruttoresultatet uppgick till 133,4 mkr (310,7) och påverkades positivt av högre intäkter i prefab-verksamheten och negativt av lägre successiv vinstavräkning samt negativ kostnadsutveckling i några enskilda projekt.

Verksamhetsområdets andel av central administration uppgick under perioden till 42,1 mkr (28,6) och av- och nedskrivningar till 39,4 mkr (40,1). Finansnettot uppgick för perioden till -23,8 mkr (-21,7).

Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag uppgick för perioden till 24,6 mkr (9,2). Resultatet påverkades löpande primärt av K-Fastigheters andel av resultatet i Mjölbackens Entreprenad AB, Titania Vallenfast AB och Novum Samhällsfastigheter AB.

Resultat före värdeförändring men inklusive successiv vinstavräkning i pågående nybyggnation uppgick till 52,7 mkr (229,5), motsvarande 0,21 kr per aktie (0,94). Successivt bättre orderläge i extern entreprenad och fortsatt hög aktivitet i intern entreprenad tillsammans med stabiliserat kostnadsläge borgar för positiv resultatutveckling i verksamhetsområdet framöver.

Verksamhetsområde Fastighetsförvaltning

Intäkterna för förvaltningsverksamheten uppgick under perioden till 765,8 mkr (456,5), en ökning med 68 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Ökningen berodde primärt på förvärvet och konsolideringen av Brinova.

Rörelsekostnaderna uppgick för perioden till 232,9 mkr (152,7) och har primärt påverkats av konsolideringen av Brinova.

Driftnettot för affärsområde Förvaltning uppgick till 532,9 mkr (303,8) och förvaltningsresultatet ökade med 94 procent till 198,3 mkr (102,2), motsvarande 0,52 kr per aktie (0,42) korrigerat för innehav utan bestämmande inflytande. Resultatet påverkades jämfört med motsvarande period föregående år positivt av konsolideringen av Brinova och successivt förbättrad överskottsgrad. Överskottsgraden uppgick under perioden till 69,3 procent (67,1). Uthyrningsgraden vid periodens slut uppgick till 93,9 procent (95,3) att jämföra med 96,4 procent vid årets ingång. Uthyrningsmarknaden har under perioden varit utmanande men förbättrats mot periodens slut och utvecklingen framöver förväntas fortsatt vara positiv.

Verksamhetsområdets andel av central administration uppgick under perioden till 36,8 mkr (11,5), varav Brinovas centrala administration under perioden utgör 22,8 mkr, och av- och nedskrivningar till 6,7 mkr (4,6). Finansnettot uppgick för perioden till 291,2 mkr (185,4) där ökningen primärt beror på högre räntebärande skuld till följd av fler lägenheter i förvaltning och konsolideringen av Brinova. Värdeförändringen relaterat till räntederivat uppgick för perioden till -82,0 mkr (-115,3) där förändringen beror på lägre långa marknadsräntor under perioden. Positiv utveckling i uthyrningsgraden och det lägre ränteläget borgar för positiv utveckling i överskottsgrad och förvaltningsresultat framöver.

Värdeförändring för färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -143,5 mkr (-153,3). Förändringen under perioden beror primärt på förändrade värderingsförutsättningar samt nedskrivning i samband med genomförda och vid periodens slut avtalade men ej genomförda försäljningar av fastigheter (se avsnitt Värdering).

Övrigt

Koncerngemensamma kostnader

Central administration, vilken omfattar koncernövergripande bolagsledning, affärsutveckling, juridik, inköp, IR/kommunikation, marknad, HR, IT och ekonomifunktion, uppgick för perioden till 70,5 mkr (55,0), varav 22,8 mkr är hänförligt till Brinova.

Koncernövergripande av- och nedskrivningar och finansnetto uppgick under perioden till 1,4 mkr (1,0) respektive -16,7 mkr (+2,4). Finansnettot har under perioden påverkats negativt av valutaförändringar på utländska fordringar samt räntekostnader för bryggån. Vidare påverkades resultatet för perioden av en nedskrivning om 9,5 mkr av andelen i tidigare intressebolaget PVS Mark & Anläggning AB med vilka samarbetet avslutats under 2024. Räntetäckningsgraden på rullande 12 månader på koncernnivå uppgick till 1,6 ggr (1,5). Med successivt förbättrat resultat i verksamhetsområde Entreprenad och Förvaltning framöver förväntas räntetäckningsgraden öka.

Skatt

Periodens aktuella skatt uppgick till -4,4 mkr (-1,7). Uppskjuten skatt uppgick till -42,9 mkr (-57,7), primärt påverkat av ej avdragsgilla räntor och orealiserade värdeförändringar av fastigheter och derivat samt av uppbokad uppskjuten skattefordran på underskottsavdrag.

Periodens resultat, totalresultat och övrigt totalresultat

Kvartalets resultat uppgick till 16,6 mkr (-100,6) och resultatet för perioden uppgick till -37,9 mkr (-12,7) motsvarande -0,36 kr per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare (-0,11). Periodens totalresultat uppgick till -36,1 mkr (-10,7). I övrigt totalresultat ingår omräkningsdifferens avseende koncernens utlandsverksamhet, vilken för perioden uppgick till 1,8 mkr (2,0). Hela detta belopp avser poster som kan återföras över resultatet i en senare period.

FINANSIELL STÄLLNING PER 30 SEPTEMBER 2025

Immateriella tillgångar

Immateriella tillgångar utgörs av goodwill och övriga immateriella tillgångar vilka primärt uppstått i samband med förvärvet av K-Prefab och förvärvet av Brinova Fastigheter AB. Goodwill uppgick vid periodens utgång till 600,0 mkr (443,6) och övriga immateriella tillgångar, vilka primärt består i värdet av K-Prefabs kundrelationer och aktiverade kostnader för systemutveckling, uppgick till 11,1 mkr (18,7). Ökningen i goodwill är en effekt av konsolideringen av Brinova.

Rörelseförvärv Brinova Fastigheter AB (publ)

Brinova Fastigheter AB (publ), orgnr. 556840-3918, förvärvades den 1 april 2025 genom att K-Fastigheter avyttrade fastighetsbeståndet i region Syd till Brinova och som ersättning erhöll 132,5 miljoner aktier, motsvarande 57,6 procent av såväl röster som kapital i Brinova.

Förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv. Det innebär att förvärvade tillgångar, skulder och eventalförpliktelser värderas till verkligt värde på förvärvsdagen. Goodwill har uppkommit till följd av att full uppskjuten skatt skall redovisas vid rörelseförvärv. Transaktionskostnaderna för förvärvet uppgår till 1,5 mkr och har redovisats i koncernens rapport över totalresultat.

Förvärvade nettotillgångar vid förvärvstidpunkten

Förvaltningsfastigheter	18 862,0
Övriga tillgångar	111,7
Likvida medel	27,4
Uppskjuten skatt	-1 588,6
Räntebärande skulder	-11 134,1
Övriga skulder	-368,1
Identifierade nettotillgångar*	5 910,4
Goodwill*	156,4
Total köpeskilling	6 066,7

* 2 508,1 mkr är hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande

* 66,4 mkr är hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande

Förvaltningsfastigheter

Det totala värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 24 608,1 mkr (15 616,5), fördelat på färdigställda förvaltningsfastigheter 20 913,8 mkr (12 636,8), obebyggd mark och byggrätter 742,4 mkr (648,9), tomträtter 38,7 mkr (18,0) och pågående nybyggnation 2 913,2 mkr (2 312,7). Ökningen förklaras primärt av förvärvet och konsolideringen av Brinova och fortsatt hög byggtakt. För mer information se avsnitt Fastighetsbestånd och Värdering.

Förvaltningsfastigheter, (mkr)	2025 30 sep	2024 30 sep	2024 31 dec
Ingående redovisat värde	15 616,5	14 870,9	14 870,9
+ Förvärv	8 831,2	86,9	191,7
+ Nybyggnation	1 145,7	957,6	1 353,2
+ Till- och ombyggnation	88,6	131,6	170,2
- Försäljning	-891,1	-1 165,3	-1 189,5
- Övriga omklassificeringar, valutaförändringar och utrangering	-121,6	-0,2	-0,3
+/- Värdeförändringar	-60,8	131,3	220,2
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	-143,5	-107,7	-81,5
varav pågående nybyggnation	82,7	239,0	301,8
Utgående redovisat värde	24 608,1	15 012,8	15 616,5
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	20 913,8	12 608,2	12 636,8
varav obebyggd mark och byggrätter	742,4	536,8	648,9
varav tomträtter	38,7	18,0	18,0
varav pågående nybyggnation	2 913,2	1 849,5	2 312,7

Rörelsefastigheter och inventarier

Värdet av rörelsefastigheter och inventarier uppgick vid periodens utgång till 553,1 mkr (571,0) respektive 152,4 mkr (170,8).

Likviditet

Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 164,0 mkr (9,5). Därutöver tillkommer outnyttjade kreditlimiter om 252,2 mkr (158,1).

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 7 843,1 mkr (5 304,6), varav 2 690,8 mkr (90,2 mkr) utgjordes av innehav utan

bestämmande inflytande. Totalt uppgick eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång till 5 152,2 mkr (5 214,4), vilket motsvarade 20,94 kr per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare (21,20) där minskningen primärt beror på periodens negativa totalresultat.

Det långsiktiga substansvärdet (NAV) uppgick vid periodens utgång till 6 068,9 mkr (6 206,5) motsvarande 24,67 kr per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare (25,23), vilket är en minskning med 2 procent sedan 31 december 2024 och med 1 procent sedan 30 september 2024. Substansvärdet har korrigerats för effekter av förvärvet av Brinova i form av ingående balanser för de poster som utgör underlag för beräkningen av substansvärde samt för goodwill och uppskjuten skatt som uppstår som en effekt av konsolideringen av förvärvet.

Räntebärande skulder och räntederivat

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 15 881,5 mkr (10 317,3), varav 2 421,3 mkr (5 460,0) klassificeras som kortfristiga räntebärande skulder. Skuldsättningsgraden för koncernen uppgick till 59,0 procent (59,1). Av koncernens räntebärande skulder var 12 681,4 mkr (7 631,8) relaterade till färdigställda förvaltningsfastigheter (inklusive vid periodens slut ej omlagda byggnadskrediter) och belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick till 60,6 procent (60,4). Förändringen i räntebärande skuld och belåningsgrad förklaras primärt av konsolideringen av Brinova, löpande amortering och av finansiering av pågående och färdigställd nybyggnation. Koncernens ränte- och valutaderivat hade vid periodens utgång ett marknadsvärde om -3,8 mkr (39,6). Förändringen beror primärt på lägre långa marknadsräntor. För mer information se avsnitt Finansiering.

Räntebärande skulder (mkr)	2025 30 sep	2024 30 sep	2024 31 dec
Färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter	12 511,4	7 177,5	7 492,0
varav förfaller inom 12 månader	1 700,2	2 136,2	4 596,7
Byggekrediter	1 915,9	1 496,8	1 427,3
Rörelse- och förvärvskrediter	867,8	1 173,4	1 333,2
Leasingskulder	86,3	64,8	64,5
Totalt	15 881,5	9 912,5	10 317,3
varav kortfristiga	2 421,3	2 849,3	5 460,0

TOTALRESULTAT

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

mkr	2025 jul–sep	2024 jul–sep	2025 jan–sep	2024 jan–sep	2024 okt –2025 sep	2024 jan–dec
Hysesintäkter	297,5	150,2	768,7	452,9	919,2	603,4
Entreprenadintäkter	207,0	137,5	589,3	359,4	767,7	537,8
Nettoomsättning	504,6	287,7	1 358,0	812,2	1 686,9	1 141,2
Övriga intäkter	0,0	2,2	3,8	8,4	7,0	12,4
Kostnader Fastighetsförvaltning	-84,9	-44,9	-232,9	-152,7	-286,9	-206,7
Kostnader Entreprenad	-214,8	-122,7	-541,5	-292,4	-698,2	-449,1
Kostnader övrigt	-0,3	-0,5	-0,7	-1,1	0,7	0,4
Bruttoresultat	204,5	121,9	586,7	374,5	709,6	498,2
Central administration	-22,2	-19,6	-70,5	-55,0	-83,4	-67,9
Av- och nedskrivningar	-14,9	-15,2	-47,5	-45,6	-73,5	-71,6
Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag	11,5	2,1	15,3	9,2	20,9	14,8
Finansnetto	-125,2	-64,8	-331,7	-204,7	-401,1	-274,1
varav räntenetto	-126,0	-66,5	-325,4	-209,4	-397,0	-281,0
Resultat före värdeförändringar	53,7	24,4	152,3	78,4	172,5	99,3
varav förvaltningsresultat	81,6	41,9	198,3	102,2	231,2	135,1
varav minoritetens andel	33,2	-0,6	69,7	-1,0	69,3	-1,4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-38,5	18,0	-60,8	85,7	-3,5	143,1
Värdeförändring derivat	29,0	-139,9	-82,0	-117,4	-25,4	-60,8
Resultat före skatt	44,3	-97,5	9,5	46,7	143,6	181,6
Skatt på periodens resultat	-27,6	-3,1	-47,4	-59,4	-94,8	-106,8
Periodens resultat	16,6	-100,6	-37,9	-12,7	48,8	74,8
Övrigt totalresultat	0,2	-1,8	1,8	2,0	1,4	1,7
Periodens totalresultat	16,8	-102,4	-36,1	-10,7	50,3	76,5
Periodens totalresultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	-30,6	-111,9	-87,7	-24,4	-13,2	50,9
Innehav utan bestämmande inflytande	47,5	9,4	51,6	13,6	63,5	25,6
Resultat efter skatt per aktie, kr/aktie*	-0,13	-0,45	-0,36	-0,11	-0,06	0,20

* Några potentiella aktier (t.ex. konvertibler) förekommer inte och därmed finns inte någon utspädnings effekt att beakta.

Segmentsredovisning

2025 jan–sep, mkr	Förvaltning	Entreprenad	Övrigt	Elimineringar	Koncernen
Intäkter	765,8	1 436,6	3,7	-844,4	1 361,8
Kostnader	-232,9	-1 303,2	-0,7	761,7	-775,1
Bruttoresultat	532,9	133,4	3,0	-82,7	586,7
Kostnader central administration	-36,8	-42,1	-1,7	10,1	-70,5
Av- och nedskrivningar	-6,7	-39,4	-1,4	0,0	-47,5
Resultat intressebolag*	0,0	24,6	-9,3	0,0	15,3
Finansnetto	-291,2	-23,8	-16,7	0,0	-331,7
Resultat före värdeförändringar	198,3	52,7	-26,1	-72,6	152,3
Resultat per aktie	0,81	0,21	-0,11	-0,30	0,62
Värdeförändring fastigheter	-143,5	0,0	0,0	82,7	-60,8
Värdeförändring derivat	-82,0	0,0	0,0	0,0	-82,0
Resultat före skatt	-27,2	52,7	-26,1	10,1	9,5
Skatt	46,4	-47,7	-46,2	0,0	-47,4
Periodens resultat	19,2	5,1	-72,2	10,1	-37,9
Summa tillgångar	20 518,3	6 158,5	2 023,5	-1 771,7	26 928,5
Summa skulder	15 506,1	4 869,6	481,5	-1 771,7	19 085,4
varav räntebärande skulder	12 681,4	2 820,5	379,7	0,0	15 881,6
varav övriga skulder	2 824,7	2 049,0	101,8	-1 771,7	3 203,8
Skuldsättningsgrad	61,8%	45,8%			59,0%

2024 jan–sep, mkr	Förvaltning	Entreprenad	Övrigt	Elimineringar	Koncernen
Intäkter	456,5	1 280,6	0,0	-916,4	820,7
Kostnader	-152,7	-969,9	-1,1	677,6	-446,2
Bruttoresultat	303,8	310,7	-1,1	-238,9	374,5
Kostnader central administration	-11,5	-28,6	-6,5	-8,2	-55,0
Av- och nedskrivningar	-4,6	-40,1	-1,0	0,0	-45,6
Resultat intressebolag*	0,0	9,2	0,0	0,0	9,2
Finansnetto	-185,4	-21,7	2,4	0,0	-204,7
Resultat före värdeförändringar	102,2	229,5	-6,2	-247,1	78,4
Resultat per aktie	0,42	0,94	-0,03	-1,01	0,32
Värdeförändring fastigheter	-153,3	0,0	0,0	239,0	85,7
Värdeförändring derivat	-115,3	-2,0	0,0	0,0	-117,4
Resultat före skatt	-166,4	227,4	-6,2	-8,1	46,7
Skatt	55,3	-71,8	-42,9	0,0	-59,4
Periodens resultat	-111,1	155,6	-49,1	-8,1	-12,7
Summa tillgångar	12 649,5	4 140,4	2 733,2	-2 550,7	16 972,5
Summa skulder	9 957,4	4 031,6	319,7	-2 550,7	11 758,0
varav Räntebärande skulder	7 690,3	1 979,1	243,5	0,0	9 912,9
varav Övriga skulder	2 267,0	2 052,5	76,2	-2 550,7	1 845,0
Skuldsättningsgrad	60,8%	47,8%			58,4%

* Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag.

FINANSIELL STÄLLNING

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

mkr	2025 30 sep	2024 30 sep	2024 31 dec
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	611,2	463,9	462,3
Förvaltningsfastigheter	24 608,1	15 012,8	15 616,5
Rörelsefastigheter	553,1	562,7	571,0
Inventarier	152,4	175,3	170,8
Summa anläggningstillgångar	25 924,7	16 214,7	16 820,6
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag och andra långfristiga fordringar	321,9	281,7	251,2
Derivatinstrument	0,0	14,3	39,6
Uppskjuten skattefordran	102,1	101,9	60,7
Summa finansiella anläggningstillgångar	424,0	397,9	351,5
Summa anläggningstillgångar	26 348,8	16 612,6	17 172,1
Omsättningstillgångar			
Varulager	29,9	29,3	29,5
Kundfordringar	137,4	71,7	70,9
Övriga fordringar	248,5	247,8	183,8
Likvida medel	164,0	11,1	9,5
Summa omsättningstillgångar	579,7	359,9	293,8
SUMMA TILLGÅNGAR	26 928,5	16 972,5	17 465,9

mkr	2025 30 sep	2024 30 sep	2024 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	65,6	65,6	65,6
Övrigt tillskjutet kapital	1 812,4	1 812,4	1 812,4
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	3 274,2	3 260,3	3 336,4
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 152,2	5 138,3	5 214,4
Innehav utan bestämmande inflytande	2 690,8	76,2	90,2
Summa eget kapital	7 843,1	5 214,5	5 304,6
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	1 987,3	1 079,4	1 092,4
Derivatinstrument	3,8	0,0	0,0
Långfristiga räntebärande skulder	13 460,3	7 063,6	4 857,3
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	448,6	194,8	244,2
Summa långfristiga skulder	15 900,1	8 337,8	6 194,0
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	2 421,3	2 849,3	5 460,0
Leverantörsskulder	225,6	125,9	154,7
Övriga kortfristiga skulder	538,5	445,0	352,7
Summa kortfristiga skulder	3 185,3	3 420,2	5 967,4
Summa skulder	19 085,4	11 758,0	12 161,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	26 928,5	16 972,5	17 465,9

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

mkr	2025 30 sep	2024 30 sep	2024 31 dec
Totalt eget kapital vid årets början	5 304,6	5 100,4	5 100,4
Periodens resultat	-37,9	-12,7	74,8
Övrigt totalresultat	1,8	2,0	1,7
Periodens totalresultat	-36,0	-10,7	76,5
Nyemission efter avdrag för transaktionskostnader	0,0	124,8	124,8
Summa transaktioner med ägare	0,0	124,8	124,8
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	2,9
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	2 574,5	0,0	0,0
Summa transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	2 574,5	0,0	2,9
Totalt eget kapital vid årets slut	7 843,1	5 214,5	5 304,6
<i>Varav innehav utan bestämmande inflytande</i>	<i>2 690,8</i>	<i>76,2</i>	<i>90,2</i>

KASSAFLÖDESANALYS

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

mkr	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	44,3	-97,5	9,5	46,7	181,6
<i>Justering för poster som inte påverkar kassaflödet</i>					
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter och derivat	9,5	121,9	142,8	31,6	-82,3
- Övriga poster	-51,6	6,9	-16,2	26,1	24,2
Betald skatt	-2,5	-4,3	-9,9	-22,2	-3,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-0,4	27,0	126,1	82,3	119,9
Förändring rörelsefordringar	-1,7	-99,4	-110,4	-151,7	-91,1
Förändring rörelseskulder	36,2	-81,3	138,2	86,3	2,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	34,1	-153,7	153,9	16,9	30,7
Investeringsverksamheten					
Investeringar i immateriella tillgångar	-0,5	-0,2	-1,6	-1,6	-3,0
Investeringar/avyttringar i koncern, intresse- och gemensamt styrda bolag	0,0	-18,9	14,9	25,8	40,5
Investeringar i fastigheter	-318,6	-152,8	-384,9	-302,4	-429,4
Investeringar i pågående nyanläggning	-249,8	-297,4	-1 077,9	-956,5	-1 380,9
Investeringar i maskiner och inventarier	-2,7	-2,0	-7,6	-14,1	-16,2
Avyttring fastigheter	0,0	1 040,0	324,8	1 079,3	1 080,8
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar	-21,6	-19,0	8,4	-2,0	55,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-593,1	549,8	-1 123,9	-171,5	-653,0
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	3 379,5	331,2	11 844,0	1 730,3	2 588,0
Amortering av lån	-2 744,0	-754,9	-10 719,2	-1 694,2	-2 086,8
Tillskjutet kapital	0,0	0,1	0,0	124,8	124,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	635,4	-423,6	1 124,7	160,9	625,9
Periodens kassaflöde	76,4	-27,5	154,7	6,3	3,7
Omräkningsdifferens i likvida medel	0,0	-0,9	-0,2	-1,0	0,1
Likvida medel vid periodens början	87,5	39,5	9,5	5,8	5,8
Likvida medel vid periodens slut	164,0	11,1	164,0	11,1	9,5

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

MODERBOLAGETS RÄKNINGAR

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

mkr	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec
Nettoomsättning	70,0	88,9	130,5
Administrationskostnader	-73,2	-95,4	-122,4
Avskrivningar	-0,6	-0,6	-0,8
Bruttoresultat	-3,8	-7,1	7,3
Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag samt koncernbolag	2 410,6	-128,2	-140,7
Finansnetto	-1,7	65,6	151,7
Resultat efter finansiella poster	2 405,1	-69,7	18,3
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	-19,7
Skatt på årets resultat	-3,9	25,7	9,4
Periodens resultat	2 401,1	-44,0	8,0

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Tillgångar, mkr	2025 30 sep	2024 30 sep	2024 31 dec
Anläggningstillgångar			
Imateriella anläggningstillgångar	7,6	6,0	7,2
Materiella anläggningstillgångar	0,8	1,1	1,0
Andelar i koncernbolag	3 995,1	1 283,2	1 471,8
Fordringar hos koncernbolag	688,3	1 366,8	1 346,1
Andelar och fordringar i intressebolag och övriga långfristiga fordringar och andelar	201,4	202,2	188,6
Derivatinstrument	13,9	34,4	55,4
Uppskjuten skattefordran	26,9	47,1	30,8
Summa anläggningstillgångar	4 934,0	2 940,8	3 101,0
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernbolag	0,3	54,7	0,0
Övriga kortfristiga fordringar	80,1	74,6	90,1
Likvida medel	28,5	0,0	3,2
Summa omsättningstillgångar	1 256,0	1 239,3	1 546,6
SUMMA TILLGÅNGAR	6 190,1	4 180,1	4 647,6

Eget kapital och skulder, mkr	2025 30 sep	2024 30 sep	2024 31 dec
Eget kapital			
Bundet eget kapital	65,6	65,6	65,6
Fritt eget kapital	4 757,7	2 304,5	2 356,5
Totalt eget kapital	4 823,3	2 370,1	2 422,1
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	1 051,0	726,3	635,2
Övriga långfristiga skulder	1,2	21,7	22,8
Summa långfristiga skulder	1 052,2	748,0	658,1
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	195,0	1 000,4	1 245,9
Skulder till koncernbolag	66,6	33,4	286,4
Övriga kortfristiga skulder	53,0	28,2	35,0
Summa kortfristiga skulder	314,6	1 062,0	1 567,4
Summa eget kapital och skulder	6 190,1	4 180,1	4 647,6

NYCKELTAL

K-Fastigheter presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. K-Fastigheter anser att dessa mått är värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I tabellen till höger presenteras mått som inte definieras enligt IFRS.

Definitioner samt härledning av nyckeltal finns på www.k-fastigheter.se/investor-relations

Jämfört med årsredovisningen 2024 har presenterade nyckeltal ej förändrats.

Finansiella mål vid utgången av 2028	
Substansvärde per aktie	50,0 kr
Förvaltningsresultat per aktie	1,5 kr
Resultat Entreprenad per aktie	4,5 kr

Finansiella begränsningsmål	Finansiella mål
Räntetäckningsgrad, ggr (rullande 12 månader)	min. 1,75 ggr
Soliditet, %	min. 30%
Skuldsättningsgrad, %	max. 65%

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2025 jul–sep	2024 jul–sep	2025 jan–sep	2024 jan–sep	2024 okt –2025 sep	2024 jan–dec
Hysesvärde, mkr	1 321,8	655,2	1 321,8	655,2	1 321,8	679,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,9%	95,3%	93,9%	95,3%	93,9%	96,4%
Överskottsgrad, %	70,3%	72,4%	69,3%	67,1%	68,6%	66,5%
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %	60,6%	61,0%	60,6%	61,0%	60,6%	60,4%
Uthyrbar yta, kvm	719 199	359 730	719 199	359 730	719 199	359 020
Antal lägenheter i förvaltning	7 685	4 987	7 685	4 987	7 685	4 985
Antal byggstartade lägenheter	0	228	176	695	409	928
varav i hel- eller delägda dotterbolag	0	154	176	621	409	854
Antal lägenheter i pågående byggnation	1 869	1 819	1 869	1 819	1 869	2 052
varav i hel- eller delägda dotterbolag	1 795	1 745	1 795	1 745	1 795	1 978
Antal lägenheter under projektutveckling	1 793	2 257	1 793	2 257	1 793	1 893

Finansiella nyckeltal						
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6
Soliditet, %	29,1%	30,7%	29,1%	30,7%	29,1%	30,4%
Skuldsättningsgrad, %	59,0%	58,4%	59,0%	58,4%	59,0%	59,1%
Kapitalbindningstid, år	2,1	1,2	2,1	1,2	2,1	1,1
Räntebindningstid, år	2,2	2,7	2,2	2,7	2,2	1,8
Genomsnittlig ränta, %	3,54%	3,50%	3,54%	3,50%	3,54%	3,72%
Nettoinvesteringar, mkr	647,4	-830,8	634,5	10,8	1 149,4	525,6
Eget kapital per aktie, kr per aktie	20,94	20,89	20,94	20,89	20,94	21,20
Periodens resultat efter skatt, kr per aktie	-0,13	-0,45	-0,36	-0,11	-0,06	0,20

Nykeltal relaterade till K-Fastigheters finansiella mål						
Förvaltningsresultat, mkr	81,6	41,9	198,3	102,2	231,2	135,1
Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie	0,20	0,17	0,52	0,42	0,66	0,56
tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	13,9%	9,2%	23,7%	0,3%	28,9%	9,6%
Resultat Entreprenad, mkr	-11,1	59,6	52,7	229,5	107,9	284,6
Resultat Entreprenad per aktie, kr per aktie	-0,04	0,24	0,21	0,94	0,44	1,16
tillväxt i resultat Entreprenad per aktie, %	-118,6%	-7,9%	-77,2%	-21,9%	-59,6%	-13,6%
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr*	6 068,9	6 101,5	6 068,9	6 101,5	6 068,9	6 206,5
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr/aktie	24,67	24,80	24,67	24,80	24,67	25,23
tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV), %	1,1%	0,8%	-2,2%	2,3%	-0,5%	4,0%
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	246,0	246,0	246,0	246,0	246,0	246,0
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner**	246,0	246,0	246,0	244,1	246,0	244,6

* Justerat för förvärvet av Brinova Fastigheter AB
** Justerat för nyemission av 6 662 000 B-aktier per 13 mars och 8 april 2024.

ÖVRIG INFORMATION

Möjligheter och risker för koncernen

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS kräver att koncernledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciper och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande förhållanden förefaller rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. För närmare beskrivning av väsentliga bedömningar och antaganden hänvisas primärt till årsredovisningen 2024 not 3 Intäkter, not 15 Immateriella tillgångar och not 16 Förvaltningsfastigheter.

K-Fastigheters verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas, direkt eller indirekt, av ett antal risker, osäkerhets- och omvärldsfaktorer, vars effekter på koncernens rörelseresultat kan kontrolleras i varierande grad. För att begränsa riskexponeringen finns interna regelverk, policyer och kontrollsystem. K-Fastigheters väsentliga risker och exponering och hantering av desamma beskrivs i årsredovisningen 2024. Affären med Brinova Fastigheter AB har inte förändrat denna bedömning, då Brinova och K-Fastigheter bedriver liknande verksamhet.

Redovisningsprinciper

K-Fast Holding AB följer de av EU antagna IFRS-standarderna. Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Upplysningar enligt IAS 34.

Koncernen värderar samtliga finansiella tillgångar och skulder till upplupet anskaffningsvärde, med undantag av derivatinstrument, vilka värderas till verkligt värde via resultaträkningen. K-Fastigheter bedömer att det redovisade värdet på finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde utgör en god approximation av det verkliga värdet. För ytterligare detaljer, se årsredovisning 2024 not 22 Finansiella risker och finanspolicyer.

För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till K-Fast Holding AB:s årsredovisning 2024. Inga redovisningsprinciper har ändrats sedan årsredovisningen 2024 och Brinova Fastigheter AB har i all väsentlighet samma redovisningsprinciper som K-Fastigheter.

Marknadsutsikt

K-Fastigheter ska möta marknadens efterfrågan på ett attraktivt och flexibelt boende till rätt kostnad. Det sker genom direkt och indirekt ägande av förvaltningsfastigheter och genom att leverera färdigställda bostadsfastigheter samt stomentreprenader för bostäder. Därutöver levererar koncernen stomlösningar för lager och logistik, samhällsfastigheter, försvar och infrastruktur. Koncernens egenutvecklade konceptus utgör basen för de färdigställda bostadsfastigheter som uppförs. Genom ett konceptuellt byggande skapas förutsättningar för kostnadskontroll och ekonomisk effektivitet i hela kedjan, från byggrätt till förvaltning. Det finns ett underliggande behov av nya bostäder i Sverige med varierande upplåtelseformer. Koncernen bedömer att efterfrågan är fortsatt god i Skåne, främst längs Öresund, och i Västra Götalands och Mälardalsområdena samt i de orter där det finns en strukturell bostadsbrist.

Säsongsvariationer

Fastighetsförvaltning är förknippad med viss säsongsvariation i primärt taxerelaterade kostnader för uppvärmning. Avseende entreprenad-verksamheten är säsongsvariationen primärt förknippad med väder och ledighet varför första kvartalet samt sommarmånaderna och december normalt visar sämre utveckling än övriga månader av året.

Organisation och medarbetare

Moderbolaget i koncernen är K-Fast Holding AB. Koncernen bestod vid periodens utgång av 232 hel- och delägda dotterbolag samt 11 intresse-bolagskoncerner. Antalet medansvariga uppgick till 632 (562), varav 97 kvinnor (67) respektive 535 män (495), varav totalt 85 medarbetare i Brinova Fastigheter AB. Brinova drivs som ett självständigt bolag, med fristående styrelse och ledningsgrupp och bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm MidCap.

Verksamheten är organiserad i två verksamhetsområden, Fastighetsförvaltning respektive Entreprenad. Därutöver finns koncerngemensamma funktioner omfattande affärsutveckling, ekonomi och finans, inköp, IT, IR/kommunikation, marknad, juridik och HR. Koncernens chefsjurist, affärsutvecklings-, finans-, ekonomi-, inköps-, IT-, IR/kommunikation och marknads- och HR-chefer ingår i koncernens ledningsgrupp. Brinova har motsvarande eller liknande funktioner i sin ledningsgrupp fristående från K-Fastigheter.

K-Fast Holding AB:s huvudkontor ligger i Hässleholm. Därutöver finns produktionsanläggningar i Hässleholm, Östra Greve, Vara, Hultsfred, Strängnäs och Katrineholm och kontor i Malmö, Göteborg och Stockholm. Brinova har huvudkontor i Helsingborg och kontor på flera orter i Skåne, Blekinge och södra Småland.

Transaktioner med närstående

Koncernens närståendekrets omfattar samtliga styrelseledamöter, verkställande direktören och medlemmar i företagsledningen samt till dessa närstående personer och bolag. Transaktioner med närstående av väsentlig karaktär har under perioden skett i form juridiska konsultationer från Advokatfirman VICI AB, där Christian Karlsson, styrelseledamot i K-Fast Holding AB, är delägare, vilka utgjorde 1,0 mkr (0,7) och från Advokatfirman Lindahl KB, där Johan Tollgerdt, styrelseledamoten i Brinova Fastigheter AB, är delägare, vilka utgjorde 3,4 mkr (1,1).

Utöver ovan transaktioner har under perioden försäljning av byggtjänster skett till Vallenfast Titania AB om 22,8 mkr (15,0) samt uthyrning till Homestate AB om 1,8 mkr (1,8).

Samtliga transaktioner har prissatts på marknadsmässiga villkor.

AKTIEN OCH AKTIEÄGARNA

K-Fast Holding AB:s B-aktie (kortnamn: KFAST B) är sedan 2019 noterad på Nasdaq Stockholm inom sektorn Real Estate. K-Fastigheters börsvärde uppgick vid periodens utgång till 3 209,4 mkr. Antal aktieägare vid kvartalets utgång var drygt 5 960.

Totalt antal aktier i K-Fast Holding AB uppgick vid periodens utgång till 245 993 168 st, fördelade på 22 500 000 A-aktier respektive 223 493 168 B-aktier och totalt antal röster uppgick till 335 993 168. Varje A-aktie berättigar till fem röster per aktie och varje B-aktie berättigar till en röst per aktie. Samtliga aktier medför lika rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst samt till eventuellt överskott vid likvidation. Varken aktier av serie A eller serie B är föremål för några överlåtelsebegränsningar.

Kursutveckling och handel

Under perioden 1 oktober 2024 till 30 september 2025 omsattes på Nasdaq Stockholm cirka 36,4 miljoner KFAST B-aktier. Dagsomsättningen för K-Fastigheter på Nasdaq Stockholm uppgick i genomsnitt till cirka 146 000 aktier och genomsnittspriset uppgick till 16,13 kr. Högst

De tio största aktieägarna (röstsorterat) per 30 september 2025

Namn	Antal A-aktier*	Antal B-aktier*	Totalt antal aktier	Andel av kapital %	Andel av röster %
Erik Selin Fastigheter AB	11 250 000	68 570 000	79 820 000	32,4%	37,1%
Jacob Karlsson AB	11 250 000	65 552 000	76 802 000	31,2%	36,3%
Capital Group	0	18 183 928	18 183 928	7,4%	5,4%
Fjärde AP-fonden	0	9 839 409	9 839 409	4,0%	2,9%
Länsförsäkringar Fonder	0	7 072 029	7 072 029	2,9%	2,1%
First Fondene	0	6 119 266	6 119 266	2,5%	1,8%
Andra AP-fonden	0	4 731 981	4 731 981	1,9%	1,4%
Odin Fonder	0	4 590 626	4 590 626	1,9%	1,4%
Kilenkrysset-koncernen	0	4 166 936	4 166 936	1,7%	1,2%
Carnegie Fonder	0	2 211 006	2 211 006	0,9%	0,7%
10 största aktieägare	22 500 000	191 037 181	213 537 181	86,8%	90,3%
Övriga aktieägare	0	32 455 987	32 455 987	13,2%	9,7%
Totalt	22 500 000	223 493 168	245 993 168	100,0%	100,0%
Varav styrelse och koncernledning	22 500 000	137 678 484	160 178 484	65,1%	74,5%

* Aktieägarstruktur per 30 september 2025, baserat på uppgifter från Euroclear Sweden samt K-Fastigheter.

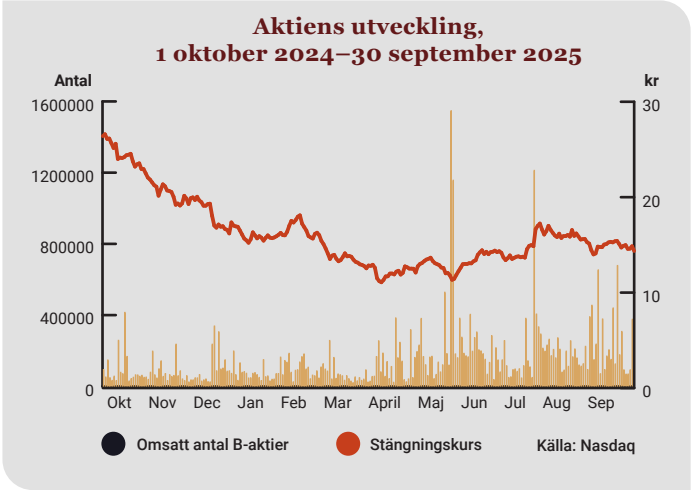
betalkurs under de senaste 12 månaderna var 26,90 kr den 2 oktober 2024 och lägst betalkurs var 10,67 kr den 9 april 2025. Aktiekursen den 30 september 2025 uppgick till 14,36 kr (senast betalt). Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget, baserat på senast betalt pris för B-aktien, uppgick vid periodens slut till 3 532,5 mkr.

Aktiekapital och nyemission

Årsstämman 2025 bemyndigade styrelsen att fatta beslut om återköp av bolagets aktier av serie B, motsvarande maximalt tio procent av det totala antalet utgivna aktier i K-Fast Holding AB. Under perioden har inga aktier återköpts.

Årsstämman 2025 beslutade att bemyndiga styrelsen att fatta beslut om nyemission av upp till 25 000 000 nya aktier av serie B vid ett eller flera tillfällen. Under perioden har inga aktier emitterats.

Information om aktiekapitalets utveckling finns på www.k-fastigheter.se



Information om aktiekapitalets utveckling finns på www.k-fastigheter.se

Handelsplats	Nasdaq Stockholm
Aktienamn	K-Fast Holding B
Kortnamn (ticker)	KFAST B
ISIN-kod	SE0016101679
Segment	Mid Cap
Sektor	Real Estate
Valuta	SEK
Totalt antal utestående aktier	245 993 168
Totalt antal B-aktier noterade på Nasdaq Stockholm	223 493 168
Stängningskurs 30 september 2025	14,36 kr
Börsvärde 30 september 2025	3 209,4 mkr

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Hässleholm den 7 november 2025

Erik Selin
Styrelseordförande

Ulf Johansson
Styrelseledamot

Christian Karlsson
Styrelseledamot

Sara Mindus
Styrelseledamot

Jesper Mårtensson
Styrelseledamot

Jacob Karlsson
Verkställande direktör/ Styrelseledamot

Denna rapport samt övrig ekonomisk information och pressmeddelanden finns på bolagets webbplats: www.k-fastigheter.se/investor-relations. Denna information är sådan information som K-Fast Holding AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom vidstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande klockan 08:00 CET den 7 november 2025.

PRESENTATION AV DELÅRSRAPPORTEN

K-Fastigheters VD och koncernchef Jacob Karlsson samt CFO Martin Larsson kommenterar koncernens delårsrapport för perioden januari till september 2025 fredag den 7 november kl 09:00.

Presentationsmaterialet (bilder+ljud) kommer finnas tillgängligt på www.k-fastigheter.se/investor-relations/presentationer/ Presentationen kommer att hållas på svenska med presentationsmaterial på svenska och engelska.

Frågor kan ställas skriftligen via mejl till ir@k-fastigheter.se, svar sammanställs löpande under dagen och publiceras på bolagets webbplats: www.k-fastigheter.se

KALENDARIMUM

Bokslutskommuniké 2025 – 18 februari 2026

Årsredovisning 2025 – vecka 16 2026

Delårsrapport januari-mars 2026 – 29 april 2026

Årsstämma 2026 – 20 maj 2026

Delårsrapport januari -juni 2026 – 21 juli 2026

Delårsrapport januari -september 2026 – 23 oktober 2026

KONTAKTER

Jacob Karlsson
VD
jacob.karlsson@k-fastigheter.se
0738 219 626

Martin Larsson
vVD/Finanschef
martin.larsson@k-fastigheter.se
0703 533 160

Anders Antonsson
Chef IR- och Kommunikation
anders.antonsson@k-fastigheter.se
0737 708 370

K-Fast Holding AB
Bultvägen 7,
281 43 Hässleholm
010 33 00 069
k-fastigheter.se

REVISORNS GRANSKNINGSRAPPORT

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för K-Fast Holding AB (publ) per 30 september 2025 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten, inte i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Norrköping den 7 november 2025

Ernst & Young AB

Peter von Knorring, Auktoriserad revisor

K-FASTIGHETERS KONCEPTUS



Låghus – Flexibla hus med stor valfrihet

K-Fastigheters låghus i en till tre våningar kan antingen uppföras som parhus eller radhus med lägenheter i ett eller två plan. Därutöver kan de placeras ovanpå varandra för att skapa tvåplanshus med loftgång. Lägenheter i Låghus finns i storlekarna två rum och kök om 55 kvm, tre rum och kök om 68 kvm samt fyra rum och kök i två plan om 89 kvm med takterrass. Genom koncerninternt utvecklingsarbete har en huskropp där varje lägenhet har så lite fasadyta som möjligt uppnåtts i kombination med en attraktiv planlösning. Låghus lämpar sig väl för både barnfamiljer och personer som sålt ett ägt boende i form av en villa och söker ett högkvalitativt boende med egen uteplats och/eller takterrass. Placering sker lämpligen i villa- och radhusområden i städernas ytterområden.



Konstruktionsfakta:

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



Lamellhus – Variation och yteffektivitet

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

Vid utformningen av Lamellhuset har betydande fokus lagts på att åstadkomma en byggnad med ett högt antal kvadratmeter boyta i förhållande till fasadyta. Lamellhuset har väsentligt mindre fasadyta i förhållande till



boyta än den genomsnittliga nyproducerade lägenheten i Sverige. I samband med uppförandet har detta betydelse såtillvida att en mindre fasad innebär lägre materialåtgång och färre arbetstimmar för uppförandet. I ett långsiktigt förvaltningsperspektiv medför en mindre fasadyta lägre underhållskostnader, men framförallt en mindre yta som exponeras mot kyla, vilket bidrar till att sänka byggnadens totala energiförbrukning.

Lamellhus med sina variationsmöjligheter och yteffektiva lägenheter lämpar sig väl för urbana lägen.

Konstruktionsfakta:

Bärande betongkonstruktion med bjälklag och lägenhetsskiljande väggar i betong samt sandwichväggar i betong. Fasader kan ha olika material och därmed ges olika uttryck.

K-FASTIGHETERS KONCEPTUS



Punkthus och Punkthus Plus – Bostadshuset för alla lägen

K-Fastigheters Punkthus är kvadratisk formade flerfamiljshus som kan uppföras med fyra till tio våningar. Punkthus har fyra lägenheter i varje plan: två lägenheter med två rum och kök om 62 kvadratmeter samt två lägenheter med tre rum och kök om 71 kvadratmeter. Samtliga lägenheter har rymliga balkonger om 27 kvadratmeter i två väderstreck. Punkthus är särskilt lämpat att uppföras på svårbebyggda byggrätter tack vare att bottenvåningen kan utformas i ett flertal olika utföranden. Bottenvåningen kan exempelvis vid kuperade markförhållanden byggas i suterräng och även varieras med olika typer av ytor som lokaler och återvinningsrum om lägenheter inte byggs i markplan. Punkthus lämpar sig primärt för byggnation i städernas yttre områden men passar även i mer urbana lägen.

Punkthus finns även i en vidareutveckling kallad Punkthus Plus. Punkthus Plus är ett rektangulärt punkthus med sex lägenheter per plan och därför används även det tekniska begreppet ”sexspännare”.

Punkthus Plus är en hybrid, ett hus som ger fler valmöjligheter, vilket inkluderar alternativet att byggas som ett fristående Punkthus samt att byggas ihop gavel mot gavel för att skapa en byggnation som visuellt påminner om K-Fastigheters Lamellhus.

Punkthus har utformats för långsiktigt kostnadseffektiv förvaltning, vilket inkluderar dess väggkonstruktion som gör det möjligt att nå alla avloppsstammar från trappuppgången, i syfte att i framtiden kunna genomföra stambyten utan att hyresgäster behöver evakueras. Tack vare en innovativ konstruktion, hög prefabriceringsgrad och en balkongkonstruktion som gör byggnadsställningar överflödiga har Punkthus en mycket tidseffektiv uppförandeprocess.

Konstruktionsfakta:

Konstruktion helt i betong med sandwichytterväggar, homogena lägenhetsskiljande väggar samt bjälklag. Husets tak finns i tre alternativ: pulpettak, sadeltak och valmat tak. Fasaden kan utföras i valfri kulör och med flera alternativa balkongräcken.



K-Kommerciellt – För det moderna kontoret

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

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



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

Konstruktionsfakta:

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

AVSTÄMNINGSTABELL

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2025 jul–sep	2024 jul–sep	2025 jan–sep	2024 jan–sep	2024 okt –2025 sep	2024 jan–dec	Definition	Motivering
Hyresvärde, mkr								
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	1 241,0	624,7	1 241,0	624,7	1 241,0	655,0	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.	Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktpotential.
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	80,9	30,5	80,9	30,5	80,9	24,1		
A+B Hyresvärde vid periodens utgång, mkr	1 321,8	655,2	1 321,8	655,2	1 321,8	679,1		
Ekonomisk uthyrningsgrad, %								
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	1 241,0	624,7	1 241,0	624,7	1 241,0	655,0	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i förhållande till hyresvärde.	Åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden av K-Fastigheters fastigheter.
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	80,9	30,5	80,9	30,5	80,9	24,1		
A/(A+B) Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	93,9%	95,3%	93,9%	95,3%	93,9%	96,4%		
Överskottsgrad, %								
A Bruttoresultat fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	209,1	108,8	532,9	303,8	630,3	401,2	Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.	Åskådliggör förvaltnings- verksamhetens lönsamhet.
B Hyresintäkter under perioden enligt resultaträkningen, mkr	297,5	150,2	768,7	452,9	919,2	603,4		
A/B Överskottsgrad under perioden, %	70,3%	72,4%	69,3%	67,1%	68,6%	66,5%		
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %								
A Räntebärande skuld relaterad till färdigställda förvaltningsfastigheter vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	12 681,4	7 690,3	12 681,4	7 690,3	12 681,4	7 631,8	Räntebärande skuld relaterad till färdigställda förvaltningsfastigheter i procent av balansomslutningen vid periodens utgång.	Belåningsgrad används för att belysa K-Fastigheters finansiella risk.
B Färdigställda förvaltningsfastigheter vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	20 913,8	12 608,2	20 913,8	12 608,2	20 913,8	12 636,8		
A/B Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter vid periodens utgång, %	60,6%	61,0%	60,6%	61,0%	60,6%	60,4%		
Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, kvm								
Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, kvm	719 199	359 730	719 199	359 730	719 199	359 020	Total area tillgänglig för uthyrning.	Nyckeltal för att belysa K-Fastigheters möjlighet att nå operativa mål.
Antal lägenheter i förvaltning vid periodens utgång	7 685	4 987	7 685	4 987	7 685	4 985	Totalt antal lägenheter i förvaltning vid periodens utgång.	
Antal byggstartade lägenheter under perioden	0	228	176	695	409	928	Totalt antal byggstartade lägenheter under perioden.	
varav i hel eller delägda dotterbolag	0	154	176	621	409	854		
Antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens utgång	1 869	1 819	1 869	1 819	1 869	2 052	Totalt antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens utgång.	
varav i hel eller delägda dotterbolag	1 795	1 745	1 795	1 745	1 795	1 978		
Antal lägenheter under projektutveckling vid periodens utgång	1 793	2 257	1 793	2 257	1 793	1 893	Totalt antal lägenheter i pågående projektering vid periodens utgång.	

AVSTÄMNINGSTABELL FORTS.

Finansiella nyckeltal

	2025 jul–sep	2024 jul–sep	2025 jan–sep	2024 jan–sep	2024 okt –2025 sep	2024 jan–dec	Definition	Motivering
Räntetäckningsgrad, ggr								
A Resultat före värdeförändringar under perioden enligt resultaträkningen, mkr	53,7	24,4	152,3	78,4	172,5	99,3	Resultat före värdeförändring med återläggning av ned- och avskrivningar och räntenetto dividerat med räntenetto (inkl. realiserad värdeförändring på kortfristiga derivatinstrument).	Åskådliggör finansiell risk genom att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.
B Av- och nedskrivningar under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-14,9	-15,2	-47,5	-45,6	-73,5	-71,6		
C Räntenetto under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-126,0	-66,5	-325,4	-209,4	-397,0	-281,0		
(A-B-C)/-C Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	1,54	1,60	1,61	1,59	1,62	1,61		
Soliditet, %								
A Eget kapital vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	7 843,1	5 214,5	7 843,1	5 214,5	7 843,1	5 304,6	Eget kapital i procent av balansomslutningen vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser finansiell risk genom att åskådliggöra hur stort det egna kapitalet är i förhållande till balansomslutningen.
B Summa eget kapital och skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	26 928,5	16 972,5	26 928,5	16 972,5	26 928,5	17 465,9		
A/B Soliditet vid periodens utgång, %	29,1%	30,7%	29,1%	30,7%	29,1%	30,4%		
Skuldsättningsgrad, %								
A Räntebärande skuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	15 881,6	9 912,9	15 881,6	9 912,9	15 881,6	10 317,3	Räntebärande skuld i procent av balansomslutningen vid periodens utgång.	Skuldsättningsgrad används för att belysa K-Fastigheters finansiella risk.
B Summa eget kapital och skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	26 928,5	16 972,5	26 928,5	16 972,5	26 928,5	17 465,9		
A/B Skuldsättningsgrad vid periodens utgång, %	59,0%	58,4%	59,0%	58,4%	59,0%	59,1%		
Kapitalbindningstid vid periodens utgång, år	2,1	1,2	2,1	1,2	2,1	1,1	Kapitalbindningstid på skulder till kreditinstitut relaterat till förvärvsfinansiering och färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter vid periodens utgång.	Nyckeltalet används för att belysa (re) finansieringsrisken för K-Fastigheters räntebärande skulder.
Räntebindningstid vid periodens utgång, år	2,2	2,7	2,2	2,7	2,2	1,8	Räntebindningstid på skulder till förvärvsfinansiering och färdigställda kreditinstitut relaterat till förvaltnings- och rörelsefastigheter vid periodens utgång.	Nyckeltalet används för att belysa ränterisken för K-Fastigheters räntebärande skulder.
Genomsnittlig ränta, %								
A Räntekostnad uppräknat till årstakt vid utgången av perioden, mkr	476,5	265,0	476,5	265,0	476,5	301,3	Beräknad årsränta för räntebärande skuld i procent av räntebärande skuld vid periodens utgång exkluderat check- och byggnadskrediter.	Genomsnittlig ränta används för att belysa ränterisken för K-Fastigheters räntebärande skulder.
B Räntebärande skuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	13 441,4	7 562,5	13 441,4	7 562,5	13 441,4	8 098,3		
A/B Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	3,54%	3,50%	3,54%	3,50%	3,54%	3,72%		
Nettoinvesteringar, mkr								
A Förvärv under perioden, mkr	291,4	50,0	291,4	86,9	396,2	191,7	Summan av K-Fastigheters nettoinvesteringar i förvaltningsfastigheter och pågående nyanläggning under perioden.	Nyckeltal för att belysa K-Fastigheters möjligt att nå operativa mål.
B Nybyggnation under perioden, mkr	329,4	223,1	1 145,7	957,6	1 541,3	1 353,2		
C Till- och ombyggnation under perioden, mkr	30,5	28,7	88,6	131,6	127,2	170,2		
D Försäljningar under perioden, mkr	-3,8	-1 132,6	-891,1	-1 165,3	-915,3	-1 189,5		
A+B+C+D Nettoinvesteringar under perioden, mkr	647,4	-830,8	634,5	10,8	1 149,4	525,6		
Eget Kapital per aktie, kr per aktie								
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut enligt balansräkningen, mkr	5 152,2	5 138,3	5 152,2	5 138,3	5 152,2	5 214,4	Eget kapital reducerat med minoritetens andel av eget kapital, i förhållande till antal utestående aktier vid periodens utgång.	Används för att belysa K-Fastigheters egna kapital per aktie på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
B Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	246,0	246,0	246,0	246,0	246,0	246,0		
A/B Eget kapital per aktie vid periodens utgång, kr/aktie	20,94	20,89	20,94	20,89	20,94	21,20		
Periodens resultat efter skatt, kr per aktie*								
A Periodens resultat efter skatt hänförligt till modebolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-30,8	-110,1	-89,5	-26,3	-14,7	49,2	Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.	Används för att belysa aktieägarnas andel av K-Fastigheters resultat före skatt för perioden.
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden inkl. utspädning, tusental	246,0	246,0	246,0	244,1	246,0	244,6		
A/B Periodens resultat efter skatt inkl. utspädning, kr/aktie	-0,13	-0,45	-0,36	-0,11	-0,06	0,20		

AVSTÄMNINGSTABELL FORTS.

Nyckeltal relaterade till K-Fastigheters finansiella mål

	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 okt -2025 sep	2024 jan-dec	Definition	Motivering
Förvaltningsresultat, mkr								
A Bruttoresultat Fastighetsförvaltning under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	209,1	108,8	532,9	303,8	630,3	401,2	Bruttoresultat Fastighetsförvaltning med avdrag för central administration, av- och nedskrivningar, resultat av intresse- och gemensamt styrda bolag och finansnetto hänförligt till verksamhetsområde Fastighetsförvaltning.	Åskådliggör verksamhetsområdets lönsamhet.
B Central administration hänförliga till Fastighetsförvaltning under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-18,0	-3,5	-36,8	-11,5	-42,7	-17,5		
C Av- och nedskrivningar hänförliga till Fastighetsförvaltning under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-2,8	-3,5	-6,7	-4,6	-7,4	-5,3		
D Resultat från intresse- och gemensamt styrda bolag hänförligt till Fastighetsförvaltning under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
E Finansnetto hänförliga till Fastighetsförvaltning under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-106,7	-59,9	-291,2	-185,4	-349,0	-243,2		
A+B+C+D+E Förvaltningsresultat under perioden, mkr	81,6	41,9	198,3	102,2	231,2	135,1		
Förvaltningsresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	33,2	-0,6	69,7	-1,0	69,3	-1,4		
Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie								
A Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	48,4	42,5	128,6	103,2	161,9	136,5	Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.	Används för att belysa Förvaltningsresultat per aktie i linje med K-Fastigheters Finansiella mål.
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	246,0	246,0	246,0	244,1	246,0	244,6		
A/B Förvaltningsresultat per aktie under perioden, kr/aktie	0,20	0,17	0,52	0,42	0,66	0,56		
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %								
A Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden, kr/aktie	0,20	0,17	0,52	0,42	0,66	0,56	Procentuell förändring i Förvaltningsresultat per aktie under perioden.	Används för att belysa tillväxten i Förvaltningsresultat per aktie i linje med K-Fastigheters Finansiella mål.
B Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under föregående period, kr/aktie	0,17	0,16	0,42	0,42	0,51	0,51		
A/B-1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie under perioden, %	13,9%	9,2%	23,7%	0,3%	28,9%	9,6%		
Resultat Entreprenad, mkr								
A Bruttoresultat Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	16,8	86,7	133,4	310,7	221,1	398,3	Bruttoresultat Entreprenad med avdrag för central administration, av- och nedskrivningar, resultat av intresse- och gemensamt styrda bolag och finansnetto hänförligt till verksamhetsområde Entreprenad.	Åskådliggör verksamhetsområdets lönsamhet.
B Central administration hänförliga till Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-12,5	-7,3	-42,1	-28,6	-55,3	-41,9		
C Av- och nedskrivningar hänförliga till Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-12,1	-13,4	-39,4	-40,1	-62,0	-62,7		
D Resultat från intresse- och gemensamt styrda bolag hänförligt till Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	11,5	2,1	24,6	9,2	30,2	14,8		
E Finansnetto hänförliga till Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-14,8	-8,5	-23,8	-21,7	-26,1	-24,0		
A+B+C+D+E Resultat Entreprenad under perioden, mkr	-11,1	59,6	52,7	229,5	107,9	284,6		
Resultat Entreprenad per aktie, kr per aktie								
A Resultat Entreprenad hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-11,1	59,6	52,7	229,5	107,9	284,6	Resultat Entreprenad i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.	Används för att belysa Resultat Entreprenad per aktie i linje med K-Fastigheters Finansiella mål.
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	246,0	246,0	246,0	244,1	246,0	244,6		
A/B Resultat Entreprenad per aktie under perioden, kr/aktie	-0,04	0,24	0,21	0,94	0,44	1,16		
Tillväxt i Resultat Entreprenad per aktie, %								
A Resultat Entreprenad hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden, kr/aktie	-0,04	0,24	0,21	0,94	0,44	1,16	Procentuell förändring i Resultat Entreprenad per aktie under perioden.	Används för att belysa tillväxten i K-Fastigheters Resultat Entreprenad per aktie i linje med K-Fastigheters Finansiella mål
B Resultat Entreprenad hänförligt till moderbolagets aktieägare under föregående period, kr/aktie	0,24	0,26	0,94	1,20	1,08	1,35		
A/B-1 Tillväxt i Resultat Entreprenad per aktie under perioden, %	-118,6%	-7,9%	-77,2%	-21,9%	-59,6%	-13,6%		

AVSTÄMNINGSTABELL FORTS.

Nyckeltal relaterade till K-Fastigheters finansiella mål (forts.)

	2025 jul–sep	2024 jul–sep	2025 jan–sep	2024 jan–sep	2024 okt –2025 sep	2024 jan–dec	Definition	Motivering
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr								
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	5 152,2	5 138,3	5 152,2	5 138,3	5 152,2	5 214,4	Redovisat eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt, räntederivat och innehav utan bestämmande inflytande samt påverkan av förvärvet av Brinova Fastigheter AB.	Etablerat mått på K-Fastigheters och andra börsnoterade bolags långsiktiga substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser.
B Derivat vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	3,8	-14,3	3,8	-14,3	3,8	-39,6		
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	1 987,3	1 079,4	1 987,3	1 079,4	1 987,3	1 092,4		
D Uppskjuten skattefordran vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	-93,6	-101,9	-93,6	-101,9	-93,6	-60,7		
E Korrigering för ingående värde, uppskjuten skatt samt goodwill i samband med förvärvet av Brinova Fastigheter AB	-980,9	0,0	-980,9	0,0	-980,9	0,0		
A+B+C+D+E Långsiktigt substansvärde (NAV) vid periodens utgång, mkr	6 068,9	6 101,5	6 068,9	6 101,5	6 068,9	6 206,5		
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr/aktie								
A Långsiktigt substansvärde (NAV) hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	6 068,9	6 101,5	6 068,9	6 101,5	6 068,9	6 206,5	Långsiktigt substansvärde (NAV) i förhållande till antal utestående aktier under perioden.	Används för att belysa K-Fastigheters långsiktiga substansvärde (NAV) per aktie på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
B Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	246,0	246,0	246,0	246,0	246,0	246,0		
A/B Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV) vid periodens utgång, kr/aktie	24,67	24,80	24,67	24,80	24,67	25,23		
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV), %								
A Långsiktigt substansvärde (NAV) hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång enligt balansräkningen, kr/aktie	24,67	24,80	24,67	24,80	24,67	25,23	Procentuell förändring i långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie under perioden.	Används för att belysa tillväxten i K-Fastigheters långsiktiga substansvärde (NAV) per aktie på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
B Långsiktigt substansvärde (NAV) hänförligt till moderbolagets aktieägare vid utgången av föregående period enligt balansräkningen, kr/aktie	24,41	24,61	25,23	24,25	24,80	24,25		
A/B-1 Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie (NAV) under perioden, %	1,1%	0,8%	-2,2%	2,3%	-0,5%	4,0%		
Antal utestående aktie vid periodens utgång, miljoner	246,0	246,0	246,0	246,0	246,0	246,0		
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner**	246,0	246,0	246,0	244,1	246,0	244,6		

* Några potentiella aktier, t.ex. konvertibler, förekommer inte och därmed finns inte någon utspädningsseffekt att beakta.

** Justerat för nyemission av 6 662 000 B-aktier per 13 mars och 8 april 2024.