



Gävle Alderholmen 4:34 i centrala Gävle. 96 lamellhuslägenheter
inflyttade första kvartalet 2025.



K-FASTIGHETER

K-FAST HOLDING AB

DELÅRSRAPPORT

2025

JANUARI
– MARS

"Efter den affär vi genomfört med Brinova kommer vi tillbaka till vårt ursprung."

KVARTALET OCH PERIODEN I KORTHET

Januari – mars Fastighetsförvaltning

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 161,2 mkr (146,8), en ökning med 10 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Ökningen berodde primärt på förbättrad uthyrningsgrad samt hyreshöjning inför 2025 om i genomsnitt 4,4 procent. Antal förvaldade lägenheter vid periodens slut uppgick till 5 082 lägenheter (5 037). Driftnettot för verksamhetsområde Fastighetsförvaltning uppgick till 106,3 mkr (88,0) och förvaltningsresultatet ökade med 35 procent till 34,1 mkr (25,3), motsvarande 0,14 kr per aktie (0,11). Uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 96,4 procent (93,3) att jämföra med 96,4 procent vid periodens ingång. Överskottsgraden har samtidigt förbättrats till 66,0 procent (60,0). Värdeförändring för färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -41,7 mkr (-152,6).

Entreprenad

Intäkterna för entreprenadverksamheten uppgick under perioden till 519,8 mkr (452,9), inkluderat successiv vinstavräkning i pågående nybyggnation om 28,8 mkr (147,8). Bruttoresultatet uppgick till 73,1 mkr (159,5) och resultat före värdeförändringar men inklusive successiv vinstavräkning uppgick till 49,1 mkr (140,2), motsvarande 0,20 kr per aktie (0,58). Intäkterna och resultatet har påverkats positivt av utvecklingen i prefab-verksamheten och negativt av låg successiv vinstavräkning primärt som en följd av att inga nya byggnationer påbörjats under perioden. Antalet lägenheter under byggnation vid periodens utgång uppgick till 1 956 (1 729). Inga lägenheter (341) har byggstartats under perioden.

Koncern

- Periodens resultat uppgick till -5,3 mkr (35,5) motsvarande -0,02 kr per aktie (0,15).
- Värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 16 062,3 mkr (15 616,5), en ökning med 3 procent jämfört 31 december 2024 och med 5 procent sedan 31 mars 2024. Totalt investerades 490,4 mkr (461,7) i nybyggnation, till- och ombyggnation och 96 lägenheter färdigställdes (161) under perioden.
- Det långsiktiga substansvärdet (NAV) uppgick vid periodens utgång till 6 233,0 mkr (6 206,5), motsvarande 25,34 kr per aktie (25,23), vilket är i nivå med utgången av 2024 och en ökning med 5 procent sedan 31 mars 2024.
- Räntetäckningsgraden uppgick på rullande 12 månader till 1,6 ggr (1,6).

Soliditeten uppgick till 29,6 procent (30,4) och skuldsättningsgraden till 59,4 procent (59,1).

Väsentliga händelser under första kvartalet

- Den 3 februari 2025 publicerade K-Fastigheter kallelse till extra bolagsstämma den 6 mars 2025. Den extra bolagsstämans syfte var att ta ställning till affären med Brinova Fastigheter AB. Vid stämman beslutades, i enlighet med styrelsens förslag, att godkänna affären.
- Den 14 februari 2025 publicerade K-Fastigheter bokslutskommuniké 2024 samt kombinerad finansiell information avseende transaktionen med Brinova.
- Den 19 mars 2025 offentliggjorde K-Fastigheter att vi per den 1 april 2025 genomför förändringar av koncernens ledningsgrupp och arbetssätt. Koncernens ledningsgrupp kommer bestå av Jacob Karlsson (VD), Martin Larsson (vVD/CFO), Niclas Bagler (vVD/chef Entreprenad), Martin Johannesson (Affärsområdeschef Förvaltning) och Leif Astikainen (COO och HR-chef). Därutöver finns en utökad ledningsgrupp.
- Under perioden har K-Fastigheter färdigställt projektet Gävle Alderholmen 4:34 med totalt 96 lägenheter och ett hyresvärde om 15,5 mkr. Samtliga lägenheter var vid färdigställandet uthyrda.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Den 1 april 2025 fullföljdes transaktionen med Brinova Fastigheter AB (publ). För mer information se sidan 5.
- K-Fastigheter publicerade den 10 april årsredovisning för 2024.
- Den 11 april 2025 offentliggjorde K-Fastigheter att dotterbolaget K-Prefab tecknat avtal om komplett stomentreprenad för ännu en etapp i Västerbro i Lund. Projektet förväntas bli K-Prefabs hittills största projekt och projektstart förväntas under 2026.
- Kallelse till K-Fastigheters årsstämma offentliggjordes den 21 april 2025. Fullständig kallelse inklusive anmälningsförfarande, förslag på dagordning och beslutsunderlag återfinns på K-Fastigheters webbplats. K-Fastigheters styrelse avser bland annat föreslå årsstämman att ingen aktieutdelning lämnas för år 2024 samt att till årsstämman 2026 bemyndiga styrelsen att fatta beslut om en eller flera nyemissioner om maximalt 25 000 000 nya aktier av serie B.
- Den 29 april 2025 offentliggjorde K-Fastigheter att Kilenkryset och K-Fastigheter har tecknat avtal om att utöka samarbetet i K-Fast

Kilen AB genom att bolaget förvärvar en fastighetsportfölj i Gävle och Uppsala av K-Fastigheter. Transaktionen omfattar 288 lägenheter i förvaltning, 133 lägenheter under byggnation, 176 bygglovsgivna men ännu ej byggstartade lägenheter samt 242 lägenheter i planeringsstadiet. Årligt hyresvärde i de 288 lägenheterna under förvaltning uppgår till 41,4 mkr. När samtliga fastigheter under byggnation är färdigställda förväntas marknadsvärdet för den samlade portföljen uppgå till cirka 2 265 mkr och omfatta 54 725 kvm bostäder fördelat på 839 lägenheter med ett årligt hyresvärde om 125 mkr. Transaktionen sker i bolagsform utan avdrag för latent skatt och med ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om 700 mkr för färdigställda förvaltningsfastigheter respektive nedlagda kostnader för fastigheterna under byggnation motsvarande 336 mkr. Per 31 mars 2025 var det samlade bokförda värdet för fastigheterna 1 126 mkr. Transaktionen ger K-Fastigheter ett likviditetstillskott om netto cirka 220 mkr vid tillträdet den 30 april.

Nyckeltal * (mkr)	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Fastighetsförvaltning			
Intäkter	161,6	146,8	607,9
Driftnetto	106,3	88,0	401,2
Förvaltningsresultat	34,1	25,3	135,1
resultat per aktie (kr)**	0,14	0,11	0,55
Entreprenad			
Intäkter	519,8	452,9	1 855,0
Bruttoresultat	73,1	159,5	398,3
Resultat före värdeförändring	49,1	140,2	284,6
resultat per aktie (kr)**	0,20	0,58	1,16
Periodens resultat	-5,3	35,5	74,8
Långsiktigt substansvärde (NAV)	6 233,0	5 925,2	6 206,5
kr per aktie (kr)**	25,34	24,17	25,23
Räntetäckningsgrad, ggr (rullande 12 månader)	1,6	1,6	1,6
Soliditet, %	29,6%	30,3%	30,4%
Skuldsättningsgrad, %	59,4%	59,7%	59,1%
Antal lägenheter i förvaltning	5 082	5 037	4 985
Antal lägenheter i pågående nybyggnation	1 956	1 729	2 052
varav i hel- eller delägda dotterbolag	1 882	1 729	1 978
Antal byggstartade lägenheter	0	341	928
varav i hel- eller delägda dotterbolag	0	341	854

* Definitioner samt härledning av nyckeltal finns på <https://www.k-fastigheter.com/for-investerare/avstamningar-och-definitioner>.
** **Justerat för genomförda nyemissioner under 2024.

MED FOKUS PÅ ENTREPRENADVERKSAMHETEN TAR K-FASTIGHETER SIKTE PÅ FRAMTIDEN

Sedan starten 2010 har K-Fastigheters fokus legat på att i egen regi projektutveckla och bygga några av marknadens attraktivaste hyresrätter till en kostnadsnivå som kraftigt understiger den allmänt vedertagna av branschen. Det är hela kärnan i den affär vi byggt upp från i stort sett ingenting med start hösten 2010.

Genom att ifrågasätta vedertagna metoder, integrera en större del av ekosystemet i den egna verksamheten och ständigt utmana en i övrigt underutvecklad bransch där effektiviteten på byggarbetsplatsen faktiskt försämrats under de senaste 20 åren* har vi som bolag lyckats färdigställa projekt till kostnadsnivåer som ligger 25-30 procent under marknadsvärdet.

Än idag, efter år med hög inflation och utmanande tider startar vi fortfarande våra projekt på en hyresrättskalkyl där direktavkastningen motsvarar 6 procent av total anskaffningskostnad. Vad de långsiktiga marknadsvärdena är finns det delade meningar om, men jag har en otvivelaktig tro att avkastningskravet på attraktiva hyresrätter ligger en bra bit under 6 procent. Är marknadens avkastningskrav 5 procent har vi fortfarande nära 20 procents marginal och är avkastningskravet 4,5 procent har vi 25 procents marginal.

Ovan beskriver fundamentet i den affärsmodell vi byggt upp sedan starten hösten 2010.

Från slutet av 2014 fram till maj 2022 hade vi negativ, eller nollränta i Sverige, en period som satte många ekonomiska grundteorier ur spel. Detta var en period då vi som bolag kunde behålla de färdigutvecklade fastigheterna för att öka vår intjäning. Inte nog med att vi kunde skapa en stark ekonomisk grund genom att utveckla projekt med upp till 25

procents marginal, när husen stod klara hade vi lyxen att kunna behålla dem och med dem den intjäning de genererade.

I takt med att vi byggde en större fastighetsportfölj började marknaden se på vår balansräkning och fastighetsinnehav som identiteten på vår affär. Men den som tittar i backspegeln eller varit med på resan under en längre period vet att vi har tjänat våra pengar och byggt upp bolaget genom en effektiv projektutveckling och förmågan att industrialisera stora delar av byggprocessen. Hela 80 procent av vår intjäning kommer härifrån sedan noteringen 2019. Samtidigt har marknaden och många betraktare lagt sitt fokus på fastighetsförvaltningen som stått för 20 procent av intjäningen sedan vår notering 2019.

Efter den affär vi genomfört med Brinova kommer vi tillbaka till vårt ursprung. Vårt fokus på en lönsam och effektiv projektutveckling samt byggprocess kommer kunna lysa igenom utan att vår förvaltningsverksamhet skymmer sikten för de fina nyckeltal som skapas i den del av verksamheten vi kallar Entreprenad. Avkastning på satsat kapital i Entreprenad överträffar med råge det som binds i förvaltningsfastigheter.

Intjäning Förvaltning respektive Entreprenad

Resultat, mkr	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2019–2024
Förvaltning	135,1	112,6	130,7	101,4	75,3	52,9	20%
Entreprenad	284,6	297,8	642,8	709,4	387,9	151,8	80%
varav värdef.	301,8	330,6	693,9	707,4	407,9	186,4	
Totalt	419,7	410,4	773,5	810,8	463,2	204,7	

Resultat, kr/aktie	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2019–2024
Förvaltning	0,55	0,51	0,61	0,47	0,36	0,34	0,47
Entreprenad	1,16	1,35	2,99	3,29	1,87	0,98	1,94
Totalt	1,72	1,86	3,59	3,77	2,23	1,32	2,41

* Produktivitet mätt som förädlingsvärde per arbetad timme. Källa: Nationalräkenskaperna från SCB.

VD HAR ORDET FORTS.

Kombinerad aktuell intjäningsförmåga K-Fast + 58% "Nya" Brinova*

(mkr)	K-Fast	K-Fast + 58% "Nya" Brinova exkl. byggnation
Intäkter	671,3	816,9
Fastighetskostnader	-185,6	-236,6
Driftsöverskott	485,7	580,2
Central administration	-12,5	-25,9
Finansiellt netto	-273,3	-291,3
Förvaltningsresultat	200,0	263,1
Överskottsgrad, %	72%	71%
Räntetäckningsgrad	1,7	1,9
Antal aktier, miljoner	246,0	246,0
Förvaltningsresultat, kr per aktie	0,81	1,07

* Härledning se sidan 23.

En stor del av vårt fokus under det första kvartalet har legat på att ta den affär vi presenterade i december 2024, det omvända förvärvet av Brinova, över mållinjen. Vi har per den 1 april frånträtt vår portfölj i Region Syd bestående av ca 75 procent av K-Fastigheters totala fastighetsportfölj till Brinova. Betalning skedde med drygt 132,5 miljoner Brinova-aktier, motsvarande 57,6 procent av samtliga aktier i Brinova. Då K-Fastigheter har nästan 246 miljoner aktier innebär detta att som aktieägare i K-Fastigheter äger du 0,54 Brinovaaktier för varje aktie i K-Fastigheter. Eller 18 kronor av Brinovas substansvärde per varje aktie i K-Fastigheter, alternativt 9 kronor baserat på Brinovas aktiekurs den 31:e mars 2025 beroende på hur man vill se det.

”Det är hela kärnan i den affär vi byggt upp från i stort sett ingenting med start hösten 2010.”

Långt ifrån alla har förstått logiken i affären och frågorna har varit många. Inte bara som VD utan även som en av de större ägarna i K-Fastigheter är jag tveklöst säker på att affären är bra för alla de aktieägare i K-Fastigheter som tror på fundamental analys och vars investeringsstrategi inte baseras på ren spekulation. Man brukar säga att siffrorna talar sitt tydliga språk. Så är fallet även här. I ovan tabell kan ni se att K-Fastigheters intjäningsförmåga i förvaltning per 31 mars 2025 uppgick till 0,81 kr per aktie, dvs. K-Fastigheter innan affären med Brinova var genomförd. I

tabellen, finner ni även att K-Fastigheters intjäningsförmåga för fastigheter under förvaltning inklusive vår andel av Nya Brinova uppgår till 1,07 kr per aktie från och med 1 april 2025, en ökning om 32 procent över en natt. Detta i kombination med att Nya Brinova får en geografisk perfekt match och där den industriella logiken säger att om man arbetar med lågmarginalprodukter så som bostäder, så krävs det storlek för att nå effektivitet och skalfördelar.

Dedikerat och målmedvetet arbete har gett resultat, vakansen hade till utgången av första kvartalet kommit ner till 3,6 procent, och trenden indikerar fortsatt positiv nettouthyrning även efter kvartalets utgång. Vi har under kvartalet inte startat några nya byggprojekt utan har i stället lagt fullt fokus på de 928 lägenheter vi startade under 2024. Totalt har vi 1 956 lägenheter i pågående produktion. Extra glädjande är att vi i Prefab tagit vår största externa order någonsin samt att utgående orderstock når en all time high och den interna andelen av orderstocken når en all time low. Enbart 27 procent av Prefabs orderstock var per utgången av första kvartalet interna projekt.

Efter periodens utgång annonserade vi en affär där vi säljer hela vårt bestånd i Gävle samt en fastighet i Uppsala kommun till K-Fast Kilen AB. Affären omfattar av 288 lägenheter i förvaltning, 133 lägenheter under byggnation, 176 bygglovsgivna men ännu ej byggstartade lägenheter samt byggrätter för ytterligare 242 lägenheter. Affären stärker samarbete med Kilenkrysset ytterligare.

K-Fast Kilen som ägs till 51 % av K-Fastigheter och 49 % av Kilenkrysset blir i och med affären ett betydande bolag sett till storlek. Med fullt färdigbyggda projekt äger bolaget fastigheter för ca 4 700 mkr i Mälardalen. Affären med K-Fast Kilen AB är i enlighet med K-Fastigheters nya affärsplan där avyttringar till förmån för återinvesteringar i nya projekt, ökad självfinansieringsgrad samt stärkt balansräkning är något som kommer fortsätta under verksamhetsåret 2025 och kvarvarande period av affärsplanen som sträcker sig fram till 2028.

Avslutningsvis vill jag tacka alla de fantastiska medansvariga i koncernen som kämpar varje dag och på ett målmedvetet sätt gör oss lite bättre hela tiden. Jag vill också rikta ett stort tack till alla medansvariga i K-Fastigheter och Brinova som gjort ett gott arbete i samband med vår affär och ser fram emot ett fortsatt arbete att utveckla Brinova i K-Fastigheter-familjen.

– Jacob Karlsson, VD, april 2025



Jacob Karlsson och Jan Persson, grundare, ägare och VD Kilenkrysset AB.

BRINOVA AFFÄREN

Den 1 april slutfördes affären mellan K-Fastigheter och Brinova. Brinova har övertagit K-Fastigheters portfölj i Region Syd, medan K-Fastigheter erhållit betalning i Brinova-aktier. K-Fastigheter blir i samband med affären största ägare i Brinova med 57,6 procent av bolagets kapital. Brinova kommer fortsätta handlas på Nasdaq Stockholm och kommer från tillträdet konsolideras i K-Fastigheters redovisning. På sikt är K-Fastigheters avsikt att vid en tidpunkt som K-Fastigheter bedömer lämplig och utan att riskera K-Fastigheters finansiella ställning, 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.

Brinova, som sedan tidigare har en väl beprövad förvaltningsmodell som bygger på egen personal, närhet till hus och kunder, lokal marknadskunskap och starkt engagemang, blir genom transaktionen en ledande fastighetsaktör i södra Sverige och Öresundsregionen med fokus på bostäder och ett totalt fastighetsvärde om cirka 19,3 mdr (inklusive projekt), 6 900 lägenheter under förvaltning och en total yta om 658 000 kvm. En hög andel av fastigheterna är byggda 2015 eller senare, vilket innebär ett modernt bestånd med låg energiförbrukning och begränsat underhållsbehov.

K-Fastigheter bedömer att transaktionen kombinerar två attraktiva fastighetsportföljer som ger möjlighet till ökad operationell hävstång och bättre möjligheter till stordriftsfördelar, som effektivare förvaltning och förbättrade finansieringsvillkor, och att K-Fastigheter kommer kunna få ett högre resultat per aktie på ägande i Brinova än enbart ägande av eget bestånd i Region Syd och därmed en större ekonomisk utväxling. Samtidigt innebär nya Brinovas storlek att möjligheterna stärks till ökad synlighet på kapitalmarknaden och eventuell inkludering i ledande fastighetsindex.

Finansiell information och intjäningsförmåga

Den finansiella informationen som anges ovan är enbart angiven för illustrativa ändamål och inkluderar bedömningar och antaganden. Se fotnoter för en närmare redogörelse för de bedömningar och antaganden som har gjorts med anledning av den presenterade informationen. Bedömningarna och antagandena innebär osäkerheter och uppgifterna om bland annat intjäningsförmåga ska inte ses som en prognos.

Intjäningsförmågan ska inte jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna. Resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet liksom av kommande fastighetsförvärv, investeringar och/eller fastighetsförsäljningar. Ytterligare resultatpåverkande poster är värdeförändringar avseende derivat. Inget av detta har beaktats i intjäningsförmågan.

Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter. Intjäningsförmågan baseras ytterligare på bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration. Projekten räknas med hyresnivåer enligt samma metod och en normaliserad vakans- och kostnadsgrad.

Nya Brinova

Nedan information är ett utdrag från Brinova Fastigheter AB:s delårsrapport januari till mars 2024, sidan 22.

Aktuell intjäningsförmåga (mkr)	Bedömd intjäningsförmåga per 1 april 2025*	Projekt som tillträds Q2 2025 t.o.m. 2027**	Totalt bedömd intjäningsförmåga efter tillträdde projekt
Hyresintäkter	1 110	60	1 170
Fastighetskostnader	-340	-10	-350
Driftsöverskott	770	50	820
Central administration	-40	0	-40
Finansnetto	-380	-25	-405
Förvaltningsresultat	350	25	375
Överskottsgrad, %	69	83	70
Räntetäckningsgrad	1,9	2,0	1,9
Antal aktier, miljoner	230,3		230,3
Förvaltningsresultat, kr per aktie	1,52		1,63

* Inkluderar 1/3 av pågående projekt i Ballerup, Danmark.
** Inkluderar 2/3 av pågående projekt i Ballerup, Danmark, samt Malmö Skjutskontoret 3 och Helsingborg Viktoria 22 som om de vore färdigställda per den 1 april 2025.

Betydande balansposter (mkr)	Balansräkning per 31 mars 2025	Förvärv 1 april 2025*	Projekt som tillträds Q2 2025 t.o.m. 2027**	Balansräkning efter förvärv
Förvaltningsfastigheter***	8 542	9 671	1 120	19 333
Räntebärande skulder	5 203	5 781	628	11 612
Väsentliga nyckeltal				
Belåningsgrad, %	60,6	59,8	56,1	60,1
Genomsnittlig ränta, %	3,3	3,7	4,6	3,5
Fastighetsportfölj ***/****				
Hyresbostäder	4 077	8 948	1 120	14 145
Samhällsfastigheter	3 333	0	0	3 333
Kommersiella fastigheter	1 132	723	0	1 855
Summa fastighetsvärde	8 542	9 671	1 120	19 333
Antal hyreslägenheter	2 626	3 971	308	6 905

* Inkluderar 1/3 av pågående projekt i Ballerup, Danmark.
** Inkluderar 2/3 av pågående projekt i Ballerup, Danmark, samt Malmö Skjutskontoret 3 och Helsingborg Viktoria 22 som om de vore färdigställda per den 1 april 2025.
*** Fastighetsvärdet för de färdigställda förvärvade förvaltningsfastigheterna är upptaget till marknadsvärdet per 1 april 2025.
**** Fastigheter klassificeras i sin helhet i endast en kategori efter sin huvudsakliga användning.

KOMBINERAD FINANSIELL INFORMATION BRINOVAAFFÄREN

Finansiell information på sidorna 5 och 6 är enbart för illustrativa ändamål för att ge läsarna av K-Fast Holding AB:s delårsrapport januari till mars 2025 en fördjupad bild av effekterna av försäljningen av beståndet av förvaltningsfastigheter i Region Syd till Brinova Fastigheter AB. Informationen är baserad på denna delårsrapport och Brinova Fastigheter AB:s delårsrapport januari till mars 2025 publicerad den 24 april 2025.

Den kombinerade finansiella informationen utgör inte finansiell proformainformation och har inte reviderats eller på något annat sätt granskats av bolagens revisorer. Den kombinerade finansiella informationen avseende resultat har beräknats med antagandet att verksamheterna var inkluderade i en och samma enhet per 1 januari 2025. Bolagens hyresintäkter m.m. efter transaktionen har beräknats som summan av kombinerad finansiell information för perioden 1 januari–31 mars 2025. Kolumnen benämnd ”K-Fast exkl. Syd” illustrerar K-Fastigheters finansiella information exklusive verksamheten i Syd samt goodwill och uppskjuten skatt hänförlig till förvärv av Brinova. Från transaktionens fullföljande kommer K-Fastigheter att konsolidera Brinova in i K-Fastigheters räkenskaper. Kolumnen benämnd ”Konsoliderat” illustrerar sådan konsolidering.

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.

Ytterligare information:

För mer information om transaktionen se presentationsmaterial på www.k-fastigheter.com.

För mer information om Brinova Fastigheter AB och bolagets utveckling under 2025 se www.brinova.se och Brinovas delårsrapport för perioden januari till mars 2025, vilken publicerades 24 april 2025.

Resultaträkning, mkr	K-Fast 2025-03-31	Syd	K-Fast exkl. Syd*	Brinova 2025-03-31	Konsoliderat 2025-04-01
Hyresintäkter	161,2	120,4	40,8	144,2	305,4
Övriga intäkter	168,7	0,5	168,2	0,5	169,2
Driftskostnader	-179,0	-54,2	-124,8	-56,0	-235,0
Bruttoresultat	150,9	66,7	84,2	88,7	239,6

Central administration	-14,1		-14,1	-7,5	-21,6
Av- och nedskrivningar	-16,1	-0,3	-15,8	0,0	-16,1
Resultat från intressebolag	-6,2	0,3	-6,5	0,0	-6,2
Finansnetto	-81,4	-60,5	-20,9	-42,1	-123,5
Resultat före värdeförändringar	33,0	6,2	26,8	39,1	72,1

Värdeförändringar fastigheter	-12,9			-3,8	-16,7
Värdeförändringar derivat	3,6			0,8	4,4
Resultat före skatt	23,7			36,1	59,8

Skatt	-29,0			-14,7	-43,7
Resultat efter skatt	-5,3			21,4	16,1

Balansräkning, mkr	K-Fast 2025-03-31	Syd	K-Fast exkl. Syd*	Brinova 2025-03-31	Konsoliderat 2025-04-01
Förvaltningsfastigheter	16 062,3	10 302,3	5 760,0	8 541,9	24 604,2
Goodwill	459,4		459,4	0,0	620,7
Övriga anläggningstillgångar	1 053,3	10,1	1 043,2	63,5	1 116,8
Summa anläggningstillgångar	17 575,0	10 312,4	7 262,6	8 605,4	26 341,7
Summa omsättningstillgångar	317,5	14,0	303,5	58,4	375,9
Summa tillgångar	17 892,5	10 326,4	7 566,1	8 663,8	26 717,6

Eget kapital	5 297,1	3 497,6	1 799,5	2 886,4	7 875,9
Varav minoritetens andel	89,3		89,3	0,0	2 668,2
Uppskjuten skatteskuld	1 115,8	719,1	396,7	393,6	1 978,3
Skulder till kreditinstitut	4 507,5	1 287,0	3 220,5	4 273,6	8 781,1
Övriga långfristiga skulder	248,1	14,7	233,4	46,9	295,0
Summa långfristiga skulder	5 871,3	2 020,8	3 850,5	4 714,1	11 054,3

Skulder till kreditinstitut	6 125,1	4 713,5	1 411,6	929,6	7 054,7
Övriga kortfristiga skulder	599,0	94,5	504,5	133,7	732,7
Summa kortfristiga skulder	6 724,0	4 808,0	1 916,0	1 063,3	7 787,3
Summa eget kapital och skulder	17 892,5	10 326,4	7 566,1	8 663,8	26 717,6

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

ENTREPRENAD

Koncernens entreprenadverksamhet består av verksamhet inom projektutveckling, prefabtillverkning av stömlösningar 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 prefabelement i Hässleholm, Östra Greve, Vara, Hultsfred, Katrineholm och Strängnäs samt en fabrik för låtelement i trä i Hässleholm. Totalt hade entreprenadverksamheten 492 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 21. Vid periodens slut bestod projektutvecklingsportföljen av 1 860 lägenheter i olika stadier, varav 1 075 i bygglovsprocess.

Under varumärket K-Prefab driver koncernen stomentreprenad för kompletta stömlösningar i trä och betong för bostäder, samhällsfastigheter, industri och lager, infrastruktur och lantbruk. Stomentreprenaden omfattar konstruktion, produktion och montage med egen personal och stömlösningarna består bland annat av sandwichväggar, 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 komparabilitet, produktion och just-in-time-leverans till våra projekt. Vid periodens slut hade K-Prefab 85 pågående stomentreprenader, till ett totalt återstående ordervärde om 1 142,8 mkr (1 118,5), och under perioden har K-Prefab tagit flera större ordrar framför allt av 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 1 718,7 mkr (1 664,1), fördelat på 1 956 lägenheter, samt byggnationen av Hässleholm Rusthållaren 3 & 4. Rusthållaren omfattar 8 000 kvm uthyrningsbar yta, varav stora delar kommer inrymma koncernens nya huvudkontor. Under kvartalet byggstartades inga lägenheter.

(mkr)	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Intäkter	519,8	452,9	1 855,0
varav koncepthus	356,6	375,0	1 361,1
varav övrig entreprenad	163,2	78,0	493,8
Bruttoresultat	73,1	159,5	398,3
Resultat före värdetförändring	49,1	140,2	284,6
resultat per aktie (kr)	0,20	0,58	1,16
Återstående ordervärde koncepthus	1 718,7	1 664,1	1 971,4
Återstående ordervärde övrig entreprenad	1 142,8	1 118,5	1 056,0
Antal byggstartade lägenheter under perioden	0	341	928
varav i hel- eller delägda dotterbolag	0	341	854
Antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens utgång	1 956	1 729	2 052
varav i hel- eller delägda dotterbolag	1 882	1 729	1 978
Antal lägenheter under projektutveckling vid periodens utgång	1 860	2 693	1 893
Utsläppsintensitet (scope 3)*	17,5		15,9
Olycksfallsfrekvens LTIF4 (rullande 12m)**	15,0		16,0

* Med utsläppsintensitet (scope 3) avses CO₂ ton per mkr i omsättning.
** Med LTIF4 avses antal olyckor med mer än fyra kalenderdagar frånvaro per miljon arbetade timmar.



FASTIGHETSFÖRVALTNING

Inom verksamhetsområde Fastighetsförvaltning förvaltas de fastigheter som koncernen uppfört eller förvärvat. Verksamheten indelas i tre regioner: Syd, Väst och Öst, där region Syd omfattar Skåne, Danmark och södra Småland, region Väst omfattar Halland och Västra Götaland och region Öst omfattar Mälardalsregionen samt Nyköping och Gävle. Verksamhetsområdet hade vid periodens slut 51 medansvariga.

Koncernens förvaltningsbestånd bestod vid periodens utgång av 117 helägda och 3 delägda färdigställda förvaltningsfastigheter¹ fördelat på totalt 326 537 kvadratmeter bostäder och 37 281 kvadratmeter kommersiell yta, fördelat på 5 082 lägenheter och ca 150 kommersiella kontrakt.

(mkr)	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Intäkter	161,6	146,8	607,9
Driftnetto	106,3	88,0	401,2
Förvaltningsresultat	34,1	25,3	135,1
resultat per aktie (kr)	0,14	0,11	0,55

Antal lägenheter i förvaltning	5 082	5 037	4 985
Uthyrningsbar yta, kvm	363 818	372 258	359 020
Bostäder, kvm	326 537	329 518	320 819
Kommersiellt, kvm	37 281	42 740	38 201

Hyresvärde	696,1	685,9	679,1
hyresvärde, kr/kvm	1 913	1 843	1 822
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,4%	93,3%	96,4%
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,3%	88,7%	91,2%
Överskottsgrad, %	66,0%	60,0%	66,5%
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %	60,1%	62,6%	60,4%

Serviceindex *	81,7%	81,7%
Andel egen solcellsproduktion **	24,8%	24,8%

* Serviceindex är ett mått på kundnöjdhet och delas upp i fyra huvudkategorier: Ta kunden på allvar, Trygghet, Rent och snyggt, Hjälp när det behövs. Resultatet redovisas i en skala från 0 till 100 procent och kan jämföras med branschen och inom det egna beståndet. Samtliga fyra delar väger lika i det samlade Serviceindexet.
** Total produktion i förhållande till årets förbrukning av fastighetsel. All köpt el är idag fossilfri.

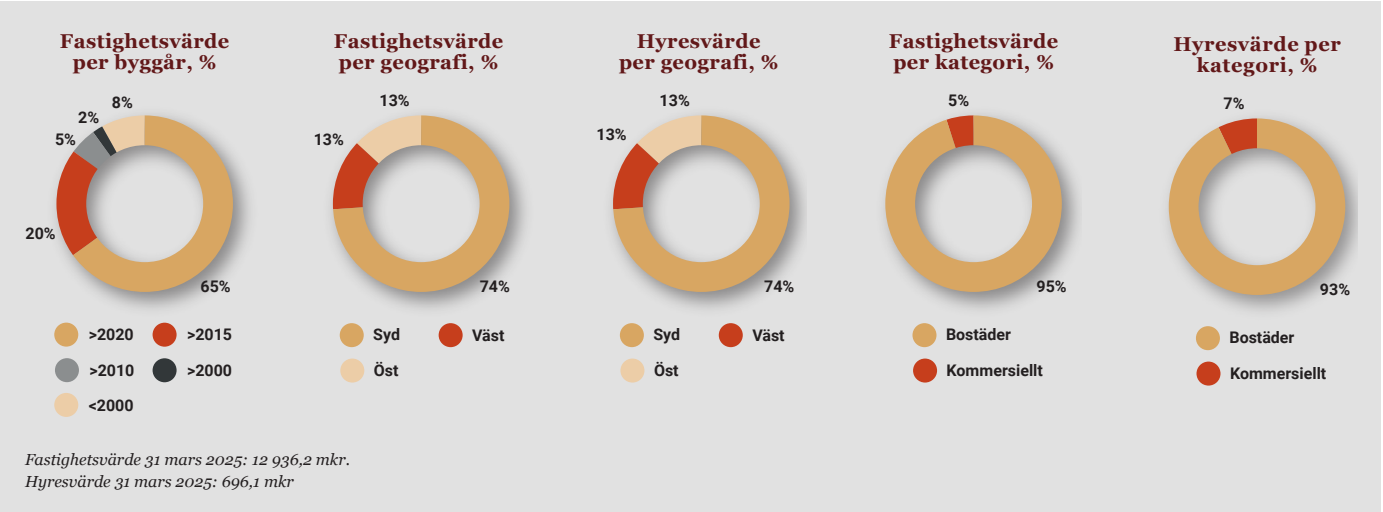
¹) Med förvaltningsfastigheter avses fastigheter som innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Av fastighetsbeståndet är 65 procent uppfört efter 2020 och totalt 90 procent efter 2010. Samtliga fastigheter återfinns i av Newsec bedömt A- eller B-läge på de orter koncernen är verksam. Hyresvärdet uppgick vid periodens utgång till 696,1 mkr och den kontrakterade hyran uppgick till 671,3 mkr. 93 procent av de kontrakterade hyrorna avser bostäder eller därtill relaterad uthyrning (t.ex. parkering) och den största kommersiella hyresgästen utgör ca 1 procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna och de 10 största kommersiella hyresgästerna utgör ca 4 procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna.

Det delägda beståndet bestod vid periodens utgång uteslutande av K-Fast Kilen AB, vilket ägs gemensamt av K-Fast Holding AB och Kilenkryssat AB. K-Fast Kilen AB omfattar ett samarbete om byggnation och förvaltning av K-Fastigheters koncepthus i Nyköping, Strängnäs och Örebro och sedan 30 april 2025 även i Gävle och Uppsala. Vid periodens utgång uppgick det förvaltade beståndet till 210 lägenheter i Nyköping och Strängnäs med ett hyresvärde om 29,4 mkr. Vidare hade K-Fast Kilen vid periodens utgång ca 650 lägenheter under projektutveckling och pågående byggnation i Strängnäs och Örebro med ett totalt hyresvärde om 99,0 mkr. Inkluderas de fastigheterna

i Gävle och Uppsala som förvärvats per 30 april 2025 uppgår den totala portföljen till 546 lägenheter i förvaltning och 1 156 lägenheter under byggnation och projektutveckling. När samtliga fastigheter är färdigutvecklade förväntas K-Fast Kilen ha ett hyresvärde om cirka 253 mkr och fastigheterna ett totalt marknadsvärde om cirka 4 700 mkr.

Per den 1 april fullföljde K-Fastigheter transaktionen med Brinova Fastigheter AB. Transaktionen omfattar totalt 105 färdigställda förvaltningsfastigheter om 26 782 kvm kommersiell yta och 253 497 kvm bostadsyta fördelat på 3 930 lägenheter samt 3 pågående projekt, vilket motsvarar i princip hela K-Fastigheters tidigare Region Syd. De färdigställda fastigheterna hade per 31 mars 2025 ett fastighetsvärde om 9 527,5 mkr, en total belåning om 5 696,1 mkr och en belåningsgrad om 60,0 procent. Hyresvärdet uppgick till 515,9 mkr med en ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång om 95,7 procent.



FASTIGHETSBESTÅND

Färdigställda förvaltningsfastigheter

	Lgh	Uthyrbar yta, kvm			Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyrningsgrad	Kontrakterad hyra		Fastighetskostnader		Driftsöverskott	
		Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	%	mkr		mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm
Syd	3 930	253 497	28 116	281 613	9 538,0	33 869	517,1	1 836	95,7%	494,7		103,8	369	390,9	1 388
Väst	558	33 877	8 011	41 888	1 712,2	40 876	91,0	2 172	99,2%	90,3		14,4	344	75,8	1 811
Öst	594	39 163	1 154	40 317	1 686,0	41 819	88,1	2 184	98,0%	86,3		13,8	341	72,6	1 800
Totalt	5 082	326 537	37 281	363 818	12 936,2	35 557	696,1	1 913	96,4%	671,3		132,0	363	539,3	1 482
varav delägda bolag*	210	14 566	0	14 566	568,0	38 995	29,4	2 020	94,7%	27,9		4,4	304	23,5	1 610

Pågående byggnation

	Lgh	Uthyrbar yta, kvm			Fastighetsvärde		Hyresvärde		Investering (inkl.mark), mkr **		
		Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	Bokfört värde
Syd	420	26 832	632	27 464	1 485,7	54 095	77,7	2 829	1 264,2	765,6	827,0
Väst	417	24 583	289	24 872	1 315,0	52 871	68,8	2 768	974,5	393,6	598,4
Öst	1 045	65 617	0	65 617	3 043,3	46 380	156,1	2 379	2 375,2	1 159,0	1 435,9
Totalt	1 882	117 032	921	117 953	5 844,0	49 545	302,6	2 566	4 613,9	2 318,2	2 861,2
varav delägda bolag *	326	20 456	0	20 456	933,0	45 610	47,6	2 328	696,9	588,2	550,7

Sammanställning

	Lgh	Uthyrbar yta, kvm			Fastighetsvärde		Hyresvärde		Bokfört värde	
		Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	mkr	
Färdigställda förvaltningsfastigheter	5 082	326 537	37 281	363 818	12 936,2	35 557	696,1	1 913	12 936,2	
Pågående nybyggnation	1 882	117 032	921	117 953	5 844,0	49 545	302,6	2 566	2 861,2	
Pågående projektutveckling	1 860	122 318	782	123 100	5 737,1	46 605	318,5	2 588	142,2	
Övrigt									122,7	
TOTALT	8 824	565 887	38 984	604 870	24 517,2	40 533	1 317,3	2 178	16 062,3	

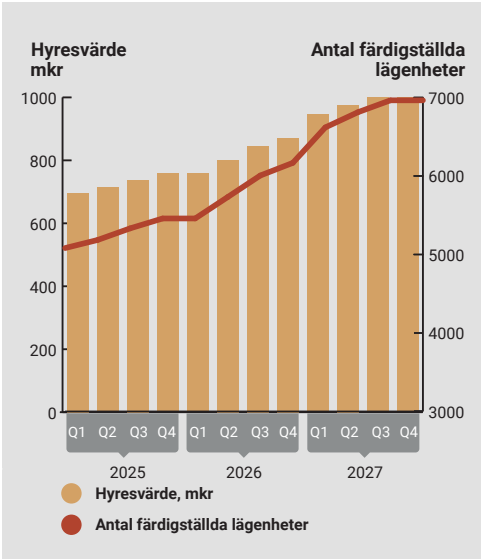
* Avser per 31 mars 2025 K-Fast Kilen AB, vilket ägs till 51% av K-Fastigheter.

** Upparbetad investering avser totalt nedlagd kostnad i respektive byggnation. Bokfört värde avser koncernmässigt värde justerat för koncernelimineringar och inkluderar upparbetad värdeförändring förvaltningsfastigheter om 554,6 mkr.

Aktuell intjäningsförmåga (mkr)

mkr	2025 31 mars	varav Syd	varav Väst+Öst	Pågående byggnation	varav Syd	varav Väst+Öst	Summa
Hyresvärde	696,1	515,9	180,2	302,6	65,7	236,9	998,7
Vakans	-24,8	-22,1	-2,7	-6,1	-1,3	-4,7	-30,9
Hyresintäkter	671,3	493,8	177,5	296,6	64,4	232,2	967,9
Driftskostnader	-106,8	-82,6	-24,1	-37,5	-7,8	-29,6	-144,2
Underhåll	-20,0	-16,0	-4,0	-5,7	-1,4	-4,4	-25,8
Fastighetsskatt/Avgäld	-5,2	-4,9	-0,3	0,0	0,0	0,0	-5,2
Fastighetsadministration*	-53,6	-41,3	-12,3	-17,4	-3,4	-13,9	-71,0
Driftsöverskott	485,7	349,0	136,7	236,0	51,7	184,2	721,7
Central administration*	-12,5	-9,6	-2,9	0,0	0,0	0,0	-12,5
Räntenetto**	-273,3	-200,9	-72,4	-133,0	-25,9	-107,1	-406,3
Förvaltningsresultat	200,0	138,5	61,5	103,0	25,8	77,2	303,0
Minoritetens andel av förvaltningsresultatet	4,0	0,0	4,0	11,2	0,0	11,2	15,3
Yta, tkvm	363,8	280,3	83,5	118,0	23,3	94,6	481,8
Fastighetsvärde	12 936,2	9 527,5	3 408,7	5 844,0	1 244,7	4 599,3	18 780,2
Räntebärande skulder	7 780,7	5 719,3	2 061,1	3 462,8	675,1	2 787,7	11 243,5

* Inklusive kostnader fastighetsadministration om 147 kr/kvm centrala kostnader om 34 kr/kvm. **Inklusive räntekostnad med en snittränta om 3,51% för färdigställda förvaltningsfastigheter (inkl. ränteswappar) och 3,84% för förvaltningsfastigheter under byggnation.



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 projektets 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.

VÄRDERING

K-Fastigheter 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 16 062,3 mkr (15 616,5), vilket är en ökning med 445,9 mkr sedan 31 december 2024. Av utgående redovisat värde per 31 mars 2025 omfattade Brinova-affären totalt 9 527,5 mkr relaterat till färdigställda förvaltningsfastigheter och 759,7 mkr relaterat till pågående byggnation (inkl. mark).

Under första kvartalet har direktavkastningskravet i genomförda värderingar varit stabilt med en mindre justering uppåt för färdigställda fastigheter. Marknadsvärdet för färdigställda förvaltningsfastigheter har under perioden minskat med -41,7 mkr (-152,6) som en följd av ovan nämnd förändring i direktavkastningskrav samt något högre antagande om kostnadsinflation framöver. Totalt uppgick realiserad värdeförändring för färdigställda förvaltningsfastigheter inklusive valutaeffekter till -0,9 mkr (-2,5) och orealiserad värdeförändring till -40,9 mkr (-150,1). Värdeförändringen i pågående byggnation, vilken i segmentsredovisningen redovisas i bruttoresultatet som successiv vinstavräkning, uppgick under perioden till 28,8 mkr (147,8) och påverkas positivt av successivt färdigställande av förvaltningsfastigheter och negativt jämfört med föregående år av att inga nya byggnationer påbörjades under perioden samt en större nedskrivning i ett projekt i Västerås på grund av kostnadsökning till följd av en tvist med en underentreprenör.

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 490,4 mkr (461,7).

Förvaltningsfastigheter (mkr)	2025 31 mar	2024 31 mar	2024 31 dec
Färdigställda förvaltningsfastigheter	12 936,2	12 833,4	12 636,8
Obebyggd mark och byggrätter	616,7	576,2	648,9
Tomträtter	18,0	18,0	18,0
Pågående nybyggnation	2 491,4	1 910,0	2 312,7
Summa	16 062,3	15 337,6	15 616,5

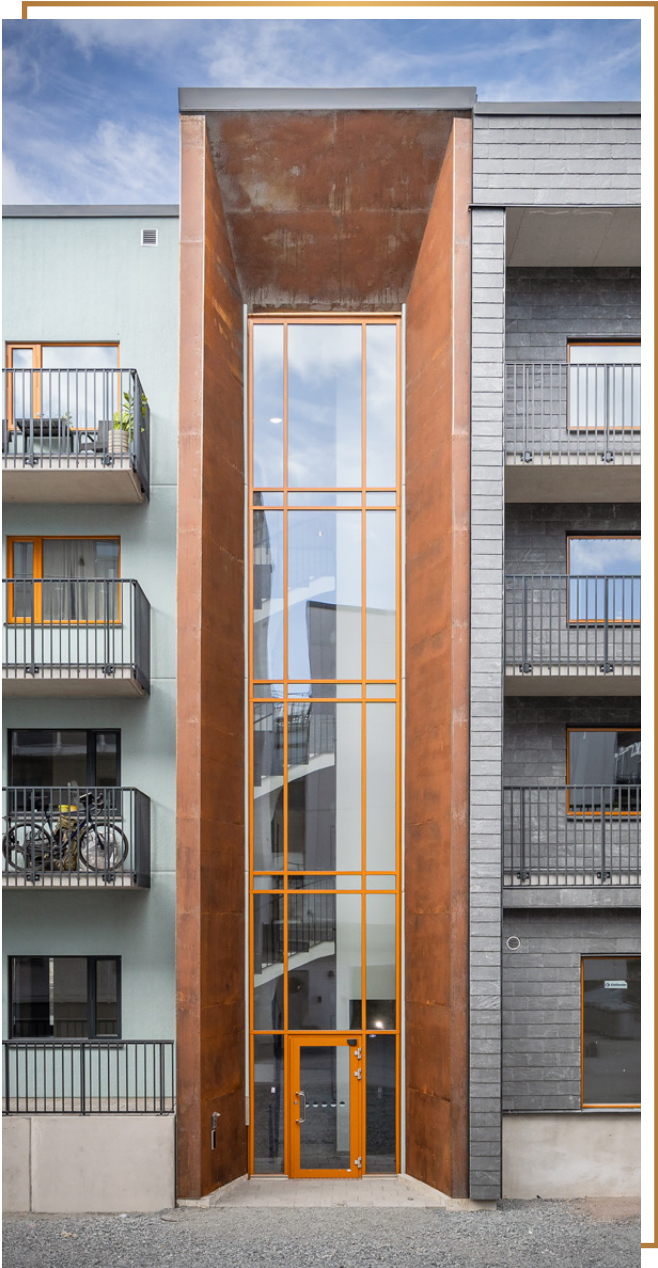
Värdeförändring (mkr)	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Realiserad värdeförändring färdigställda förvaltningsfastigheter*	-0,9	-2,5	-220,2
Orealiserad värdeförändring färdigställda förvaltningsfastigheter	-40,9	-150,1	61,5
Orealiserad värdeförändring pågående nybyggnation	28,8	147,8	301,8
Summa	-12,9	-4,8	143,1

* Inkluderar realiserade concernmässiga effekter av avyttringar.

Värderingsdata förvaltningsfastigheter	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Direktavkastning färdigställda förvaltningsfastigheter	4,44%	4,42%	4,44%
Direktavkastning pågående nybyggnation	4,35%	4,31%	4,34%
Direktavkastning samtliga värderade fastigheter	4,41%	4,39%	4,41%
varav bostäder	4,33%	4,30%	4,33%
varav lokaler	5,70%	5,46%	5,71%
Hyra per kvm	2 072	1 909	2 066
Drift- och underhållskostnader per kvm	350	335	349

Känslighetsanalys (mkr)	Kassaflöde	Verkligt värde
Direktavkastningskrav +/- 0,1 %	-	303,0
Hysesvärde +/- 1 %	7,0	156,8
Drift- och underhållskostnader +/- 1 %	1,3	28,6
Långsiktig vakansgrad +/- 1 %	7,0	156,8

Värdeförändring färdigställda förvaltningsfastigheter	-10%	+10%
Fastighetsvärde, mkr	-1 293,6	1 293,6
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %	67%	55%
Skuldsättningsgrad, %	64%	55%



FINANSIERING

K-Fastigheter finansierade vid periodens utgång sina tillgångar 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.

Utveckling innevarande period

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 10 632,6 mkr (10 317,3), vilket är en ökning med 315,2 mkr sedan 31 december 2024. Förändringen beror primärt på ökat utnyttjande av byggkrediter i takt med pågående byggnation. Av koncernens räntebärande skulder per 31 mars 2025 omfattade Brinova-affären totalt 5 696,1 mkr relaterade till färdigställda förvaltningsfastigheter och 304,5 mkr relaterat till pågående nybyggnation.

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

Genomsnittlig ränta har under perioden ökat till 3,68 procent (3,38) primärt på grund av omläggning av byggkrediter till långfristig finansiering, vilket även påverkade andelen rörlig ränta. Delar av räntederivatportföljen har avyttrats under första kvartalet vilket påverkat den genomsnittliga räntan negativt, ökat andelen rörlig ränta, men lett till positivt realiserad värdeförändring. Avvecklingen

Kredit- och ränteförfallstruktur 31 mars 2025 (exkl. bygg- och rörelsekrediter)

Löptid	Ränteförfall		Kreditförfall		Swapförfall	
	Belopp, mkr	Snitt-ränta, %	Belopp, mkr	Belopp, mkr	Snitt-ränta, %	
0–1 år	5 378,4	3,89%	5 905,7	600,0	1,66%	
1–2 år	1 400,0	2,66%	1 343,6	1 400,0	1,08%	
2–3 år	300,0	3,64%	782,6	300,0	2,06%	
3–4 år	200,0	2,70%	0,0	200,0	1,12%	
4–5 år	-	-	0,0	-	-	
> 5 år	753,5	4,27%	0,0	1 003,5	2,69%	
Totalt	8 032,0	3,68%	8 032,0	3 503,5	1,68%	
varav delägda bolag*	354,7	3,85%	354,7	250,0	2,11%	
varav forward-start				250,0	2,30%	

* Avser per 31 mars 2025 K-Fast Kilen AB, vilket ägs till 51% av K-Fastigheter.

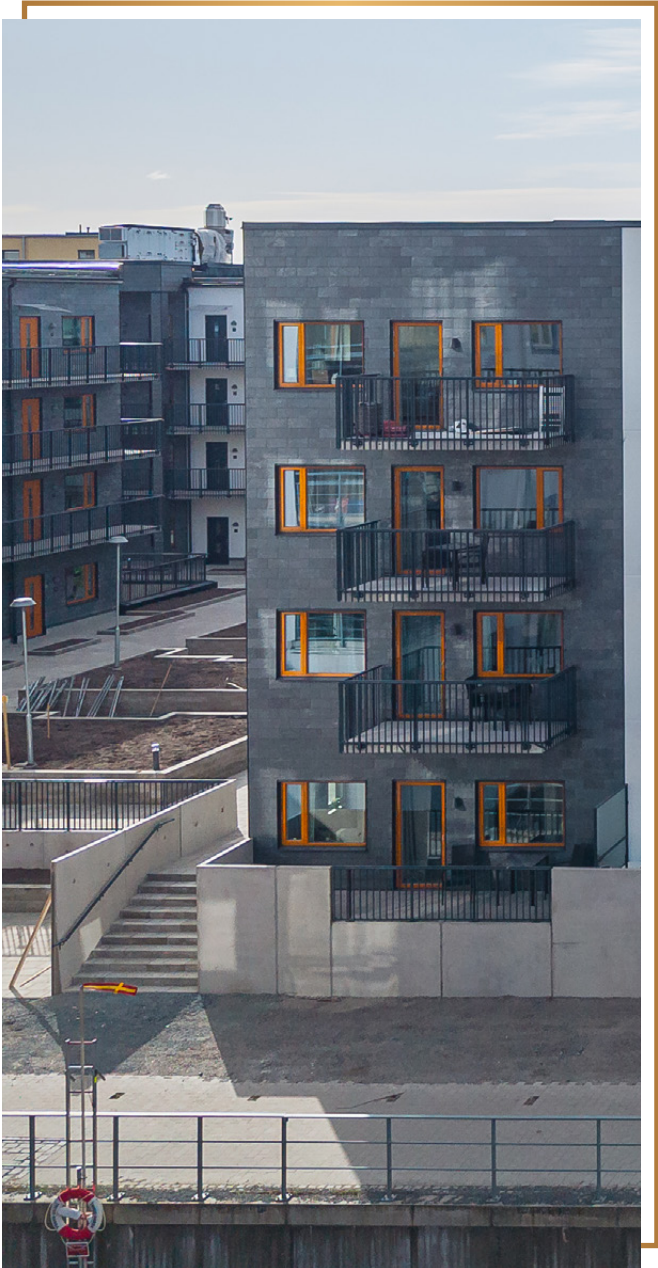
är ett led i att anpassa derivatportföljen till skuldsituationen efter Brinova-affären samt att utnyttja det högre ränteläget, vilket uppstod mot slutet av 2024. De korta marknadsräntorna har under perioden minskat till följd av Riksbankens sänkning av styrräntan. Även de långa marknadsräntorna har minskat under perioden, vilket påverkat värdet av räntederivatportföljen negativt.

Räntebärande skulder (mkr)	2025 31 mar	2024 31 mar	2024 31 dec
Färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter	7 454,5	7 085,4	7 492,0
varav förfaller inom 12 månader	5 365,7	2 368,9	4 596,7
Byggkrediter	1 690,0	1 933,6	1 427,3
Rörelse- och förvärvskrediter	1 427,3	1 234,0	1 333,2
Leasingskulder	60,6	89,4	64,5
Totalt	10 632,6	10 342,4	10 317,3
varav kortfristiga	6 125,1	3 553,4	5 460,0

Kontrakterade limiter, (mkr)	2025 31 mar	2024 31 mar	2024 31 dec
Byggkrediter	3 162,4	2 738,2	2 714,4
utnyttjade	1 690,0	1 933,6	1 427,3
Rörelse- och förvärvskrediter	1 462,5	1 240,0	1 491,3
utnyttjade	1 427,3	1 234,0	1 333,2

Kreditnyckeltal (exkl. bygg- och rörelsekrediter)	2025 31 mar	2024 31 mar	2024 31 dec
Genomsnittlig räntebindning, år	1,4	3,2	1,8
Andel rörlig ränta, %	59%	13%	46%
Total snittränta inkl. derivat, %	3,68%	3,38%	3,72%
Total snittränta exkl. derivat, %	3,97%	5,59%	4,26%
Total snittränta byggkrediter, %	4,44%	5,95%	4,92%
Genomsnittlig kapitalbidning, år	0,9	2,7	1,1

Finansiella begränsningsmål	Finansiella mål	Finansiell kovenant	Utfall		
			2025 31 mar	2024 31 mar	2024 31 dec
Räntetäckningsgrad, ggr (rullande 12 månader)	min. 1,75 ggr	min. 1,50 ggr	1,6 ggr	1,6 ggr	1,6 ggr
Soliditet, %	min. 30%	min. 25%	29,6%	30,3%	30,4%
Skuldsättningsgrad, %	max. 65%		59,4%	59,7%	59,1%



TOTALRESULTAT JANUARI–MARS 2025

Resultat- och kassaflödesposter avser perioden 1 januari 2025 till och med 31 mars 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.

Verksamhetsområde Fastighetsförvaltning

Hysesintäkterna för perioden uppgick till 161,2 mkr (146,8), en ökning med 10 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Ökningen berodde primärt på förbättrad uthyrningsgrad samt hyresökning inför 2025 vilken i genomsnitt uppgick till 4,4 procent (5,25). Antal förvaldade lägenheter vid periodens slut uppgick till 5 082 lägenheter (5 037).

Rörelsekostnaderna uppgick för perioden till 55,3 mkr (58,8), vilket är en minskning med 6 procent, och har primärt påverkats av normal säsongsvariation där vi 2025 erfart en något mildare vinter jämfört 2024 samt ökat antal lägenheter i förvaltning.

Driftnettot för affärsområde Förvaltning uppgick till 106,3 mkr (88,0) och förvaltningsresultatet ökade med 35 procent till 34,1 mkr (25,3), motsvarande 0,14 kr per aktie (0,11). Resultatet påverkades jämfört med motsvarande period föregående år positivt av högre hyresintäkter och successivt förbättrad uthyrnings- och överskottsgrad. Överskottsgraden uppgick under perioden till 66,0 procent (60,0). Genomsnittlig uthyrningsgrad uppgick under perioden till 94,3 procent (88,7) och uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 96,4 procent (93,3) att jämföra med 96,4 procent vid årets ingång. Uthyrningsgraden är generellt något lägre initialt i de projekt som färdigställts och inflyttats under den senaste perioden, medan den ekonomiska uthyrningsgraden fortsatt är mycket hög i de delar av beståndet som varit under förvaltning under en längre period, varför vi förväntar successivt förbättrad uthyrningsgrad även framöver.

Verksamhetsområdets andel av central administration uppgick under perioden till 3,1 mkr (2,8) och av- och nedskrivningar till 2,2 mkr (0,5). Finansnetto uppgick för perioden till 66,9 mkr (59,4) där ökningen primärt beror på högre räntebärande skuld till följd av fler lägenheter i förvaltning samt att vi från och med december 2024 avslutat delar av våra räntesäkringar för att anpassa derivatportföljen till storleken på skuldportföljen efter Brinova-affären. Värdeförändringen relaterat till räntederivat uppgick för perioden till -0,9 mkr (59,7) där förändringen beror på lägre långa marknadsräntor under perioden.

Värdeförändring för färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -41,7 mkr (-152,6). Förändringen under perioden beror primärt på något högre direktavkastningskrav i värderingarna och högre förväntad kostnadsinflation framöver.

Verksamhetsområde Entreprenad

Intäkterna för entreprenadverksamheten uppgick under perioden till 519,8 mkr (452,9), inkluderat successiv vinstavräkning i pågående nybyggnation om 28,8 mkr (147,8). Intäkter för extern entreprenad har under perioden påverkats av förbättrad byggkonjunktur där försäljningen uppgick till 163,2 mkr (78,0). Ett antal större ordrar har tagits under perioden och orderläget ser bra ut inför kommande år. Byggnationen av koncepthus har under perioden varit betydande. Dock är flera av projekten fortsatt i tidig fas varför totala intäkter relaterat till byggnation av koncepthus under perioden minskat till 356,4 (375,0) inkluderat successiv vinstavräkning. Successiv vinstavräkning påverkas jämfört med föregående år negativt av att inga byggstartar skett under perioden samt en större nedskrivning i ett projekt i Västerås på grund av kostnadsökning till följd av en tvist med en underentreprenör. Antalet lägenheter under byggnation uppgick vid periodens utgång till 1 956 (1 729). Inga lägenheter (341) har byggstartats under perioden.

Bruttoresultatet uppgick till 73,1 mkr (159,5) och påverkades positivt av högre intäkter i prefab-verksamheten och högre operativt resultat och negativt av lägre successiv vinstavräkning.

Verksamhetsområdets andel av central administration uppgick under perioden till 10,9 mkr (10,5) och av- och nedskrivningar till 13,5 mkr (14,5). Finansnettot uppgick för perioden till -2,7 mkr (-4,3). Under perioden har räntekostnader för byggkreditiv aktiverats om 36,6 mkr (53,5).

Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag uppgick för perioden till 3,1 mkr (10,0). 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 49,1 mkr (140,2), motsvarande 0,20 kr per aktie (0,58).

Övrigt

Koncerngemensamma kostnader

Central administration, vilken omfattar koncernövergripande bolagsledning, affärsutveckling, juridik, inköp, IR/kommunikation, marknad, HR, IT och ekonomifunktion, uppgick för perioden till 14,1 mkr (16,6), varav samtliga kostnader under perioden fördelats ut på verksamhetsområdena. Minskningen beror primärt på att vi inför Brinova-affären påbörjat översyn av koncernens kostnadsmassa för att anpassa organisationen för framtida behov.

Koncernövergripande av- och nedskrivningar och finansnetto uppgick under perioden till 0,4 mkr (1,5) respektive -11,9 mkr (+0,6). Finansnettot har under perioden påverkats negativt av valutaförändringar på utländska fordringar. Vidare påverkades resultatet för perioden av en nedskrivning om 9,3 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 (1,6). Med successivt förbättrade intäkter i verksamhetsområde Entreprenad framöver förväntas räntetäckningsgraden öka.

Skatt

Periodens aktuella skatt uppgick till 0,3 mkr (-2,8). Uppskjuten skatt uppgick till -29,3 mkr (-30,0), primärt påverkat av ej avdragsgilla räntor och orealiserade värdeförändringar av fastigheter och derivat.

Periodens resultat, totalresultat och övrigt totalresultat

Periodens resultat uppgick till -5,3 mkr (35,5) motsvarande -0,02 kr per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare (0,15). Periodens totalresultat uppgick till -7,5 mkr (41,0). I övrigt totalresultat ingår omräkningsdifferens avseende K-Fastigheters utlandsverksamhet, vilken för perioden uppgick till -2,2 mkr (5,5). Hela detta belopp avser poster som kan återföras över resultatet i en senare period.

FINANSIELL STÄLLNING PER 31 MARS 2024

Immateriella tillgångar

Immateriella tillgångar utgörs av goodwill och övriga immateriella tillgångar vilka primärt uppstod i samband med förvärvet av K-Prefab. Goodwill uppgick vid periodens utgång till 443,6 mkr (443,6) och övriga immateriella tillgångar, vilka primärt består i värdet av K-Prefabs kundrelationer och aktiverade kostnader för systemutveckling, uppgick till 15,8 mkr (18,7).

Förvaltningsfastigheter

Det totala värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 16 062,3 mkr (15 616,5), fördelat på färdigställda förvaltningsfastigheter 12 936,2 mkr (12 636,8), obebyggd mark och byggrätter 616,7 mkr (648,9), tomträtter 18,0 mkr (18,0) och pågående nybyggnation 2 491,4 mkr (2 312,7). För mer information se avsnitt Fastighetsbestånd och Värdering.

Förvaltningsfastigheter, (mkr)	2025 31 mar	2024 31 mar	2024 31 dec
Ingående redovisat värde	15 616,5	14 870,9	14 870,9
+ Förvärv	0,0	36,9	191,7
+ Nybyggnation	467,6	428,4	1 353,2
+ Till- och ombyggnation	22,8	33,4	170,2
- Försäljning	-2,5	-32,7	-1 189,5
- Övriga omklassificeringar, valutaförändringar och utrangering	-30,1	3,1	-0,3
+/- Värdeförändringar	-12,1	-2,4	220,2
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	-40,9	-150,1	-81,5
varav pågående nybyggnation	28,8	147,8	301,8
Utgående redovisat värde	16 062,3	15 337,6	15 616,5
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	12 936,2	12 833,4	12 636,8
varav obebyggd mark och byggrätter	616,7	576,2	648,9
varav tomträtter	18,0	18,0	18,0
varav pågående nybyggnation	2 491,4	1 910,0	2 312,7

Rörelsefastigheter och Inventarier

Värdet av rörelsefastigheter och inventarier uppgick vid periodens utgång till 549,9 mkr (571,0) respektive 162,3 mkr (170,8).

Likviditet

Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 3,6 mkr (9,5). Därutöver tillkommer outnyttjade kreditlimiten om 35,2 mkr (158,1).

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 5 297,1 mkr (5 304,6), vilket motsvarade 21,17 kr per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare (21,20).

Det långsiktiga substansvärdet (NAV) uppgick vid periodens utgång till 6 233,0 mkr (6 206,5) motsvarande 25,34 kr per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare (25,23), vilket är i nivå med utgången av 2024 och en ökning med 5 procent sedan 31 mars 2024.

Räntebärande skulder och räntederivat

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 10 632,6 mkr (10 317,3), varav 6 125,1 mkr (5 460,0) klassificeras som kortfristiga räntebärande skulder. Skuldsättningsgraden för koncernen uppgick till 59,4 procent (59,1). Av koncernens räntebärande skulder var 7 780,7 mkr (7 631,8) relaterade till färdigställda förvaltningsfastigheter (inklusive vid periodens slut ej omlagda byggnadskrediter) och belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick till 60,1 procent (60,4). Förändringen i räntebärande skuld och belåningsgrad förklaras primärt av löpande amortering motverkat av finansiering av pågående och färdigställd nybyggnation. Koncernens ränte- och valutaderivat hade vid periodens utgång ett marknadsvärde om 37,0 mkr (39,6). Förändringen beror primärt på lägre långa marknadsräntor. För mer information se avsnitt Finansiering.

Räntebärande skulder (mkr)	2025 31 mar	2024 31 mar	2024 31 dec
Färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter	7 454,5	7 085,4	7 492,0
varav förfaller inom 12 månader	5 365,7	2 368,9	4 596,7
Byggekrediter	1 690,0	1 933,6	1 427,3
Rörelse- och förvärvskrediter	1 427,3	1 234,0	1 333,2
Leasingskulder	60,6	89,4	64,5
Totalt	10 632,6	10 342,4	10 317,3
varav kortfristiga	6 125,1	3 553,4	5 460,0



TOTALRESULTAT

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

mkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 apr -2025 mar	2024 jan-dec
Hysesintäkter	161,2	146,8	617,7	603,4
Entreprenadintäkter	166,2	81,7	622,3	537,8
Nettoomsättning	327,4	228,5	1 240,0	1 141,2
Övriga intäkter	2,5	3,5	2,5	12,4
Drift	-34,3	-39,9	-128,0	-133,6
Underhåll	-3,8	-2,3	-13,1	-11,5
Fastighetsskatt	-2,2	-2,4	-8,5	-8,8
Fastighetsadministration	-15,0	-14,2	-53,6	-52,8
Kostnader Fastighetsförvaltning	-55,3	-58,8	-203,2	-206,7
Kostnader Entreprenad	-123,3	-73,0	-499,4	-449,1
Kostnader övrigt	-0,4	-0,7	0,6	0,4
Bruttoresultat	150,9	99,6	540,6	498,2
Central administration	-14,1	-16,6	-65,4	-67,9
Av- och nedskrivningar	-16,1	-16,4	-71,3	-71,6
Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag	-6,2	10,0	-1,4	14,8
Finansnetto	-81,4	-63,2	-292,4	-274,1
varav räntenetto	-75,4	-68,5	-287,8	-281,0
Resultat före värdeförändringar	33,0	13,3	110,1	99,3
varav förvaltningsresultat*	34,1	25,3	144,0	135,1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-12,9	-4,8	135,0	143,1
Värdeförändring derivat	3,6	59,7	-116,9	-60,8
Resultat före skatt	23,7	68,2	128,2	181,6
Skatt på periodens resultat	-29,0	-32,8	-103,1	-106,8
Periodens resultat	-5,3	35,5	25,1	74,8
Övrigt totalresultat	-2,2	5,5	-6,1	1,7
Periodens totalresultat	-7,5	41,0	19,0	76,5
Periodens totalresultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	-6,7	40,6	-5,3	50,9
Innehav utan bestämmande inflytande	-0,8	0,4	24,3	25,6
Resultat efter skatt per aktie, kr/aktie**	-0,02	0,15	0,00	0,20

* Förvaltningsresultatet omfattar -0,8 (-0,1) Mkr hänförlig till innehav utan bestämmande inflytande.

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

Segmentsredovisning

2025 jan-mar, mkr	Förvaltning	Entreprenad	Övrigt	Elimineringar	Koncernen
Intäkter	161,6	519,8	0,7	-352,2	329,9
Kostnader	-55,3	-446,7	-0,4	323,3	-179,0
Bruttoresultat	106,3	73,1	0,3	-28,9	150,9
Kostnader central administration	-3,1	-10,9	0,0	0,0	-14,1
Av- och nedskrivningar	-2,2	-13,5	-0,4	0,0	-16,1
Resultat intressebolag *	0,0	3,1	-9,3	0,0	-6,2
Finansnetto	-66,9	-2,7	-11,9	0,0	-81,4
Resultat före värdeförändringar	34,1	49,1	-21,4	-28,9	33,0
Resultat per aktie	0,14	0,20	-0,09	-0,12	0,13
Värdeförändring fastigheter	-41,7	0,0	0,0	28,8	-12,9
Värdeförändring derivat	-0,9	4,5	0,0	0,0	3,6
Resultat före skatt	-8,5	53,6	-21,4	0,0	23,7
Skatt	8,8	-11,6	-26,3	0,0	-29,0
Periodens resultat	0,3	42,1	-47,7	0,0	-5,3
Summa tillgångar	12 574,7	5 217,8	1 688,8	-1 588,8	17 892,5
Summa skulder	9 148,4	4 411,5	624,5	-1 588,8	12 595,5
varav räntebärande skulder	7 780,7	2 335,9	515,9	0,0	10 632,6
varav övriga skulder	1 367,7	2 075,6	108,5	-1 588,8	1 962,9
Skuldsättningsgrad	61,9%	44,8%			59,4%
2024 jan-mar, mkr	Förvaltning	Entreprenad	Övrigt	Elimineringar	Koncernen
Intäkter	146,8	452,9	0,6	-368,2	232,0
Kostnader	-58,8	-293,4	-0,7	220,4	-132,5
Bruttoresultat	88,0	159,5	-0,1	-147,8	99,6
Kostnader central administration	-2,8	-10,5	-3,4	0,0	-16,6
Av- och nedskrivningar	-0,5	-14,5	-1,5	0,0	-16,5
Resultat intressebolag**	0,0	10,0	0,0	0,0	10,0
Finansnetto	-59,4	-4,3	0,6	0,0	-63,2
Resultat före värdeförändringar	25,3	140,2	-4,4	-147,8	13,3
Resultat per aktie	0,11	0,58	-0,02	-0,61	0,06
Värdeförändring fastigheter	-152,6	0,0	0,0	147,8	-4,8
Värdeförändring derivat	59,7	0,0	0,0	0,0	59,7
Resultat före skatt	-67,6	140,2	-4,4	0,0	68,2
Skatt	19,1	-38,0	-13,9	0,0	-32,8
Periodens resultat	-48,4	102,1	-18,2	0,0	35,5
Summa tillgångar	12 998,2	4 318,9	2 914,8	-2 899,5	17 332,5
Summa skulder	10 687,7	3 885,8	408,1	-2 899,5	12 082,1
varav Räntebärande skulder	8 035,9	2 196,1	134,6	0,0	10 342,4
varav Övriga skulder	2 651,8	1 689,6	273,5	-2 899,5	1 739,7
Skuldsättningsgrad	61,8%	50,8%			59,7%

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

FINANSIELL STÄLLNING

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

mkr	2025 31 mar	2024 31 mar	2024 31 dec
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	459,4	469,3	462,3
Förvaltningsfastigheter	16 062,3	15 337,6	15 616,5
Rörelsefastigheter	549,9	514,4	571,0
Inventarier	162,3	183,2	170,8
Summa anläggningstillgångar	17 233,9	16 504,5	16 820,6
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag och andra långfristiga fordringar	250,6	263,5	251,2
Derivatinstrument	37,0	200,4	39,6
Uppskjuten skattefordran	53,5	55,3	60,7
Summa finansiella anläggningstillgångar	341,1	519,2	351,5
Summa anläggningstillgångar	17 575,0	17 023,7	17 172,1
Omsättningstillgångar			
Varulager	28,5	32,1	29,5
Kundfordringar	81,1	60,0	70,9
Övriga fordringar	204,2	190,2	183,8
Likvida medel	3,6	26,5	9,5
Summa omsättningstillgångar	317,5	308,8	293,8
SUMMA TILLGÅNGAR	17 892,5	17 332,5	17 465,9

mkr	2025 31 mar	2024 31 mar	2024 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	65,6	65,4	65,6
Övrigt tillskjutet kapital	1 812,4	1 796,8	1 812,4
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	3 329,8	3 333,4	3 336,4
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 207,8	5 195,6	5 214,4
Innehav utan bestämmande inflytande	89,3	54,8	90,2
Summa eget kapital	5 297,1	5 250,4	5 304,6
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	1 115,8	985,3	1 092,4
Långfristiga räntebärande skulder	4 507,5	6 788,9	4 857,3
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	248,1	152,5	244,2
Summa långfristiga skulder	5 871,3	7 926,8	6 194,0
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	6 125,1	3 553,4	5 460,0
Leverantörsskulder	215,8	149,6	154,7
Övriga kortfristiga skulder	383,2	452,3	352,7
Summa kortfristiga skulder	6 724,0	4 155,3	5 967,4
Summa skulder	12 595,4	12 082,1	12 161,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 892,5	17 332,5	17 465,9

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

mkr	2025 31 mar	2024 31 mar	2024 31 dec
Totalt eget kapital vid årets början	5 304,6	5 100,4	5 100,4
Periodens resultat	-5,3	35,5	74,8
Övrigt totalresultat	-2,2	5,5	1,7
Periodens totalresultat	-7,5	41,0	76,5
Nyemission efter avdrag för transaktionskostnader	0,0	109,0	124,8
Summa transaktioner med ägare	0,0	109,0	124,8
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	2,9
Summa transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	2,9
Totalt eget kapital vid årets slut	5 297,1	5 250,4	5 304,6
varav innehav utan bestämmande inflytande	89,3	54,8	90,2

KASSAFLÖDESANALYS

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

mkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	23,7	68,2	181,6
<i>Justering för poster som inte påverkar kassaflödet</i>			
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter och derivat	9,3	-54,9	-82,3
- Övriga poster	28,4	0,5	24,2
Betald skatt	-3,2	-14,0	-3,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	58,2	-0,3	119,9
Förändring rörelsefordringar	-35,9	-19,3	-91,1
Förändring rörelseskulder	49,4	58,5	2,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	71,8	38,9	30,7
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella tillgångar	-0,1	-1,0	-3,0
Investeringar/avyttringar i koncern, intresse- och gemensamt styrda bolag	-7,3	38,1	40,5
Investeringar i fastigheter	-22,8	-75,8	-429,4
Investeringar i pågående nyanläggning	-468,8	-403,1	-1 380,9
Investeringar i maskiner och inventarier	-3,2	-9,0	-16,2
Avyttring fastigheter	6,6	39,4	1 080,8
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar	63,9	5,7	55,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-431,7	-405,7	-653,0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	455,3	590,8	2 588,0
Amortering av lån	-101,3	-312,2	-2 086,8
Tillskjutet kapital	0,0	109,0	124,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	354,0	387,6	625,9
Periodens kassaflöde	-5,9	20,8	3,7
Omräkningsdifferens i likvida medel	0,0	-0,1	0,1
Likvida medel vid periodens början	9,5	5,8	5,8
Likvida medel vid periodens slut	3,6	26,5	9,5

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

MODERBOLAGETS RÄKNINGAR

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

mkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Nettoomsättning	33,2	28,2	130,5
Administrationskostnader	-27,2	-30,7	-122,4
Avskrivningar	-0,2	-0,2	-0,8
Bruttoresultat	5,8	-2,7	7,3
Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag samt koncernbolag	-3,5	37,6	-140,7
Finansnetto	15,8	125,4	151,7
Resultat efter finansiella poster	18,1	160,3	18,3
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	-19,7
Skatt på årets resultat	-10,6	-11,7	9,4
Periodens resultat	7,5	148,5	8,0

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Tillgångar, mkr	2025 31 mar	2024 31 mar	2024 31 dec
Anläggningstillgångar			
Imateriella anläggningstillgångar	7,2	5,6	7,2
Materiella anläggningstillgångar	1,0	1,2	1,0
Andelar i koncernbolag	1 893,6	1 269,5	1 471,8
Fordringar hos koncernbolag	418,8	1 441,8	1 346,1
Andelar och fordringar i intresseföretag och övriga långfristiga fordringar och andelar	196,1	178,4	188,6
Derivatinstrument	46,2	216,2	55,4
Uppskjuten skattefordran	20,2	9,7	30,8
Summa anläggningstillgångar	2 583,2	3 122,4	3 101,0
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernbolag	1 094,9	1 312,8	1 453,4
Övriga kortfristiga fordringar	100,5	64,2	90,1
Likvida medel	0,0	16,8	3,2
Summa omsättningstillgångar	1 195,5	1 393,8	1 546,6
SUMMA TILLGÅNGAR	3 778,7	4 516,2	4 647,6

Eget kapital och skulder, mkr	2025 31 mar	2024 31 mar	2024 31 dec
Eget kapital			
Bundet eget kapital	65,6	65,3	65,6
Fritt eget kapital	2 364,0	2 481,6	2 356,5
Totalt eget kapital	2 429,6	2 546,9	2 422,1
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	746,5	132,3	635,2
Övriga långfristiga skulder	22,8	21,7	22,8
Summa långfristiga skulder	769,4	154,0	658,1
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	475,0	1 557,4	1 245,9
Skulder till koncernbolag	72,3	169,3	286,4
Övriga kortfristiga skulder	32,5	88,7	35,0
Summa kortfristiga skulder	579,7	1 815,4	1 567,4
Summa eget kapital och skulder	3 778,7	4 516,3	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 [k-fastigheter.com/for-investerare](https://www.k-fastigheter.com/for-investerare).

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 jan-mar	2024 jan-mar	2024 apr -2025 mar	2024 jan-dec
Hyresvärde, mkr	696,1	685,9	696,1	679,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,4%	93,3%	96,4%	96,4%
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,3%	88,7%	92,6%	91,2%
Överskottsgrad, %	66,0%	60,0%	67,9%	66,5%
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %	60,1%	62,6%	60,1%	60,4%
Uthyrbar yta, kvm	363 818	372 258	363 818	359 020
Antal lägenheter i förvaltning	5 082	5 037	5 082	4 985
Antal byggstartade lägenheter	0	341	587	928
varav i hel- eller delägda dotterbolag	0	341	513	854
Antal lägenheter i pågående byggnation	1 956	1 729	1 956	2 052
varav i hel- eller delägda dotterbolag	1 882	1 729	1 882	1 978
Antal lägenheter under projektutveckling	1 860	2 693	1 860	1 893

Finansiella nyckeltal				
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	1,4	1,6	1,6
Soliditet, %	29,6%	30,3%	29,6%	30,4%
Skuldsättningsgrad, %	59,4%	59,7%	59,4%	59,1%
Kapitalbindningstid, år	0,9	2,7	0,9	1,1
Räntebindningstid, år	1,4	3,2	1,4	1,8
Genomsnittlig ränta, %	3,68%	3,38%	3,68%	3,72%
Nettoinvesteringar, mkr	487,9	466,0	547,6	525,6
Eget kapital per aktie, kr per aktie	21,17	21,19	21,17	21,20
Periodens resultat efter skatt, kr per aktie	-0,02	0,15	0,00	0,20

Nykeltal relaterade till K-Fastigheters finansiella mål				
Förvaltningsresultat, mkr	34,1	25,3	144,0	135,1
Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie	0,14	0,11	0,59	0,55
tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	32,1%	-26,2%	24,2%	8,5%
Resultat Entreprenad, mkr	49,1	140,2	193,6	284,6
Resultat Entreprenad per aktie, kr per aktie	0,20	0,58	0,78	1,16
tillväxt i resultat Entreprenad per aktie, %	-65,7%	57,7%	-50,0%	-13,6%
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr	6 233,0	5 925,2	6 233,0	6 206,5
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr/aktie	25,34	24,17	25,34	25,23
tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV), %	0,4%	-0,3%	4,8%	4,0%
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner*	246,0	245,2	246,0	246,0
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner*	246,0	240,5	245,9	244,6

* 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.

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.

Marknadsutsikt

K-Fastigheter ska möta marknadens efterfrågan på ett attraktivt och flexibelt boende till rätt kostnad. Det sker genom eget 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.

Säsongvariationer

Fastighetsförvaltning är förknippad med viss säsongvariation i primärt taxerelaterade kostnader för uppvärmning. Avseende entreprenadverksamheten är säsongvariationen 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 103 hel- och delägda dotterbolag samt 11 intressebolagskoncerner. Antalet medansvariga uppgick till 565 (510), varav 71 kvinnor (64) respektive 494 män (446).

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.

Huvudkontoret finns i Hässleholm. Därutöver finns kontor i Malmö, Göteborg, Stockholm, Helsingborg, Kristianstad, Växjö och Landskrona

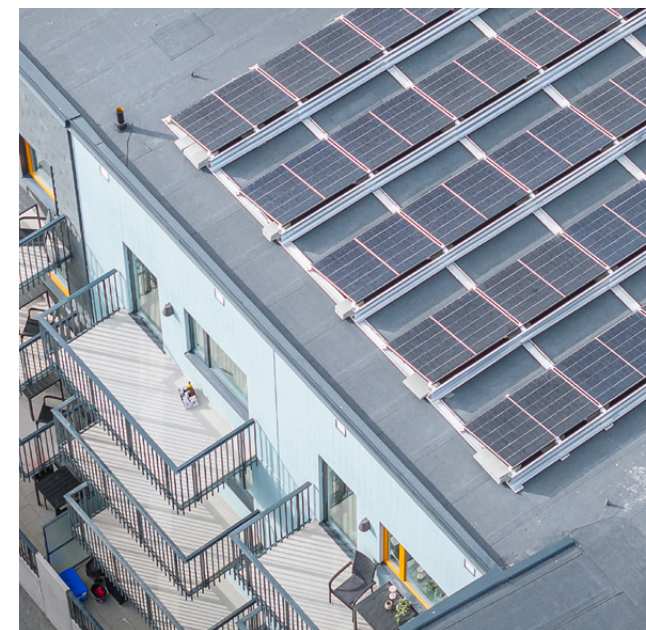
samt produktionsanläggningar i Hässleholm, Östra Grevie, Vara, Hultsfred, Strängnäs och Katrineholm.

Transaktioner med närstående

Koncernens närståendekrets omfattar samtliga styrelseledamöter, verkställande direktören och medlemmar i företagsledningen samt till dessa närstående personer och bolag. Totalt uppgick transaktioner med närstående under perioden till 0,3 mkr (0,1), varav juridiska konsultationer från Advokatfirman VICI AB, där styrelseledamoten Christian Karlsson är delägare, utgjorde 0,3 mkr (0,1). Därutöver har under perioden Erik Selin Fastigheter AB och Jacob Karlsson AB ställt borgen för lån till K-Fast Holding AB om totalt 850,0 mkr.

Utöver ovan transaktioner har under perioden försäljning av byggtjänster skett Vallenfast Titania AB om 2,9 mkr (0,0) samt uthyrning till Homestate AB om 0,6 mkr (0,6).

Samtliga transaktioner har prissatts på marknadsmässiga villkor.



AKTIEN OCH AKTIEÄGARNA

K-Fast Holding AB:s B-aktie (kortnamn: KFAST B) är sedan den 29 november 2019 noterad på Nasdaq Stockholm inom sektorn Real Estate. K-Fastigheters börsvärde uppgick vid periodens utgång till 2 802,6 mkr. Antal aktieägare vid kvartalets utgång var drygt 5 950.

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 april 2024 till 31 mars 2025 omsattes på Nasdaq Stockholm ca 25,7 miljoner KFAST B-aktier. Dagsomsättningen för K-Fastigheter på Nasdaq Stockholm uppgick i genomsnitt till ca 102 600 aktier och genomsnittspriset uppgick till 19,74 kr. Högst betalkurs under de senaste 12 månaderna var 26,90 kr den 2 oktober

De tio största aktieägarna (röstsorterat) per 31 mars 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	9 242 383	9 242 383	3,8%	2,8%
Odin Fonder	0	5 727 779	5 727 779	2,3%	1,7%
First Fondene	0	4 917 328	4 917 328	2,0%	1,5%
Andra AP-fonden	0	4 731 981	4 731 981	1,9%	1,4%
Tredje AP-Fonden	0	3 599 195	3 599 195	1,5%	1,1%
Handelsbanken Fonder	0	3 328 854	3 328 854	1,4%	1,0%
10 största aktieägare	22 500 000	193 692 857	216 192 857	87,9%	91,1%
Övriga aktieägare	0	29 800 311	29 800 311	12,1%	8,9%
Totalt	22 500 000	223 493 168	245 993 168	100,0%	100,0%
Varav styrelse och koncernledning	22 500 000	137 840 629	160 340 629	65,2%	74,5%

* Aktieägarstruktur per 31 mars 2025, baserat på uppgifter från Euroclear Sweden samt K-Fastigheter.

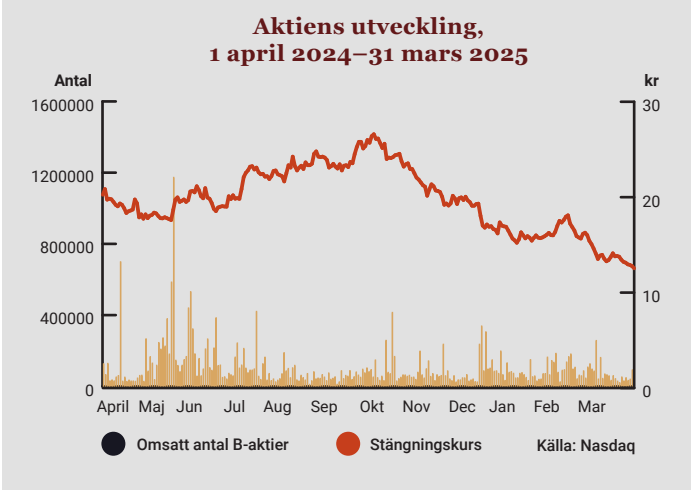
2024 och lägst betalkurs var 12,54 kr den 31 mars 2025. Aktiekursen den 31 mars 2025 uppgick till 12,54 kr (senast betalt). Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget, baserat på senast betalt pris för B-aktien, uppgick vid periodens slut till 3 084,8 mkr.

Aktiekapital och nyemission

Årsstämman 2024 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 2024 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.com.



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

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 31 mars 2025	12,54 kr
Börsvärde 31 mars 2025	2 802,6 mkr

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor. 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 30 april 2025

Erik Selin

Styrelseordförande

Ulf Johansson

Styrelseledamot

Christian Karlsson

Styrelseledamot

Sara Mindus

Styrelseledamot

Jesper Mårtensson

Styrelseledamot

Jacob Karlsson

Verkställande direktör/ Styrelseledamot

PRESENTATION AV DELÅRSRAPPORTEN

K-Fastigheters VD och koncernchef Jacob Karlsson samt CFO Martin Larsson kommenterar koncernens delårsrapport för perioden januari till mars 2025 onsdagen den 30 april kl 10:00.

*Presentationsmaterialet (bilder+ljud) kommer finnas tillgängligt på www.k-fastigheter.com/for-investerare/presentation
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.com

KALENDARIUM

Årsstämma 2025 21 maj 2025

Delårsrapport januari - juni 2025 22 juli 2025

Delårsrapport januari - september 2025 24 oktober 2025

KONTAKTER

K-Fast Holding AB

Adress: Bultvägen 7, 281 43 Hässleholm
Telefon: 010 33 00 069
k-fastigheter.com

Jacob Karlsson

VD
E-post: jacob.karlsson@k-fastigheter.se
Telefon: 0738 219 626

Martin Larsson

vVD/Finanschef
E-post: martin.larsson@k-fastigheter.se
Telefon: 0703 533 160

Johan Hammarqvist

Chef IR- och Kommunikation
E-post: johan.hammarqvist@k-fastigheter.se
Telefon: 0708 730 900

K-FASTIGHETERS KONCEPTUS



Låghus – Flexibla hus med stor valfrihet

K-Fastigheters hus 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 både 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 ytterområden 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 läglutande tak. På detta läggs betongplattor som utgör ytan för takterrassen. Fasadfärg i valfri kulör.

HÄRLEDNING KOMBINERAD AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Kombinerad aktuell intjäningsförmåga K-Fast + 58% nya Brinova

(mkr)	K-Fast + 58% nya Brinova inkl. byggnation(c+f+0,58 x g)*	K-Fast + 58% nya Brinova exkl. byggnation (c+0,58 x i)
Intäkter	1 083,6	816,9
Fastighetskostnader	-290,4	-236,6
Driftsöverskott	793,3	580,2
Central administration	-25,9	-25,9
Finansiellt netto	-412,7	-291,3
Förvaltningsresultat	354,6	263,1
Överskottsgrad, %	73%	71%
Räntetäckningsgrad	1,9	1,9
Antal aktier, miljoner	246,0	246,0
Förvaltningsresultat per aktie	1,44	1,07

* Pågående byggnation färdigställd under perioden 2025–2027.

Kombinerad aktuell intjäningsförmåga

(mkr)	K-Fast Färdigställt (a)			K-Fast Pågående byggnation (d)*			Brinova (i)** inkl. Region Syd				
	Summa (b+c=a)	varav Syd (b)	varav Väst+Öst (c)	Summa (e+f=d)	varav Syd (e)	varav Väst+Öst (f)	K-Fast	varav K-Fast Väst + Öst	Summa (g+h=i)	varav färdigställt (g)	varav pågående byggnation (h)*
Intäkter	671,3	493,8	177,5	296,6	64,4	232,2	967,9	409,7	1 170,0	1 110,0	60,0
Fastighetskostnader	-185,6	-144,8	-40,8	-60,6	-12,6	-48,0	-246,2	-88,8	-350,0	-340,0	-10,0
Driftsöverskott	485,7	349,0	136,7	236,0	51,7	184,2	721,7	321,0	820,0	770,0	50,0
Central administration	-12,5	-9,6	-2,9	0,0	0,0	0,0	-12,5	-2,9	-40,0	-40,0	0,0
Finansiellt netto	-273,3	-200,9	-72,4	-133,0	-25,9	-107,1	-406,3	-179,5	-405,0	-380,0	-25,0
Förvaltningsresultat	200,0	138,5	61,5	103,0	25,8	77,2	303,0	138,6	375,0	350,0	25,0
Överskottsgrad, %	72%	71%	77%	80%	80%	79%	75%	78%	70%	69%	83%
Räntetäckningsgrad	1,7	1,7	1,8	1,8	2,0	1,7	1,7	1,8	1,9	1,9	2,0
Antal aktier	246,0						246,0		230,3	230,3	
Förvaltningsresultat, kr per aktie	0,81						1,23		1,63	1,52	
Förvaltningsfastigheter, mkr	12 936,2	9 527,5	3 408,7	5 844,0	1 244,7	4 599,3	18 780,2	8 008,0			
Räntebärande skulder, mkr	7 780,7	5 719,3	2 061,1	3 462,8	675,1	2 787,7	11 243,5	4 848,8			
Belåningsgrad, %	60,1%	60,0%	60,5%	59,3%	54,2%	60,6%	59,9%	60,5%			

* Pågående byggnation färdigställd under perioden 2025–2027.

** Brinova Fastigheter AB delårsrapport januari till mars 2025.

Viktig information

Information om färdigställda förvaltningsfastigheter och aktuell intjäningsförmåga inkluderar bedömningar och antaganden. Kontrakterad hyra avser kontraktsvärdet 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 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.

Ytterligare information:

För mer information om transaktionen se presentationsmaterial på www.k-fastigheter.com.

För mer information om Brinova Fastigheter AB och bolagets utveckling under 2025 se www.brinova.se och Brinovas delårsrapport för perioden januari till mars 2025, vilken publicerades 24 april 2025.



AVSTÄMNINGSTABELL

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 apr -2025 mar	2024 jan-dec	Definition	Motivering
Hyresvärde, mkr						
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	671,3	640,2	671,3	655,0	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.	Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktspotential.
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	24,8	45,7	24,8	24,1		
A+B Hyresvärde vid periodens utgång, mkr	696,1	685,9	696,1	679,1		
Ekonomisk uthyrningsgrad, %						
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	671,3	640,2	671,3	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	24,8	45,7	24,8	24,1		
A/(A+B) Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	96,4%	93,3%	96,4%	96,4%		
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %						
A Periodens hyresintäkter, mkr	161,2	146,8	617,7	603,4	Hyresintäkter under perioden i förhållande till hyresvärde under perioden.	Åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden av K-Fastigheters fastigheter.
B Periodens hyresvärde, mkr	170,8	165,5	667,3	662,0		
A/B Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad under perioden, %	94,3%	88,7%	92,6%	91,2%		
Överskottsgrad, %						
A Bruttoresultat fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	106,3	88,0	419,4	401,2	Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.	Åskådliggör förvaltnings- verksamhetens lönsamhet.
B Hyresintäkter under perioden enligt resultaträkningen, mkr	161,2	146,8	617,7	603,4		
A/B Överskottsgrad under perioden, %	66,0%	60,0%	67,9%	66,5%		
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %						
A Räntebärande skuld relaterad till färdigställda förvaltningsfastigheter vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	7 780,7	8 035,9	7 780,7	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	12 936,2	12 833,4	12 936,2	12 636,8		
A/B Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter vid periodens utgång, %	60,1%	62,6%	60,1%	60,4%		
Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, kvm	363 818	372 258	363 818	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	5 082	5 037	5 082	4 985	Totalt antal lägenheter i förvaltning vid periodens utgång.	
Antal byggstartade lägenheter under perioden	0	341	587	928	Totalt antal byggstartade lägenheter under perioden.	
varav i hel eller delägda dotterbolag	0	341	513	854		
Antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens utgång	1 956	1 729	1 956	2 052	Totalt antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens utgång.	
varav i hel eller delägda dotterbolag	1 882	1 729	1 882	1 978		
Antal lägenheter under projektutveckling vid periodens utgång	1 860	2 693	1 860	1 893	Totalt antal lägenheter i pågående projektering vid periodens utgång.	

AVSTÄMNINGSTABELL FORTS.

Finansiella nyckeltal

	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 apr -2025 mar	2024 jan-dec	Definition	Motivering
Räntetäckningsgrad, ggr						
A Resultat före värdeförändringar under perioden enligt resultaträkningen, mkr	33,0	13,3	110,1	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	-16,1	-16,4	-71,3	-71,6		
C Räntenetto under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-75,4	-68,5	-287,8	-281,0		
(A-B-C)/-C Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	1,7	1,4	1,6	1,6		
Soliditet, %						
A Eget kapital vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	5 297,1	5 250,4	5 297,1	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	17 892,5	17 332,5	17 892,5	17 465,9		
A/B Soliditet vid periodens utgång, %	29,6%	30,3%	29,6%	30,4%		
Skuldsättningsgrad, %						
A Räntebärande skuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	10 632,6	10 342,4	10 632,6	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	17 892,5	17 332,5	17 892,5	17 465,9		
A/B Skuldsättningsgrad vid periodens utgång, %	59,4%	59,7%	59,4%	59,1%		
Kapitalbindningstid vid periodens utgång, år	0,9	2,7	0,9	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	1,4	3,2	1,4	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	295,3	248,8	295,3	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	8 031,6	7 353,0	8 031,6	8 098,3		
A/B Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	3,68%	3,38%	3,68%	3,72%		
Nettoinvesteringar, mkr						
A Förvärv under perioden, mkr	0,0	36,9	154,9	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	467,6	428,4	1 392,4	1 353,2		
C Till- och ombyggnation under perioden, mkr	22,8	33,4	159,7	170,2		
D Försäljningar under perioden, mkr	-2,5	-32,7	-1 159,3	-1 189,5		
A+B+C+D Nettoinvesteringar under perioden, mkr	487,9	466,0	547,6	525,6		
Eget Kapital per aktie, kr per aktie						
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut enligt balansräkningen, mkr	5 207,8	5 195,6	5 207,8	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	245,2	246,0	246,0		
A/B Eget kapital per aktie vid periodens utgång, kr/aktie	21,17	21,19	21,17	21,20		
Periodens resultat efter skatt, kr per aktie*						
A Periodens resultat efter skatt hänförligt till modebolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-4,5	35,1	0,7	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	240,5	245,9	244,6		
A/B Periodens resultat efter skatt inkl. utspädning, kr/aktie	-0,02	0,15	0,00	0,20		

AVSTÄMNINGSTABELL FORTS.

Nyckeltal relaterade till K-Fastigheters finansiella mål

	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 apr -2025 mar	2024 jan-dec	Definition	Motivering
Förvaltningsresultat, mkr						
A Bruttoresultat Fastighetsförvaltning under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	106,3	88,0	419,5	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	-3,1	-2,8	-17,8	-17,5		
C Av- och nedskrivningar hänförliga till Fastighetsförvaltning under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-2,2	-0,5	-7,0	-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		
E Finansnetto hänförliga till Fastighetsförvaltning under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-66,9	-59,4	-250,7	-243,2		
A+B+C+D+E Förvaltningsresultat under perioden, mkr	34,1	25,3	144,0	135,1		
Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie						
A Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	34,1	25,3	144,0	135,1	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	240,5	245,9	244,6		
A/B Förvaltningsresultat per aktie under perioden, kr/aktie	0,14	0,11	0,59	0,55		
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %						
A Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden, kr/aktie	0,14	0,11	0,59	0,55	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	0,11	0,14	0,47	0,51		
A/B-1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie under perioden, %	32,1%	-26,2%	24,2%	8,5%		
Resultat Entreprenad, mkr						
A Bruttoresultat Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	73,1	159,5	312,0	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	-10,9	-10,5	-42,3	-41,9		
C Av- och nedskrivningar hänförliga till Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-13,5	-14,5	-61,6	-62,7		
D Resultat från intresse- och gemensamt styrda bolag hänförligt till Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	3,1	10,0	7,9	14,8		
E Finansnetto hänförliga till Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-2,7	-4,3	-22,3	-24,0		
A+B+C+D+E Resultat Entreprenad under perioden, mkr	49,1	140,2	193,6	284,6		
Resultat Entreprenad per aktie, kr per aktie						
A Resultat Entreprenad hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	49,1	140,2	193,6	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	240,5	245,9	244,6		
A/B Resultat Entreprenad per aktie under perioden, kr/aktie	0,20	0,58	0,78	1,16		
Tillväxt i Resultat Entreprenad per aktie, %						
A Resultat Entreprenad hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden, kr/aktie	0,20	0,58	0,78	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	0,58	0,37	1,56	1,35		
A/B-1 Tillväxt i Resultat Entreprenad per aktie under perioden, %	-65,7%	57,7%	-50,0%	-13,6%		

AVSTÄMNINGSTABELL FORTS.

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

	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 apr -2025 mar	2024 jan-dec	Definition	Motivering
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr						
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	5 207,8	5 195,6	5 207,8	5 214,4	Redovisat eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt, räntederivat och innehav utan bestämmande inflytande.	Etablerat mått på K-Fastigheters och andra börsnoterade bolags långsiktiga substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser.
B Derivat vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	-37,0	-200,4	-37,0	-39,6		
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	1 115,8	985,3	1 115,8	1 092,4		
D Uppskjuten skattefordran vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	53,5	55,3	53,5	60,7		
A+B+C-D Långsiktigt substansvärde (NAV) vid periodens utgång, mkr	6 233,0	5 925,2	6 233,0	6 206,5		
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr/aktie						
A Långsiktigt substansvärde (NAV) hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	6 233,0	5 925,2	6 233,0	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	245,2	246,0	246,0		
A/B Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV) vid periodens utgång, kr/aktie	25,34	24,17	25,34	25,23		
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV), %						
A Långsiktigt substansvärde (NAV) hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång enligt balansräkningen, kr/aktie	25,34	24,17	25,34	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	25,23	24,25	24,17	24,25		
A/B-1 Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie (NAV) under perioden, %	0,4%	-0,3%	4,8%	4,0%		
Antal utestående aktie vid periodens utgång, miljoner**						
Antal utestående aktie vid periodens utgång, miljoner**	246,0	245,2	246,0	246,0		
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner**	246,0	240,5	245,9	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.