



K-Fast Holding AB (publ): Kombinerad finansiell information per den 31 december 2024 med anledning av Brinovaaffären

Med anledning av den transaktion som genomförs med Brinova som offentliggjordes via pressmeddelande den 11 december 2024 tillhandahåller K-Fastigheter kombinerad finansiell information baserat på de bokslutskommunikéer bolagen publicerat idag den 14 februari 2025.

Kompletterande information

Denna kompletterande information publiceras för att ge läsarna av K-Fast Holding AB:s Bokslutskommuniké januari till december 2024 en fördjupad bild av effekterna av försäljningen av beståndet av förvaltningsfastigheter i Region Syd till Brinova Fastigheter AB. Bindande aktieöverlåtelseavtal ingicks och affären annonserades 11 december 2024, tillträdesdagen är satt till den 1 april 2025. Informationen i denna presentation är baserad på K-Fast Holding AB:s Bokslutskommuniké januari till december 2024 och Brinova Fastigheter AB:s Bokslutskommuniké januari till december 2024 samt på det pressmeddelande med bedömd intjäningsförmåga som Brinova Fastigheter AB offentliggjort den 14 februari 2025.

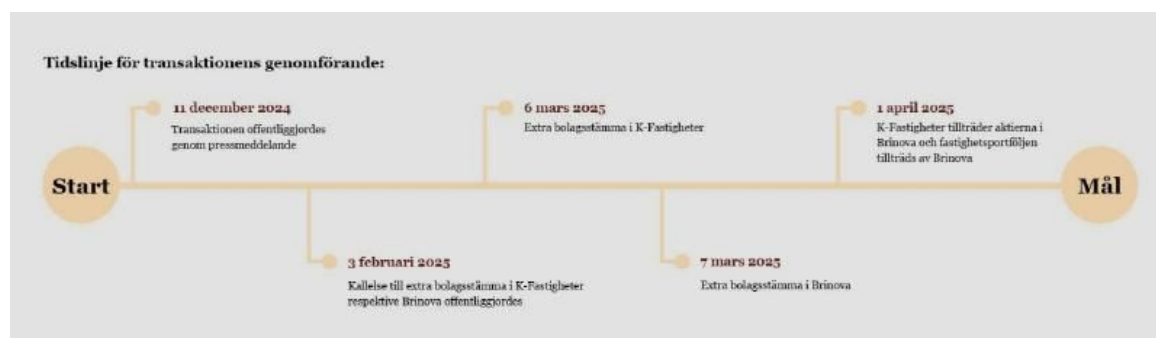
Denna kompletterande information skall inte läsas enskilt utan tillsammans med redan publicerad information som till exempel pressmeddelande från den 11 december, presentationsmaterial på www.k-fastigheter.com, K-Fast Holding AB:s och Brinova Fastigheter AB:s bokslutskommunikéer för januari till december 2024 samt Brinova Fastigheters pressmeddelande per den 14 februari 2025.

Bakgrund

K-Fastigheter ingick den 11 december 2024 ett bindande aktieöverlåtelseavtal om att avyttra hela sitt bestånd av förvaltningsfastigheter i Region Syd till Brinova för ett överenskommet fastighetsvärde om 10 760 msek. Köpeskillingen erläggs med nyemitterade aktier i Brinova på kurs 32,46 kr per aktie, vilket motsvarar Brinovas substansvärde per den 30 september 2024. 19,6 procent av aktierna kommer utgöras av serie A och 80,4 av serie B vilket motsvarar samma fördelning av aktier av serie A respektive B som råder i Brinova idag. K-Fastigheter kommer efter transaktionens genomförande att äga högst 137 384 632 aktier i Brinova varav 26 994 595 av serie A och 110 390 037 av serie B, vilket motsvarar 58,4 procent av rösterna och kapitalet. Det exakta antalet aktier som K-Fastigheter kommer att erhålla är beroende av förhållandena i den avyttrade portföljen per tillträdesdagen den 1 april 2025. Transaktionen innebär att K-Fastigheter blir största ägare i Brinova.

Transaktionens genomförande är bland annat villkorad av godkännande på extrastämmor i Brinova och K-Fast Holding AB vilka kommer att hållas den 7 respektive 6 mars. Erik Selin Fastigheter AB och Jacob Karlsson AB, som tillsammans innehar cirka 63,6 procent av aktierna och 73,3 procent av rösterna i K-Fastigheter, har åtagit sig att rösta för nödvändiga beslut för att genomföra transaktionen vid den kommande extra bolagsstämman i K-Fastigheter. Backahill AB och Fastighets AB Balder, som tillsammans innehar cirka 42,9 procent av aktierna och 71,4 procent av rösterna i Brinova, har åtagit sig att rösta för nödvändiga beslut för att genomföra transaktionen vid den kommande extra bolagsstämman i Brinova. För information om övriga villkor för transaktionens genomförande hänvisas till bolagets pressmeddelande från den 11 december 2024.

Brinova kommer fortsatt att handlas på Nasdaq Stockholm och kommer konsolideras i K-Fast Holding AB:s redovisning från tillträdet som är planerat till den 1 april 2025. På sikt är K-Fastigheters avsikt att vid en tidpunkt som K-Fastigheter bedömer lämplig dela ut aktierna i Brinova till aktieägarna i K-Fastigheter genom en sakutdelning, vilket tidigast bedöms kunna ske i samband med K-Fastigheters årsstämma 2026.



Kombinerad finansiell information

Den finansiella informationen som anges är enbart angiven för illustrativa ändamål. Den preliminära kombinerade finansiella informationen har inte upprättats i enlighet med IFRS Redovisningsstandarder och utgör inte finansiell proformainformation och har inte reviderats eller på något annat sätt granskats av bolagens revisorer. Den preliminära kombinerade finansiella informationen avseende resultat har beräknats med antagandet att verksamheterna var inkluderade i en och samma enhet per 1 januari 2024. Bolagens, efter Transaktionen, hyresintäkter, m.m. har beräknats som en summa av kombinerad finansiell information för perioden 1 januari – 31 december 2024. Kolumnen benämnd "K-Fast exkl. Syd" illustrerar K-Fastigheters finansiella information exklusive verksamheten i Syd samt goodwill och uppskjuten skatt hänförligt till förvärv av Brinova. Från Transaktionens fullföljande till dess en eventuell sakutdelning av aktierna i Brinova genomförs kommer K-Fastigheter att konsolidera Brinova in i K-Fastigheters räkenskaper. Kolumnen benämnd "Konsoliderat" illustrerar sådan konsolidering. I den preliminära kombinerade finansiella informationen har K-Fastigheters aktier i Brinova tagits upp till ett värde om 32,46 kr per aktie, vilket motsvarar Brinovas substansvärde per aktie per 30 september 2024.

Vissa av redovisade nyckeltal utgör finansiella nyckeltal som inte är definierade enligt IFRS Redovisningsstandarder. För mer information om dessa nyckeltal hänvisas till bolagens finansiella rapporter.

Resultaträkning	K-Fast 2024-12-31	Syd	K-Fast exkl. Syd*	Brinova 2024-12-31	Konsoliderat
Hysesintäkter	603,4	436,4	167,0	545,4	1 148,8
Övriga intäkter	550,2	9,5	540,7	2,1	552,3
Driftskostnader	-655,4	-183,5	-471,9	-193,9	-849,3
Bruttoresultat	498,2	262,4	235,8	353,6	851,8
Central administration	-67,9		-67,9	-25,3	-94,2
Av- och nedskrivningar	-71,6	-1,0	-70,6	0,0	-71,6
Resultat från intressebolag	14,8	-0,1	14,9	0,0	14,8
Finansnetto	-274,1	-290,8	16,7	-176,5	-450,6
Resultat före värdeförändringar	99,3	-29,5	128,8	150,8	250,1
Värdeförändringar fastigheter	143,1			-16,3	126,8
Värdeförändringar derivat	-60,8			-39,5	-100,3
Resultat före skatt	181,6			95,0	276,6
Skatt	-106,8			-49,0	-155,8
Resultat efter skatt	74,8			46,0	120,8

Balansräkning	K-Fast 2024-12-31	Syd	K-Fast exkl. Syd*	Brinova 2024-12-31	Konsoliderat
Förvaltningsfastigheter	15 616,5	10 221,0	5 395,5	8 539,8	24 156,3
Goodwill	462,3		462,3	0,0	1 308,1
Övriga anläggningstillgångar	1 093,4	15,6	1 077,8	59,8	1 153,2
Summa anläggningstillgångar	17 172,1	10 236,6	6 935,5	8 599,6	26 617,5
Summa omsättningstillgångar	293,8	8,6	285,2	71,9	285,4
Summa tillgångar	17 465,9	10 245,2	7 220,7	8 671,5	26 902,9
Eget kapital	5 304,6	3 484,5	1 820,1	2 870,4	8 476,4
Varav Minoritetens andel	90,2		90,2	0,9	3 262,0
Uppskjuten skatteskuld	1 092,4	711,8	380,6	381,2	1 937,7
Skulder till kreditinstitut	4 857,3	2 772,1	2 085,2	1 989,9	6 847,2
Övriga långfristiga skulder	244,2	20,2	224,0	55,5	299,7
Summa långfristiga skulder	6 194,0	3 504,1	2 689,9	2 426,6	9 084,7
Skulder till kreditinstitut	5 460,0	3 172,3	2 287,7	3 237,0	8 697,0
Övriga kortfristiga skulder	507,4	84,3	423,1	137,5	644,9
Summa kortfristiga skulder	5 967,4	3 256,6	2 710,8	3 374,5	9 341,9
Summa eget kapital och skulder	17 465,9	10 245,2	7 220,7	8 671,5	26 902,9

* Intäkter från koncernens räntederivat resultatförs i moderbolaget och redovisas i ovan tabell i kolumnen "K-Fast exkl. Syd".

Kombinerad Aktuell Intjäningsförmåga

	K-Fast + 58% "Nya" Brinova exkl. byggnation (c+f+0,58 x i)*	K-Fast + 58% "Nya" Brinova inkl. byggnation (c+f+0,58 x g)**
Intäkter	806,3	1 089,2
Fastighetskostnader	-235,1	-291,5
Driftsöverskott	571,2	797,6
Central administration	-27,0	-27,0
Finansiellt netto	-288,0	-421,5
Förvaltningsresultat	256,2	349,0
Överskottsgrad, %	71%	73%
Räntetäckningsgrad	1,9	1,8

* Härledning se nedan.

** Pågående byggnation färdigställd under perioden 2025–2027.

Kombinerad Aktuell Intjäningsförmåga*	K-Fast Färdigställt (a)**			K-Fast Pågående byggnation (d)**/****			Brineva (j)*** inkl. Region Syd		
	Summa (a+c+e)	varav Syd (b)	varav Väst+Öst (c)	Summa (d+f+g)	varav Syd (e)	varav Väst+Öst (f)	Summa (g+h+i)	varav färdigställt (h)	varav pågående byggnation (i)****
Intäkter	665,0	492,5	162,5	314,1	96,9	248,1	1 170,0	1 119,0	60,0
Fastighetskostnader	-181,7	-143,9	-37,9	-63,6	-12,9	-49,7	-350,0	-340,0	-10,0
Driftöverskott	473,2	348,6	124,6	250,5	83,1	197,4	820,0	779,0	50,0
Central administration	-17,5	-13,7	-3,8	0,0	0,0	0,0	-40,0	-40,0	0,0
Finansellt netto	-266,5	-202,0	-67,5	-147,1	-22,9	-119,1	-405,0	-380,0	-25,0
Förvaltningsresultat	186,1	132,8	53,2	103,4	25,2	78,2	375,0	359,0	15,0
Överskottsgrad, %	77%	71%	77%	80%	87%	80%	70%	69%	83%
Ränteläckningsgrad	1,7	1,7	1,8	1,7	1,9	1,7	1,9	1,9	2,0

* K-Fast Holding AB per 31/12/21. Brineva Fastigheter AB per 25/06/21 (12m)
** K-Fast utveckling av bostadskommunalt (januari–december 2024, sidan 2)
*** Brineva Fastigheter AB pressmeddelande per den 14 februari 2025
**** pågående byggnation färdigställt under perioden 2025–2027.

Viktig information

Information om färdigställda förvaltningsfastigheter och aktuell intjäningsförmåga inkluderar bedömningar och antaganden från 2025. Kontrakterad hyra avser kontraktets värde 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 årets 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 året med tillägg för de förvaltningsfastigheter som är under pågående nybyggnation vid utgången av året, vilka förväntas färdigställas under perioden 2025 till 2027. Projekt som inte byggstartats ingår ej.

Bifogat material

Bifogat till detta pressmeddelande återfinns ett presentationsmaterial med samma innehåll som detta pressmeddelande.

För ytterligare information, vänligen kontakta:

Johan Hammarqvist, IR- och Kommunikationschef
e-post: johan.hammarqvist@k-fastigheter.se, telefon: 010-167 60 99

Denna information är sådan som K-Fast Holding AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning (EU nr 596/2014). Informationen lämnades, genom angiven kontaktpersons försorg, för offentliggörande 2025-02-14 11.00 CET.

K-Fastigheter är mer än ett fastighetsbolag. Genom en integrerad process bygger vi vår verksamhet i de två verksamhetsområdena Entreprenad och Fastighetsförvaltning. I verksamhetsområde Entreprenad är målsättningen är att leverera färdigställda bostäder med bas i koncernens egenutvecklade konceptus såväl som högkvalitativa stomlösningar. Vår prefabverksamhet drivs i dotterbolaget K-Prefab. För att öka kostnadseffektiviteten och korta byggtiderna har K-Fastigheter valt att arbeta med tre egenutvecklade konceptus för bostäder. Verksamhetsområde Fastighetsförvaltning förvaltar koncernens fastighetsbestånd med fokus på bostäder. K-Fastigheter erbjuder nära 5 000 bostäder från Köpenhamn i söder till Gävle i norr och utvärderar löpande nya marknader. Som hyresvärd strävar vi efter att skapa attraktiva hem med hög trivselsfaktor. Koncernens fastighetsbestånd har ett bokfört värde om cirka 15,6 miljarder kronor. Årligt hyresvärde i färdigställt bestånd uppgår till nära 680 miljoner kronor. Sedan november 2019 handlas bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm (kortnamn: KFAST B). Läs mer på [k-fastigheter.com](https://www.k-fastigheter.com)