



Strängnäs Spoven 1, 72 lamellhuslägenheter med inflyttning juli 2025.



K-FASTIGHETER

K-FAST HOLDING AB

DELÅRSRAPPORT

2025

JANUARI
– JUNI

”Vi ska erbjuda marknaden attraktiva bostadsfastigheter med bas i våra koncepthus och genom K-Prefab erbjuda kompletta stomlösningar för en rad olika sektorer.”

KVARTALET OCH PERIODEN I KORTHET

Januari – juni

Fastighetsförvaltning

Hyresintäkterna för kvartalet uppgick till 310,0 mkr (155,8) och för perioden till 471,2 mkr (302,6), en ökning med 99 respektive 56 procent jämfört med motsvarande kvartal och period föregående år. Ökningen berodde primärt på att K-Fastigheter från och med 1 april 2025 konsoliderar Brinova Fastigheter AB. Driftnettot för verksamhetsområde Fastighetsförvaltning uppgick till 323,8 mkr (194,9) och förvaltningsresultatet ökade med 93 procent till 116,6 mkr (60,3), motsvarande 0,33 kr per aktie (0,25) korrigerat för innehav utan bestämmande inflytande. Uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 94,4 procent (94,3) att jämföra med 96,4 procent vid periodens ingång. Överskottsgraden har samtidigt förbättrats till 68,7 procent (64,4). Värdeförändring för färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -81,5 mkr (-99,9).

Entreprenad

Intäkterna för entreprenadverksamheten uppgick under perioden till 1 021,5 mkr (869,8), inkluderat successiv vinstavräkning i pågående nybyggnation om 59,2 mkr (167,7). Bruttoresultatet uppgick till 116,6 mkr (223,9) och resultat före värdeförändringar men inklusive successiv vinstavräkning uppgick till 63,8 mkr (169,9), motsvarande 0,26 kr per aktie (0,70). Intäkterna och resultatet har påverkats positivt av utveckling i prefab-verksamheten och negativt av låg successiv vinstavräkning primärt som en följd av färre byggstarter jämfört med motsvarande period föregående år. Antalet lägenheter under byggnation vid periodens utgång uppgick till 2 051 (1 731). 176 (467) har byggstartats under perioden.

Koncern

- Kvartalets resultat uppgick till -49,2 mkr (52,5) och periodens resultat till -54,5 mkr (87,9), motsvarande -0,24 kr per aktie (0,34). En bidragande orsak till periodens negativa resultat är en negativ värdeförändring på koncernens räntederivat, vilken under perioden uppgick till -111,0 mkr (22,6). Detta till följd av lägre långa marknadsräntor.
- Värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 24 037,1 mkr (15 616,5), en ökning med 54 procent jämfört 31 december 2024 primärt påverkat av förvärvet och konsolideringen av Brinova från 1 april 2025.
- Det långsiktiga substansvärdet (NAV), vilket korrigerats för förvärvet av Brinova, uppgick vid periodens utgång till 6 005,4 mkr (6 206,5), motsvarande 24,41 kr per aktie (25,23), vilket är en minskning med 3 procent sedan 31 december 2024 och med 1 procent sedan 30 juni 2024
- Räntetäckningsgraden uppgick på rullande 12 månader till 1,6 ggr (1,5). Soliditeten uppgick till 29,6 procent (30,4) och skuldsättningsgraden till 58,3 procent (59,1).

Väsentliga händelser under andra kvartalet

- Den 1 april 2025 fullföljde K-Fastigheter avyttringen av fastighetsbeståndet i region Syd till Brinova. Som ersättning erhöll K-Fastigheter 132,5 miljoner aktier, motsvarande 57,6 procent av rösterna, i Brinova. Brinova utgör från och med tillträdet den 1 april 2025 ett dotterbolag i K-Fastigheter-koncernen och konsolideras därmed i K-Fastigheters finansiella rapporter.
- Den 10 april 2025 publicerade K-Fastigheter årsredovisning för 2024 och den 21 april 2025 publicerades kallelse till årsstämma i K-Fast Holding AB. Årsstämman avhölls den 21 maj 2025. Vid stämman omvaldes sittande styrelseledamöter liksom styrelsens ordförande Erik Selin. Vidare beslutades om att ingen utdelning skulle lämnas för bokslutsåret 2024. Styrelsen erhöll vidare bemyndigande att fram till nästkommande stämma vid ett eller flera tillfällen fatta beslut om nyemission om maximalt 25 000 000 aktier med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.
- Den 30 april 2025 publicerade K-Fastigheter delårsrapport för januari till mars 2025.
- Den 30 april 2025 avyttrade K-Fastigheter en fastighetsportfölj i Gävle och Uppsala till K-Fast Kilen AB, vilket ägs till 51 procent av K-Fastigheter och 49 procent av Kilenkryssat. Portföljen omfattar 288 lägenheter i förvaltning, 133 lägenheter under byggnation, 176 bygglovsgivna men ännu ej byggstartade lägenheter samt 242 lägenheter i planeringsstadiet. Årligt hyresvärde för de 288 lägenheterna under förvaltning uppgår till 41 mkr. När samtliga fastigheter i portföljen är färdigställda förväntas marknadsvärdet för den samlade portföljen uppgå till cirka 2 300 mkr och omfatta 54 725 kvm bostäder fördelat på 839 lägenheter med ett årligt hyresvärde om 127 mkr. Transaktionen skedde till ett fastighetsvärde om 700 mkr och gav K-Fastigheter ett likviditetstillskott om cirka 220 mkr vid tillträdet.
- Den 5 juni och 13 juli 2025 publicerades att K-Fastigheter först tecknat en avsiktsförklaring och därefter ett bindande överlåtelseavtal (villkorat av finansiering) med en internationell investerare rörande avyttring av en fastighetsportfölj i Göteborgsområdet. Portföljen omfattar 681 lägenheter fördelat på 264 lägenheter under förvaltning och 417 under byggnation. Årligt hyresvärde i de färdigställda fastigheterna uppgår till 38 mkr och förväntat hyresvärde i de fastigheter som säljs genom forward sale uppgår till cirka 69 mkr. Transaktionen görs till ett samlat portföljvärde om 1 888 mkr och beräknas ge K-Fastigheter ett likviditetstillskott om cirka 592 mkr under perioden 2025 till 2027. Den av K-Fastigheter nu sålda portföljen kommer att utgöra basen i den fond som köparen upprättar. Tillsammans kommer parterna också att bedriva förvaltning av fastighetsfonden genom ett gemensamt bolag. K-Fastigheter kommer att äga 40 procent av det gemensamma bolaget. Ambitionen är att det gemensamma bolagets uppdrag ska växa i antal och omfattning i takt med att den nystartade fonden utökas och fler fonder med inriktning på fastigheter startas med fokus på inledningsvis bostadsfastigheter i svenska storstadsregioner.

- Den 23 juni 2025 etablerade K-Fastigheter ett grönt ramverk med syftet att främja finansieringen av K-Fastigheters satsning på hållbar byggnation.
- Den 26 juni 2025 emitterade K-Fastigheter seniora icke-säkerställda gröna obligationer till ett belopp om 500 mkr inom ett rambelopp om 1 000 mkr. De gröna obligationerna har en löptid om tre år och en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 600 baspunkter. Nettolikviden, vilken erhöles 3 juli 2025, har primärt gått till att refinansiera befintlig skuld i enlighet med ovan nämnda gröna ramverk.
- Den 30 juni 2025 avyttrade K-Fastigheter en fastighetsportfölj i Göteborg till Willhem AB. Portföljen omfattar 294 lägenheter med ett årligt hyresvärde om 46 mkr. Överenskommet fastighetsvärde uppgick till 875 mkr och gav K-Fastigheter ett likviditetstillskott om cirka 289 mkr vid tillträdet.
- Under perioden har koncernen färdigställt ett projekt i Strängnäs om 45 lägenheter och en deletapp i Ballerup (DK) om 36 lägenheter. Vidare har koncernen byggstartat ett projekt i Gävle om totalt 176 lägenheter.
- Under perioden har K-Fastigheters intressebolag Novum Samhällsfastigheter byggstartat uppförandet av en skola i Rydöback. Tagare är NREP och skolan förväntas vara klar under 2027.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Den 3 juli 2025 tillträdde K-Fastigheter byggrätten Järfälla Veddesta 2:65 från Kungsleden. Byggrätten beräknas omfatta 19 984 kvm uthyrbar area fördelat på 330 bostäder och 782 kvm LOA. Fullt färdigställd beräknas hyresvärdet uppgå till ca 67 mkr och byggstart förväntas ske under första halvan av 2026.

Nyckeltal * (mkr)	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Fastighetsförvaltning			
Intäkter	473,0	302,8	607,9
Driftnetto	323,8	194,9	401,2
Förvaltningsresultat	116,6	60,3	135,1
resultat per aktie (kr)** korrigerat för innehav utan bestämmande inflytande	0,33	0,25	0,56
Entreprenad			
Intäkter	1 021,5	869,8	1 855,0
Bruttoresultat	116,6	223,9	398,3
Resultat före värdeförändring	63,8	169,9	284,6
resultat per aktie (kr)**	0,26	0,70	1,16
Periodens resultat	-54,5	87,9	74,8
Långsiktigt substansvärde (NAV)	6 005,4	6 053,2	6 206,5
kr per aktie (kr)**	24,41	24,61	25,23
Räntetäckningsgrad, ggr (rullande 12 månader)	1,6	1,5	1,6
Soliditet, %	29,6%	30,0%	30,4%
Skuldsättningsgrad, %	58,3%	59,4%	59,1%
Uthyrbar yta, kvm	706 954	380 491	359 020
Antal lägenheter i förvaltning	7 506	5 160	4 985
Antal lägenheter i pågående nybyggnation	2 051	1 731	2 052
varav i hel- eller delägda dotterbolag	1 977	1 731	1 978
Antal byggstartade lägenheter	176	467	928
varav i hel- eller delägda dotterbolag	176	467	854

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

ETT KVARTAL AV OMSTÄLLNING, FOKUS OCH FRAMTIDSTRO

Jag vill börja detta VD-ord med att välkomna Brinova till K-Fastigheters familjen. Sedan den 1 april äger K-Fastigheter 57,6 procent av Brinova och Brinova tog vid samma tidpunkt över ägande och förvaltning av K-Fastigheters fastigheter i Region Syd, i praktiken ett omvänt förvärv som gör Brinova till ett dotterbolag.

Vår intjäningsförmåga avseende färdigställda förvaltningsfastigheter har ökat med 18 procent i andra kvartalet. Detta jämfört med motsvarande siffra för första kvartalet i år innan affären med Brinova genomfördes. Vi har samtidigt frånträtt fastigheter där nettoförändringen av hyresintäkter är en minskning med 67 mkr. Utan avyttringarna hade ökningen i hyresvärde varit 31 procent. Ökningen talar sitt tydliga språk och påvisar aktieägarvärdet i affären. I en affär ska det finnas två vinnare och det kan vi se att även Brinovas övriga aktieägare är. De stordriftsfördelar som vi såg som ett motiv till affären realiserar i verkligheten och visar sig bland annat i förbättrade finansieringsvillkor med 30 baspunkter på refinansierad skuld för Brinova efter att bolaget växt med K-Fastigheters portfölj från Region Syd.

Det andra kvartalet har även i övrigt inneburit många viktiga steg för K-Fastigheter. I kvartalet har vi fortsatt att anpassa verksamheten mot ett allt större fokus på den för oss historiskt mest lönsamma delen av vår verksamhet - Entreprenad, medan fastighetsägandet koncentreras till Brinova och K-Fast Kilén. Entreprenad som består av affärsområdena Projektutveckling, Prefab samt Bygg har sedan noteringen 2019 stått för cirka 80 procent av vårt resultat.

Under kvartalet presenterade vi tre olika affärer som totalt tillför oss cirka 1 101 mkr i nettolikviditet, där 509 mkr tillförs oss under andra kvartalet, drygt 200 mkr under kommande halvår samt drygt 400 mkr under 2026 och 2027. Affärerna visar på attraktiviteten i våra konceptus Lamellhus, Punkthus och Låghus.

Affärerna vi har genomfört:

- Försäljning av fastigheter och projekt i Gävle och Uppsala till K-Fast Kilén AB, där vi äger 51 procent och Kilénkryssat 49 procent. Glädjande att utöka samarbetet med Kilénkryssat och fortsätta utveckla K-Fast Kilén, ett bolag som kommer ha nyproducerade hyresfastigheter om drygt 5 mdr vid färdigställande av nu pågående produktioner och utvecklingsprojekt.
- Försäljning av två fastigheter i Göteborg till Willhem.
- Försäljning av tre färdigställda fastigheter och tre pågående projekt i Göteborgsområdet till en internationell institutionell investerare. Under andra kvartalet ingicks en avsiktsförklaring som efter kvartalets utgång övergick till ett signerat aktieöverlåtelseavtal där de färdigställda fastigheterna tillträds 30 september 2025 och projekten under byggnation när de färdigställs under 2026 till 2027.

Den sistnämnda affären innebär även att K-Fast tillsammans med köparen startar ett JV-bolag i Sverige för förvaltning av fastighetsfonder och där K-Fast ägarandel är 40 procent. Den institutionella investeraren bedriver motsvarande verksamhet i andra länder med stor framgång och där K-Fastigheter nu blir en del av den svenska satsningen. Den sålda portföljen kommer utgöra basen för bolagets första fond i Sverige. I ett gemensamt bolag kan K-Fastigheters kunskap om fastighetsmarknaden och tillhörande fastighetsförvaltning kombineras med den institutionella investerarens kompetens inom kapitalanskaffning och förvaltning av institutionellt kapital. Som aktör inom Fastighetsutveckling kan vi i tidiga skeden kroka arm och hitta affärer och projekt som fonden senare vill förvärva och förvalta. Ett steg i en tryggare och kapitallättare affärsmodell, där vi i många fall kan starta projekt som vi redan vet kommer avyttras i samband med färdigställande. Ett bra komplement till den annars så cykliska transaktionsmarknaden för både hyresrätter och bostadsrätter.

VD HAR ORDET FORTS.

Den 26 juni 2025 emitterade K-Fastigheter seniora icke-säkerställda gröna obligationer till ett belopp om 500 mkr inom ett rambelopp om 1 000 mkr. De gröna obligationerna har en löptid om tre år och en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 600 baspunkter. Nettolikviden, som erhöles 3 juli 2025, har primärt gått till att refinansiera befintlig skuld i enlighet med det gröna ramverk K-Fastigheter etablerat under kvartalet.

”Vi ska erbjuda marknaden attraktiva bostadsfastigheter med bas i våra koncepthus och genom K-Prefab erbjuda kompletta stomlösningar för en rad olika sektorer.”

Sammantaget har kvartalet alltså inneburit många viktiga steg för K-Fastigheter och det faktum att vi är så mycket mera än det traditionella fastighetsbolag som vi uppfattas som och där vår entreprenadverksamhet inte fått den uppmärksamhet den förtjänar. Vi ska erbjuda marknaden attraktiva bostadsfastigheter med bas i våra koncepthus och genom K-Prefab erbjuda kompletta stomlösningar för

en rad olika sektorer. Ägandet av fastigheter med fokus på bostäder återfinns i Brinova och K-Fast Kilen. På detta sätt maximerar vi aktieägarvärdet och genom de affärer som genomförts och emissionen av gröna obligationer har vi lagt grunden för en stabil och spännande utveckling av koncernen.

Avslutningsvis vill jag välkomna Kilenkrysset som ägare i K-Fastigheter. Utöver samarbetet vi har genom det gemensamma bolaget K-Fast Kilen har Kilenkrysset under kvartalet intagit en position som en av våra större aktieägare.

– Jacob Karlsson, VD, juli 2025



ENTREPRENAD

Koncernens entreprenadverksamhet består av verksamhet inom projektutveckling, prefabtillverkning av stomlösningar och byggledning, vilka delas upp i affärsområde Projektutveckling, Prefab och Bygg. Verksamheten utgår från kontor i Hässleholm, Malmö, Göteborg och Stockholm och har sex produktionsanläggningar för prefab-element i Hässleholm, Östra Grevie, Vara, Hultsfred, Katrineholm och Strängnäs samt en fabrik för lättelement i trä i Hässleholm. Totalt hade entreprenadverksamheten 501 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 19. Vid periodens slut bestod projektutvecklingsportföljen av 1 536 lägenheter i olika stadier, varav 877 i bygglovsprocess.

Under varumärket K-Prefab driver koncernen stomentreprenad för kompletta stomlösningar i trä och betong för bostäder, samhällsfastigheter, industri och lager, infrastruktur och lantbruk. Stomentreprenaden omfattar konstruktion, produktion och montage med egen personal och stomlösningarna 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 kompatibilitet, produktion och just-in-time-leverans till våra projekt. Vid periodens slut hade K-Prefab 84 pågående stomentreprenader, till ett totalt återstående ordervärde om 1 134,2 mkr (1 150,2), och under perioden har K-Prefab tagit flera större ordrar framför allt till stomleveranser för bostadsbyggnation.

Koncernens byggverksamhet ansvarar för byggnation och färdigställande av koncernens byggnation av koncepthus. Genom att arbeta med hög grad

av prefabricering, repetitiva processer och specialiserade arbetsuppgifter uppnås hög kostnadskontroll och en effektiv byggprocess. Vid periodens slut hade byggverksamheten 18 pågående byggnationer av koncepthus, med ett återstående ordervärde om 1 827,9 mkr (1 652,8), fördelat på 2 051 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 176 lägenheter.

(mkr)	2025 jan–jun	2024 jan–jun	2024 jan–dec
Intäkter	1 021,5	869,8	1 855,0
varav koncepthus	676,5	654,9	1 361,1
varav övrig entreprenad	345,1	215,0	493,8
Bruttoresultat	116,6	223,9	398,3
Resultat före skatt	63,8	169,9	284,6
resultat per aktie (kr)	0,26	0,70	1,16
Återstående ordervärde koncepthus	1 827,9	1 652,8	1 971,4
Återstående ordervärde övrig entreprenad	1 134,2	1 150,2	1 056,0
Antal byggstartade lägenheter under perioden	176	467	928
varav i hel- eller delägda dotterbolag	176	467	854
Antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens utgång	2 051	1 731	2 052
varav i hel- eller delägda dotterbolag	1 977	1 731	1 978
Antal lägenheter under projektutveckling vid periodens utgång	1 536	2 488	1 893

Pågående byggnation

Fastighet	Kommun	Såld/ förväntat frånträde	Bostäder	Uthyrbar yta, kvm	Färdig- ställandegrad* %
Östra Vildrosen 1 "Hus C"	Västerås		29	1 914	99%
Utby 3:113	Ale	Q2 2026	118	7 661	70%
Sågklingan 14	Västerås		119	7 413	84%
Sandryggen 4	Lund		72	4 155	24%
Notarien 21	Eskilstuna		109	6 919	0%
Vapenrocken 3	Västerås		168	10 259	22%
Sävenäs 131:14	Göteborg	Q2 2027	173	9 957	45%
Gårdsten 7:5	Göteborg	Q1 2027	126	7 254	25%
Spovent 1	Strängnäs	K-Fast Kilen	72	4 573	97%
Sätra 108:20 etapp 1	Gävle	K-Fast Kilen	133	8 780	48%
Sätra 108:20 etapp 2	Gävle	K-Fast Kilen	176	11 302	0%
Rödspovent 1	Strängnäs	K-Fast Kilen	107	6 621	50%
Myrspovent 1	Strängnäs	K-Fast Kilen	102	6 553	0%
Mjärden 3 & 4	Örebro	K-Fast Kilen	161	9 876	0%
Pederstrup	Ballerup (DK)	Brinova	117	8 508	99%
Viktoria 22	Helsingborg	Brinova	41	3 125	43%
Skjutskontoret 3	Malmö	Brinova	154	8 997	26%
Rickeby 1:48	Vallentuna		74	2 322	59%

TOTALT 2 051 126 188

*Fakturerad intäkt i förhållande till total entreprenad

Projektutveckling

Fastighet	Kommun	Såld/ förväntat frånträde	Bostäder	Uthyrbar yta, kvm
Sätra 108:20 Etapp 3	Gävle	K-Fast Kilen	242	16 702
Mjärden 1 & 2	Örebro	K-Fast Kilen	163	10 310
Ekeby 3:206 m.fl.	Eskilstuna		50	3 928
Förvaltaren 2	Eskilstuna		92	4 894
Veddesta Etapp 1	Järfälla		149	9 087
Veddesta Etapp 2	Järfälla		181	11 679
Kvarnhög 19	Malmö		18	1 654
Getängen 22	Borås		243	15 552
Långeberga 4:6	Helsingborg		194	14 121
Hemmesta C	Värmö		133	9 141
Husensjö 8:11	Helsingborg		71	4 314
TOTALT			1 536	101 383

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Inom verksamhetsområde Fastighetsförvaltning förvaltas de fastigheter som koncernen uppfört eller förvärvat antingen genom hel- eller delägda dotterbolag. Brinova Fastigheter AB och K-Fast Kilen AB utgör de två större delägda dotterbolagen, vilka utgör en integrerad del av K-Fast-koncernen, men där Brinova Fastigheter AB drivs som ett självständigt bolag. Verksamhetsområdet hade vid periodens slut 99 medansvariga, varav 83 i Brinova Fastigheter AB.

Koncernens direkt och indirekt ägda förvaltningsbestånd bestod vid periodens utgång av totalt cirka 462 107 kvm bostäder fördelat på 7 506 lägenheter, 116 200 kvm samhällsfastigheter och 128 647 kvm kommersiell yta.

Av fastighetsbeståndet är 44 procent uppfört efter 2020 och totalt 70 procent efter 2010. Hyresvärdet uppgick vid periodens utgång till 1 293,9 mkr och den kontrakterade hyran uppgick till 1 221,1 mkr. 67 procent av det hyresvärdet avser bostäder eller därtill relaterad

(mkr)	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Intäkter	473,0	302,8	607,9
Driftnetto	323,8	194,9	401,2
Förvaltningsresultat	116,6	60,3	135,1
resultat per aktie (kr) korrigerat för innehav utan bestämmande inflytande	0,33	0,25	0,56
Antal lägenheter i förvaltning	7 506	5 160	4 985
Uthyrningsbar yta, kvm	706 954	380 491	359 020
Bostäder, kvm	462 107	337 697	320 819
Samhällsfastigheter, kvm	116 200	0	0
Lokaler, kvm	128 647	42 794	38 201
Hyresvärde	1 293,9	706,7	679,1
hyresvärde, kr/kvm	1 830	1 857	1 822
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,4%	94,3%	96,4%
Överskottsgrad, %	68,7%	64,4%	66,5%
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %	60,1%	61,9%	60,4%

uthyrning (t.ex. parkering) och den största kommersiella hyresgästen utgör ca 2 procent av det totala hyresvärdet och de 10 största kommersiella hyresgästerna utgör ca 12 procent av det totala hyresvärdet.

Brinova Fastigheter AB

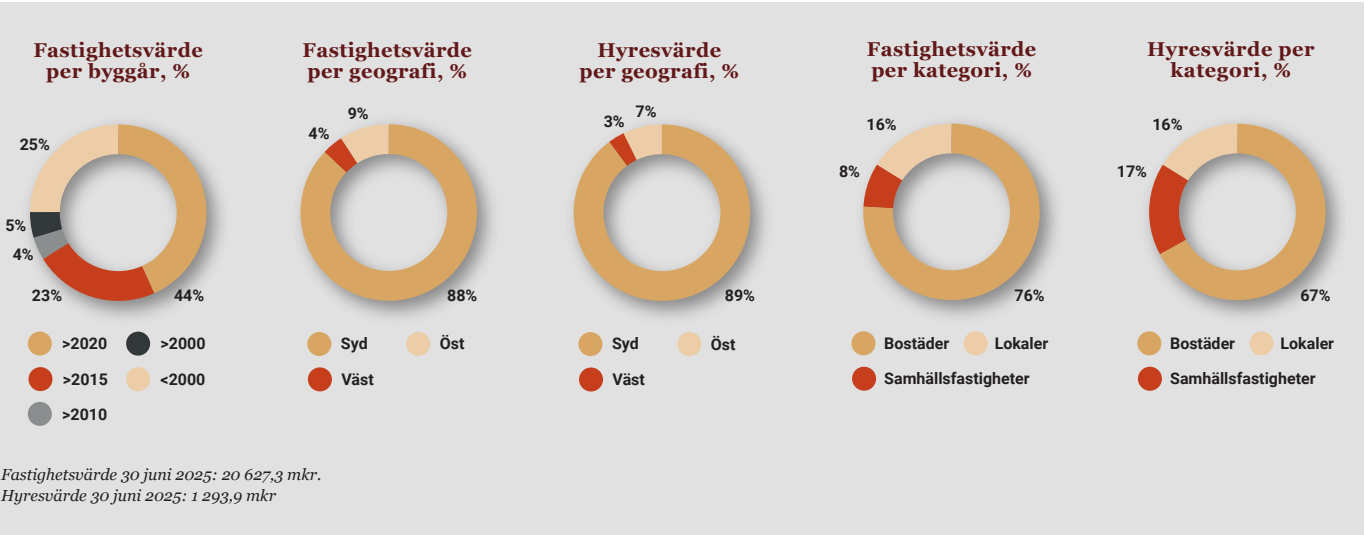
K-Fastigheter äger sedan 1 april 2025 57,6 procent i Brinova Fastigheter AB. Det primära syftet bakom transaktionen med Brinova är att skapa en ledande aktör inom bostadssegmentet i Sverige. Genom ett geografiskt fokuserat bestånd och ökad volym förväntas Brinova framöver skapa operationell hävstång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

Brinova utvecklar och förvaltar primärt bostäder och samhällsfastigheter med fokus på södra Sverige och Öresundsregionen, med stark närvaro i bland annat Helsingborg, Landskrona, Malmö och Kristianstad. Bolagets förvaltningsmodell bygger på egen personal, närhet till

fastigheter och hyresgäster, lokal marknadskännedom och ett starkt lokalt engagemang. Fastighetsbeståndet omfattade per 30 juni 2025 cirka 637 600 kvm bostäder, samhällsfastigheter och lokaler med ett totalt marknadsvärde om 18 050,6 mkr. För mer information se www.brinova.se.

K-Fast Kilen AB

K-Fast Kilen AB är ett samarbete mellan K-Fastigheter och Kilenkrysset med fokus på utveckling, byggnation och förvaltning av K-Fastigheters koncepthus i Mälardalsregionen. Bolaget ägs till 51 procent av K-Fastigheter och 49 procent av Kilenkrysset. K-Fastigheter ansvarar för teknisk och ekonomisk förvaltning av beståndet. Fastighetsbeståndet omfattade per 30 juni 2025 cirka 35 217 kvm bostäder och lokaler med ett totalt marknadsvärde om 1 487,5 mkr. Därutöver har K-Fast Kilen-koncernen för närvarande 751 lägenheter under byggnation och 405 lägenheter under projektutveckling till ett totalt marknadsvärde om cirka 3 248,9 mkr.



FASTIGHETSBESTÅND

Färdigställda förvaltningsfastigheter

	Uthyrbar yta, kvm					Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyrningsgrad	Kontrakterad hyra	Driftskostnader*		Driftsöverskott	
	Lgh	Bostäder	Samhälls- fastigheter	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	%	mkr	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm
K-Fast Holding AB	360	23 890	0	10 247	34 137	1 089,2	31 907	62,4	1 828	97,1%	60,6	14,8	434	45,7	1 340
K-Fast Kilén AB	543	35 217	0	0	35 217	1 487,5	42 238	76,8	2 179	96,4%	74,0	15,3	434	58,7	1 665
Brinova Fastigheter AB	6 603	403 000	116 200	118 400	637 600	18 050,6	28 310	1 154,8	1 811	94,1%	1 086,6	340,0	533	746,6	1 171
Totalt	7 506	462 107	116 200	128 647	706 954	20 627,3	29 178	1 293,9	1 830	94,4%	1 221,1	370,1	524	851,0	1 204

Pågående byggnation

	Uthyrbar yta, kvm					Fastighetsvärde		Hyresvärde		Investering (inkl.mark), mkr **		
	Lgh	Bostäder	Samhälls- fastigheter	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	Bokfört värde
K-Fast Holding AB	914	55 243	0	289	55 532	2 786,0	50 170	145,4	2 618	2 191,5	1 153,9	1 444,7
K-Fast Kilén AB	751	47 705	0	0	47 705	2 140,0	44 859	114,0	2 389	1 725,2	683,8	889,2
Brinova Fastigheter AB	312	20 630	0	1 100	21 730	1 284,9	59 130	67,6	3 111	1 284,9	731,2	880,0
Totalt	1 977	123 577	0	1 389	124 966	6 210,9	49 701	327,0	2 616	5 201,6	2 568,9	3 214,0
Extern byggnation	74											

Sammanställning

	Uthyrbar yta, kvm					Fastighetsvärde		Hyresvärde		Bokfört värde
	Lgh	Bostäder	Samhälls- fastigheter	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	mkr
Färdigställda förvaltningsfastigheter	7 506	462 107	116 200	128 647	706 954	20 627,3	29 178	1 293,9	1 830	20 627,3
Pågående nybyggnation	1 977	123 577	0	1 389	124 966	6 210,9	49 701	327,0	2 616	3 214,0
Pågående projektutveckling	1 536	100 601	0	782	101 383	4 722,1	46 577	268,1	2 644	92,7
Övrigt										103,1
TOTALT	11 019	686 285	116 200	130 818	933 303	31 560,3	33 816	1 889,0	2 024	24 037,1

* Driftskostnader inklusive kostnader fastighetsadministration 97 kr/kvm.

** Upparbetad investering avser totalt nedlagd kostnad i respektive byggnation. Bokfört värde avser koncernmässigt värde justerat för koncernelimineringar och inkluderar upparbetad värdeförändring förvaltningsfastigheter om 580,7 mkr.

Aktuell intjäningsförmåga (mkr)

mkr	Färdigställda förvaltningsfastigheter	Pågående byggnation	Summa	varav Brinova
Hyresvärde	1 293,9	327,0	1 620,9	1 222,4
Vakans	-72,8	-6,5	-79,4	-69,6
Hyresintäkter	1 221,1	320,4	1 541,5	1 152,8
Driftskostnader*	-370,1	-57,3	-427,4	-350,0
Driftsöverskott	851,0	263,1	1 114,1	802,8
Central administration	-47,9	0,0	-47,9	-43,2
Räntenetto**	-412,6	-122,9	-535,5	-385,1
Förvaltningsresultat	390,4	140,2	530,7	374,6
Minoritetens andel av förvaltningsresultatet	158,3	37,1	195,3	
Yta, tkvm	706 954	124 966	831 920	659 330
Fastighetsvärde	20 627,3	6 210,9	26 838,2	19 335,5
Räntebärande skulder	12 389,7	3 688,7	16 078,4	11 561,6

* Driftskostnader inklusive kostnader fastighetsadministration 97 kr/kvm.

** Snittränta 3,33% (inkl. ränteswappar).

Viktig information

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

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

VÄRDERING

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

Utveckling innevarande period

Utgående redovisat värde av koncernens förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 24 037,1 mkr (15 616,5), vilket är en ökning med 8 420,6 mkr sedan 31 december 2024. Förändringen beror primärt på förvärvet och konsolideringen av Brinova från 1 april 2025. Av utgående redovisat värde per 30 juni 2025 omfattade Brinova totalt 18 050,6 mkr relaterat till färdigställda förvaltningsfastigheter och 880,0 mkr relaterat till pågående byggnation (inkl. mark).

Under andra kvartalet har direktavkastningskravet i genomförda värderingar övergripande justerats uppåt med 0,05 till 0,15 procentenheter samtidigt som förväntningar på nästkommande års hyresökning justerats från 3,0 procent till 3,5 procent. Totalt uppgick realiserad värdeförändring för färdigställda förvaltningsfastigheter inklusive valutaeffekter till -48,8 mkr (-2,5) och orealiserad värdeförändring till -32,7 mkr (-97,5). Realiserade värdeförändringar påverkades primärt av nedskrivning av fastigheter i samband med försäljning och orealiserade värdeförändring av förändrade värderingsförutsättningar. Värdeförändringen i pågående byggnation, vilken i segmentsredovisningen redovisas i bruttoreultatet som successiv vinstavräkning, uppgick under perioden till 59,2 mkr (167,7) och påverkades positivt av successivt färdigställande av förvaltningsfastigheter och negativt jämfört med föregående år av att färre byggnationer påbörjades under perioden samt av 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, fränsett effekten av konsolideringen av Brinova, beror primärt på färdigställande och pågående nybyggnation där nybyggnation, till- och ombyggnation under perioden uppgick till 874,3 mkr (837,3).

Förvaltningsfastigheter (mkr)	2025 30 jun	2024 30 jun	2024 31 dec
Färdigställda förvaltningsfastigheter	20 627,3	13 286,7	12 636,8
Obebyggd mark och byggrätter	634,3	538,1	648,9
Tomträtter	38,7	18,0	18,0
Pågående nybyggnation	2 736,8	1 905,0	2 312,7
Summa	24 037,1	15 747,7	15 616,5

Värdeförändring (mkr)	2025 30 jun	2024 30 jun	2024 31 dec
Realiserad värdeförändring färdigställda förvaltningsfastigheter*	-48,8	-2,5	-220,2
Orealiserad värdeförändring färdigställda förvaltningsfastigheter	-32,7	-97,5	61,5
Orealiserad värdeförändring pågående nybyggnation	59,2	167,7	301,8
Summa	-22,3	67,7	143,1

* Inkluderar realiserade koncernmässiga effekter av avyttringar.

Värderingsdata förvaltningsfastigheter	2025 30 jun	2024 30 jun	2024 31 dec
Direktavkastning färdigställda förvaltningsfastigheter	4,80%	4,42%	4,44%
Direktavkastning pågående nybyggnation	4,42%	4,35%	4,34%
Direktavkastning samtliga värderade fastigheter	4,71%	4,40%	4,41%
varav bostäder	4,49%	4,31%	4,33%
varav samhällsfastigheter	5,73%	-	-
varav lokaler	6,05%	5,44%	5,71%
Hyra per kvm	1 872	1 936	2 066
Drift- och underhållskostnader per kvm	375	325	349

Känslighetsanalys (mkr)	Kassaflöde	Verkligt värde
Direktavkastningskrav +/- 0,1 %	-	488,2
Hyresvärde +/- 1 %	12,9	269,6
Drift- och underhållskostnader +/- 1 %	3,7	77,1
Långsiktig vakansgrad +/- 1 %	12,9	269,6

Värdeförändring färdigställda förvaltningsfastigheter	-10%	+10%
Fastighetsvärde, mkr	-2 062,7	2 062,7
Belåninggrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %	67%	55%
Skuldsättningsgrad, %	63%	54%



FINANSIERING

Den 26 juni 2025 emitterade K-Fastigheter sina första obligationer till ett belopp om 500 mkr. Utöver nämnda obligationer, vars likvid erhölls först 3 juli 2025, finansierades K-Fastigheter-koncernens tillgångar vid periodens utgång uteslutande med bilaterala lån med nordiska banker som motparter. K-Fastigheter arbetar idag uteslutande med lån med rörlig räntebas. För att förändra räntebindningstiden nyttjas räntederivat, primärt ränteswappar.

Grönt ramverk

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

Ramverket definierar tre kategorier för grön finansiering: Gröna byggnader, Energieffektiva byggnader och Förnyelsebar energi. Gröna byggnader utgör den dominerade kategorin i K-Fastigheters verksamhet och omfattar bland annat nybyggnation av fastigheter med minimum energiklass B, vilket samtliga K-Fastigheters konceptus projekteras för idag. S&P Global Ratings har i samband med etablerande av ramverket lämnat ett oberoende utlåtande, vilket klassificerar ramverket som ljusgrönt. Rapportering i enlighet med ramverket kommer ske från och med delårsrapport för perioden januari till september 2025. För mer information se www.k-fastigheter.se.

Obligationsfinansiering

Den 26 juni 2025 emitterade K-Fastigheter sina första seniora icke-säkerställda gröna obligationer. Totalt belopp uppgick till 500 mkr inom ett rambelopp om 1 000 mkr. Obligationerna, vilka är emitterade under ovan nämnda gröna ramverk, har en löptid om tre år och en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 600 baspunkter. Huvudsakliga placerare i emissionen var nordiska institutionella investerare. Nettolikviden, vilken erhölls 3 juli 2025, kommer primärt användas till att refinansiera befintlig räntebärande skuld för att stärka koncernens finansiella position. K-Fastigheter kommer att ansöka om upptagande till handel av de gröna obligationerna på Nasdaq Transfer Market och inom 12 månader kommer de noteras på Nasdaq Stockholm.

Utveckling innevarande period

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 15 291,6 mkr (10 317,3), vilket är en ökning med 4 974,3 mkr sedan 31 december 2024. Förändringen beror primärt på ökat utnyttjande av byggkrediter i takt med pågående byggnation samt förvärvet och konsolideringen av Brinova från 1 april 2025. Av koncernens räntebärande skulder per 31 mars 2025 omfattade Brinova 10 871,4 mkr relaterade till färdigställda förvaltningsfastigheter och 376,9 mkr relaterade till pågående nybyggnation.

Skuldsättningsgraden för koncernen uppgick till 58,3 procent (59,1) och belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick till 60,1 procent (60,4).

Genomsnittlig ränta har under perioden minskat till 3,33 procent (3,41) primärt på grund av att de korta marknadsräntorna under perioden har minskat till följd av Riksbankens sänkning av styrräntan. Även långa marknadsräntorna har minskat under perioden, vilket påverkat värdet av räntederivatportföljen negativt.

Kredit- och ränteförfallostruktur 30 juni 2025 (exkl. bygg- och rörelsekrediter)

Löptid	Ränteförfall		Kreditförfall		Swapförfall	
	Belopp, mkr	Snitt-ränta, %	Belopp, mkr	Belopp, mkr	Snitt-ränta, %	
0–1 år	5 565,0	4,11%	2 343,4	700,0	1,42%	
1–2 år	1 950,0	2,81%	2 999,8	1 950,0	1,19%	
2–3 år	590,0	1,50%	7 225,8	600,0	1,48%	
3–4 år	700,0	2,85%	49,0	700,0	2,30%	
4–5 år	900,0	2,10%	0,0	900,0	2,08%	
> 5 år	2 913,0	2,46%	0,0	2 962,6	2,02%	
Totalt	12 618,0	3,33%	12 618,0	7 812,6	1,75%	
<i>varav forward-start</i>				50,0	2,26%	

Räntebärande skulder (mkr)	2025 30 jun	2024 30 jun	2024 31 dec
Färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter	12 417,1	7 176,4	7 492,0
<i>varav förfaller inom 12 månader</i>	<i>2 173,4</i>	<i>2 115,7</i>	<i>4 596,7</i>
Byggkrediter	1 731,4	2 074,3	1 427,3
Rörelse- och förvärvskrediter	1 056,7	1 196,6	1 333,2
Leasingskulder	86,3	90,1	64,5
Totalt	15 291,6	10 537,5	10 317,3
<i>varav kortfristiga</i>	<i>2 837,8</i>	<i>2 531,2</i>	<i>5 460,0</i>

Kontrakterade limiter, (mkr)	2025 30 jun	2024 30 jun	2024 31 dec
Byggkrediter	3 011,5	3 218,8	2 714,4
<i>utnyttjade</i>	<i>1 731,4</i>	<i>2 074,3</i>	<i>1 427,3</i>
Rörelse- och förvärvskrediter	1 326,3	1 233,8	1 491,3
<i>utnyttjade</i>	<i>1 056,7</i>	<i>1 196,6</i>	<i>1 333,2</i>

Kreditnyckeltal (exkl. bygg- och rörelsekrediter)	2025 30 jun	2024 30 jun	2024 31 dec
Genomsnittlig räntebindning, år	2,4	3,0	1,8
Andel rörlig ränta, %	38%	16%	46%
Total snittränta inkl. derivat, %	3,33%	3,41%	3,72%
Total snittränta exkl. derivat, %	3,68%	5,31%	4,26%
Total snittränta byggkrediter, %	4,23%	5,64%	4,92%
Genomsnittlig kapitalbidning, år	2,0	2,6	1,1

Finansiella begränsningsmål	Finansiella mål	Finansiell kovenant	Utfall		
			2025 30 jun	2024 30 jun	2024 31 dec
Räntetäckningsgrad, ggr (rullande 12 månader)	min. 1,75 ggr	min. 1,50 ggr	1,6 ggr	1,5 ggr	1,6 ggr
Soliditet, %	min. 30%	min. 25%	29,6%	30,0%	30,4%
Skuldsättningsgrad, %	max. 65%		58,3%	59,4%	59,1%

TOTALRESULTAT JANUARI–JUNI 2025

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

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

Verksamhetsområde Fastighetsförvaltning

Hysesintäkterna för kvartalet uppgick till 310,0 mkr (155,8) och för perioden till 471,2 mkr (302,6), en ökning med 99 respektive 56 procent jämfört med motsvarande kvartal och period föregående år. Ökningen berodde primärt på förvärvet och konsolideringen av Brinova.

Rörelsekostnaderna uppgick för perioden till 149,2 mkr (107,8), och har primärt påverkats av konsolideringen av Brinova.

Driftnettot för affärsområde Förvaltning uppgick till 323,8 mkr (194,9) och förvaltningsresultatet ökade med 93 procent till 116,6 mkr (60,3), motsvarande 0,33 kr per aktie (0,25) korrigerat för innehav utan bestämmande inflytande. Resultatet påverkades jämfört med motsvarande period föregående år positivt av konsolideringen av Brinova och successivt förbättrad uthyrnings- och överskottsgrad. Överskottsgraden uppgick under perioden till 68,7 procent (64,4). Uthyrningsgraden vid periodens slut uppgick till 94,4 procent (94,3) att jämföra med 96,4 procent vid årets ingång.

Verksamhetsområdets andel av central administration uppgick under perioden till 18,8 mkr (8,1), varav Brinovas centrala administration under perioden utgör 12,6 mkr, och av- och nedskrivningar 3,9 mkr (1,1). Finansnetto uppgick för perioden till 184,5 mkr (125,5) där ökningen primärt beror på högre räntebärande skuld till följd av fler lägenheter i förvaltning och konsolideringen av Brinova. Värdeförändringen relaterat till räntederivat uppgick för perioden till -111,0 mkr (22,6) där förändringen beror på lägre långa marknadsräntor under perioden. Intentionen är att hålla räntederivaten till förfall, då värdet för

derivaten är noll, det vill säga positiv som negativ värdeförändring nollställs.

Värdeförändring för färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -81,5 mkr (-99,9). Förändringen under perioden beror primärt på förändrade värderingsföresättningar samt nedskrivning i samband med försäljning av fastigheter.

Verksamhetsområde Entreprenad

Intäkterna för entreprenadverksamheten uppgick under perioden till 1 021,5 mkr (869,8), inkluderat successiv vinstavräkning i pågående nybyggnation om 59,2 mkr (167,7). Intäkter för extern entreprenad har under perioden påverkats av förbättrad byggkonjunktur där försäljningen uppgick till 345,1 mkr (215,0). Ett antal större ordrar har tagits under perioden och orderläget ser bra ut inför kommande år. Byggnationen av koncepthus har under period varit betydande och intäkterna har under perioden ökat till 676,5 (654,9), trots att successiv vinstavräkning, vilket inkluderas i intäkter för byggnation av koncepthus, påverkats negativt av färre byggstarter under perioden jämfört med föregående år 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 2 051 (1 731). 176 lägenheter (467) har byggstartats under perioden.

Bruttoresultatet uppgick till 116,6 mkr (223,9) 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 29,6 mkr (21,4) och av- och nedskrivningar till 27,3 mkr (26,6). Finansnettot uppgick för perioden till -9,0 mkr (-13,2).

Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag uppgick för perioden till 13,1 mkr (7,1). Resultatet påverkades löpande primärt av K-Fastigheters andel av resultatet i Mjöbäcks Entreprenad AB, Titania Vallenfast AB och Novum Samhällsfastigheter AB.

Resultat före värdeförändring men inklusive successiv vinstavräkning i

pågående nybyggnation uppgick till 63,8 mkr (169,9), motsvarande 0,26 kr per aktie (0,70).

Övrigt

Koncerngemensamma kostnader

Central administration, vilken omfattar koncernövergripande bolagsledning, affärsutveckling, juridik, inköp, IR/kommunikation, marknad, HR, IT och ekonomifunktion, uppgick för perioden till 48,3 mkr (35,5), varav 12,6 mkr är hänförligt till Brinova.

Koncernövergripande av- och nedskrivningar och finansnetto uppgick under perioden till 1,3 mkr (2,8) respektive 13,0 mkr (1,2). 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 2025. Räntetäckningsgraden på rullande 12 månader på koncernnivå uppgick till 1,6 ggr (1,5). Med successivt förbättrad intäkt i verksamhetsområde Entreprenad framöver förväntas räntetäckningsgraden öka.

Skatt

Periodens aktuella skatt uppgick till 3,8 mkr (-4,0). Uppskjuten skatt uppgick till -15,9 mkr (-52,3), primärt påverkat av ej avdragsgilla räntor och orealiserade värdeförändringar av fastigheter och derivat.

Periodens resultat, totalresultat och övrigt totalresultat

Kvartalets resultat uppgick till -49,2 mkr (52,5) och resultatet för perioden uppgick till -54,5 mkr (87,9) motsvarande -0,24 kr per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare (0,34). Periodens totalresultat uppgick till -53,0 mkr (91,7). I övrigt totalresultat ingår omräkningsdifferens avseende koncernens utlandsverksamhet, vilken för perioden uppgick till 1,6 mkr (3,8). Hela detta belopp avser poster som kan återföras över resultatet i en senare period.

FINANSIELL STÄLLNING PER 30 JUNI 2025

Immateriella tillgångar

Immateriella tillgångar utgörs av goodwill och övriga immateriella tillgångar vilka primärt uppstått i samband med förvärvet av K-Prefab och förvärvet av Brinova Fastigheter AB. Goodwill uppgick vid periodens utgång till 599,6 mkr (443,6) och övriga immateriella tillgångar, vilka primärt består i värdet av K-Prefabs kundrelationer och aktiverade kostnader för systemutveckling, uppgick till 14,1 mkr (18,7). Ökningen i goodwill är en effekt av konsolideringen av Brinova.

Rörelseförvärv Brinova

Innehavet i Brinova förvärvades den 1 april 2025 genom att K-Fastigheter avyttrade fastighetsbeståndet i region Syd till Brinova och som ersättning erhöll 132,5 miljoner aktier, motsvarande 57,6 procent av rösterna i Brinova. Förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv. Det innebär att förvärvade tillgångar, skulder och eventualförpliktelser värderas till verkligt värde på förvärvsdagen.

Förvärvade nettotillgångar vid förvärvstidpunkten (mkr)	
Förvaltningsfastigheter	18 862,0
Övriga tillgångar	111,7
Likvida medel	27,4
Uppskjuten skatt	-1 588,6
Räntebärande skulder	-11 134,1
Övriga skulder	-368,1
Identifierade nettotillgångar*	5 910,4
* 2 508,1 mkr är hänförlig till innehav utan bestämmande inflytande	
Goodwill*	156,4
Total köpeskilling	6 066,7
* 66,4 mkr är hänförlig till innehav utan bestämmande inflytande	

Förvaltningsfastigheter

Det totala värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 24 037,1 mkr (15 616,5), fördelat på färdigställda förvaltningsfastigheter 20 627,3 mkr (12 636,8), obebyggd mark och byggrätter 634,3 mkr (648,9), tomträtter 38,7 mkr (18,0) och pågående nybyggnation 2 736,8 mkr (2 312,7). Ökningen förklaras primärt av förvärvet och konsolideringen av Brinova. För mer information se avsnitt Fastighetsbestånd och Värdering.

Förvaltningsfastigheter, (mkr)	2025 30 jun	2024 30 jun	2024 31 dec
Ingående redovisat värde	15 616,5	14 870,9	14 870,9
+ Förvärv	8 539,8	36,9	191,7
+ Nybyggnation	816,3	734,5	1 353,2
+ Till- och ombyggnation	58,1	102,9	170,2
- Försäljning	-887,3	-32,7	-1 189,5
- Övriga omklassificeringar, valutaförändringar och utrangering	-83,8	-34,6	-0,3
+/- Värdeförändringar	-22,3	70,2	220,2
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	-81,5	-97,5	-81,5
varav pågående nybyggnation	59,2	167,7	301,8
Utgående redovisat värde	24 037,1	15 748,0	15 616,5
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	20 627,3	13 286,7	12 636,8
varav obebyggd mark och byggrätter	634,3	538,1	648,9
varav tomträtter	38,7	18,0	18,0
varav pågående nybyggnation	2 736,8	1 905,0	2 312,7

Rörelsefastigheter och Inventarier

Värdet av rörelsefastigheter och inventarier uppgick vid periodens utgång till 547,6 mkr (571,0) respektive 156,1 mkr (170,8).

Likviditet

Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 87,5 mkr (9,5). Därutöver tillkommer outnyttjade kreditlimiter om 269,6 mkr (158,1).

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 7 759,7 mkr (5 304,6), varav 2 673,1 mkr (90,2 mkr) utgjordes av innehav utan bestämmande inflytande. Totalt uppgick eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång till 5 086,6 mkr (5 214,4), vilket motsvarade 20,68 kr per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare (21,20) där minskningen primärt beror på periodens negativa totalresultat.

Det långsiktiga substansvärdet (NAV) uppgick vid periodens utgång till 6 005,4 mkr (6 206,5) motsvarande 24,41 kr per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare (25,23), vilket är en minskning med 3 procent sedan 31 december 2024 och en minskning med 1 procent sedan 30 juni 2024. Substansvärdet har korrigerats för effekter av förvärvet av Brinova i form av ingående balanser för de poster som utgör underlag för beräkningen av substansvärde samt för goodwill och uppskjuten skatt som uppstår som en effekt av konsolideringen av förvärvet.

Räntebärande skulder och räntederivat

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 15 291,6 mkr (10 317,3), varav 2 837,8 mkr (5 460,0) klassificeras som kortfristiga räntebärande skulder. Skuldsättningsgraden för koncernen uppgick till 58,3 procent (59,1). Av koncernens räntebärande skulder var 12 389,7 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 konsolideringen av Brinova, löpande amortering och av finansiering av pågående och färdigställd nybyggnation. Koncernens ränte- och valutaderivat hade vid periodens utgång ett marknadsvärde om -40,2 mkr (39,6). Förändringen beror primärt på lägre långa marknadsräntor. För mer information se avsnitt Finansiering.

Räntebärande skulder (mkr)	2025 30 jun	2024 30 jun	2024 31 dec
Färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter	12 417,1	7 176,4	7 492,0
varav förfaller inom 12 månader	2 173,4	2 115,7	4 596,7
Byggekrediter	1 731,4	2 074,3	1 427,3
Rörelse- och förvärvskrediter	1 056,7	1 196,6	1 333,2
Leasingskulder	86,3	90,1	64,5
Totalt	15 291,6	10 537,5	10 317,3
varav kortfristiga	2 837,8	2 531,2	5 460,0

TOTALRESULTAT

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

mkr	2025 apr–jun	2024 apr–jun	2025 jan–jun	2024 jan–jun	2024 jul –2025 jun	2024 jan–dec
Hysesintäkter	310,0	155,8	471,2	302,6	771,9	603,4
Entreprenadintäkter	216,0	140,2	382,3	221,9	698,1	537,8
Nettoomsättning	526,0	296,0	853,4	524,5	1 470,1	1 141,2
Övriga intäkter	2,5	2,7	5,0	6,2	10,5	12,4
Kostnader Fastighetsförvaltning	-93,9	-49,0	-149,2	-107,8	-248,1	-206,7
Kostnader Entreprenad	-203,3	-96,7	-326,6	-169,7	-606,0	-449,1
Kostnader övrigt	0,0	0,1	-0,4	-0,5	0,5	0,4
Bruttoresultat	231,3	153,1	382,2	252,6	627,0	498,2
Central administration	-34,2	-18,8	-48,3	-35,5	-80,8	-67,9
Av- och nedskrivningar	-16,5	-14,0	-32,6	-30,4	-73,8	-71,6
Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag	10,0	-2,8	3,8	7,1	11,5	14,8
Finansnetto	-125,1	-76,7	-206,5	-139,9	-340,7	-274,1
varav räntenetto	-124,1	-74,4	-199,5	-142,9	-337,5	-281,0
Resultat före värdeförändringar	65,6	40,7	98,6	54,0	143,1	99,3
varav förvaltningsresultat	82,5	35,0	116,6	60,3	191,4	135,1
varav minoritetens andel	36,8	-0,3	36,4	-0,4	35,4	-1,4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-9,4	72,5	-22,3	67,7	53,0	143,1
Värdeförändring derivat	-114,6	-37,2	-111,0	22,6	-194,3	-60,8
Resultat före skatt	-58,5	76,0	-34,8	144,3	1,8	181,6
Skatt på periodens resultat	9,3	-23,6	-19,7	-56,3	-70,3	-106,8
Periodens resultat	-49,2	52,5	-54,5	87,9	-68,5	74,8
Övrigt totalresultat	3,8	-1,7	1,6	3,8	-0,6	1,7
Periodens totalresultat	-45,4	50,7	-53,0	91,7	-69,0	76,5
Periodens totalresultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	-50,4	46,9	-57,1	87,5	-94,5	50,9
Innehav utan bestämmande inflytande	5,0	3,9	4,1	4,2	25,5	25,6
Resultat efter skatt per aktie, kr/aktie*	-0,22	0,20	-0,24	0,34	-0,38	0,20

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

Segmentsredovisning

2025 jan–jun, mkr	Förvaltning	Entreprenad	Övrigt	Elimineringar	Koncernen
Intäkter	473,0	1 021,5	1,4	-637,5	858,4
Kostnader	-149,2	-904,9	-0,4	578,3	-476,2
Bruttoresultat	323,8	116,6	1,0	-59,2	382,2
Kostnader central administration	-18,8	-29,6	0,0	0,0	-48,3
Av- och nedskrivningar	-3,9	-27,3	-1,3	0,0	-32,6
Resultat intressebolag *	0,0	13,1	-9,3	0,0	3,8
Finansnetto	-184,5	-9,0	-13,0	0,0	-206,5
Resultat före värdeförändringar	116,6	63,8	-22,6	-59,2	98,6
Resultat per aktie	0,47	0,26	-0,09	-0,24	0,40
Värdeförändring fastigheter	-81,5	0,0	0,0	59,2	-22,3
Värdeförändring derivat	-111,0	0,0	0,0	0,0	-111,0
Resultat före skatt	-75,9	63,8	-22,6	0,0	-34,8
Skatt	39,7	-26,0	-33,4	0,0	-19,7
Periodens resultat	-36,3	37,7	-56,0	0,0	-54,5
Summa tillgångar	20 266,1	5 716,1	1 954,1	-1 721,0	26 215,3
Summa skulder	15 159,5	4 688,9	328,3	-1 721,0	18 455,6
varav räntebärande skulder	12 389,7	2 721,0	180,8	0,0	15 291,6
varav övriga skulder	2 769,8	1 967,9	147,4	-1 721,0	3 164,0
Skuldsättningsgrad	61,1%	47,6%			58,3%

2024 jan–jun, mkr	Förvaltning	Entreprenad	Övrigt	Elimineringar	Koncernen
Intäkter	302,8	869,8	2,0	-643,9	530,7
Kostnader	-107,8	-645,9	-0,5	476,2	-278,1
Bruttoresultat	194,9	223,9	1,4	-167,7	252,6
Kostnader central administration	-8,1	-21,4	-6,0	0,0	-35,5
Av- och nedskrivningar	-1,1	-26,6	-2,8	0,0	-30,5
Resultat intressebolag**	0,0	7,1	0,0	0,0	7,1
Finansnetto	-125,5	-13,2	-1,2	0,0	-139,9
Resultat före värdeförändringar	60,3	169,9	-8,5	-167,7	54,0
Resultat per aktie	0,25	0,70	-0,04	-0,69	0,22
Värdeförändring fastigheter	-99,9	0,0	0,0	167,7	67,7
Värdeförändring derivat	22,6	0,0	0,0	0,0	22,6
Resultat före skatt	-17,1	169,9	-8,5	0,0	144,3
Skatt	15,9	-55,5	-16,8	0,0	-56,3
Periodens resultat	-1,2	114,4	-25,3	0,0	87,9
Summa tillgångar	13 357,1	4 247,2	2 839,4	-2 694,2	17 749,7
Summa skulder	10 825,5	4 045,6	255,8	-2 694,2	12 432,8
varav Räntebärande skulder	8 221,0	2 198,5	118,2	0,0	10 537,7
varav Övriga skulder	2 604,5	1 847,2	137,5	-2 694,2	1 895,0
Skuldsättningsgrad	61,6%	51,8%			59,4%

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

FINANSIELL STÄLLNING

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

mkr	2025 30 jun	2024 30 jun	2024 31 dec
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	613,7	466,7	462,3
Förvaltningsfastigheter	24 037,1	15 748,0	15 616,5
Rörelsefastigheter	547,6	515,7	571,0
Inventarier	156,1	180,5	170,8
Summa anläggningstillgångar	25 354,5	16 911,0	16 820,6
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag och andra långfristiga fordringar	265,2	253,8	251,2
Derivatinstrument	0,0	156,8	39,6
Uppskjuten skattefordran	93,6	75,6	60,7
Summa finansiella anläggningstillgångar	358,8	486,2	351,5
Summa anläggningstillgångar	25 713,3	17 397,1	17 172,1
Omsättningstillgångar			
Varulager	27,8	28,7	29,5
Kundfordringar	119,8	82,2	70,9
Övriga fordringar	266,9	202,2	183,8
Likvida medel	87,5	39,5	9,5
Summa omsättningstillgångar	501,9	352,5	293,8
SUMMA TILLGÅNGAR	26 215,3	17 749,7	17 465,9

mkr	2025 30 jun	2024 30 jun	2024 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	65,6	65,6	65,6
Övrigt tillskjutet kapital	1 812,4	1 812,3	1 812,4
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	3 208,6	3 380,3	3 336,4
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 086,6	5 258,2	5 214,4
Innehav utan bestämmande inflytande	2 673,1	58,7	90,2
Summa eget kapital	7 759,7	5 316,9	5 304,6
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	1 953,0	1 027,4	1 092,4
Derivatinstrument	40,2	0,0	0,0
Långfristiga räntebärande skulder	12 453,8	8 006,5	4 857,3
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	439,8	194,0	244,2
Summa långfristiga skulder	14 886,8	9 227,9	6 194,0
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	2 837,8	2 531,2	5 460,0
Leverantörsskulder	155,1	222,5	154,7
Övriga kortfristiga skulder	575,8	451,1	352,7
Summa kortfristiga skulder	3 568,7	3 204,9	5 967,4
Summa skulder	18 455,6	12 432,8	12 161,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	26 215,3	17 749,7	17 465,9

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

mkr	2025 30 jun	2024 30 jun	2024 31 dec
Totalt eget kapital vid årets början	5 304,6	5 100,4	5 100,4
Periodens resultat	-54,5	87,9	74,8
Övrigt totalresultat	1,6	3,8	1,7
Periodens totalresultat	-53,0	91,8	76,5
Nyemission efter avdrag för transaktionskostnader	0,0	124,7	124,8
Summa transaktioner med ägare	0,0	124,7	124,8
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	2,9
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	2 508,1	0,0	0,0
Summa transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	2 508,1	0,0	2,9
Totalt eget kapital vid årets slut	7 759,7	5 316,9	5 304,6
<i>Varav innehav utan bestämmande inflytande</i>	<i>2 673,1</i>	<i>58,7</i>	<i>90,2</i>

KASSAFLÖDESANALYS

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

mkr	2025 apr–jun	2024 apr–jun	2025 jan–jun	2024 jan–jun	2024 jan–dec
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	-58,5	76,0	-34,8	144,3	181,6
<i>Justering för poster som inte påverkar kassaflödet</i>					
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter och derivat	124,0	-35,4	133,4	-90,3	-82,3
- Övriga poster	6,9	18,7	35,4	19,2	24,2
Betald skatt	-4,2	-3,8	-7,4	-17,9	-3,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	68,3	55,6	126,5	55,3	119,9
Förändring rörelsefordringar	-72,9	-33,0	-108,8	-52,3	-91,1
Förändring rörelseskulder	52,6	109,1	102,0	167,6	2,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	48,0	131,6	119,8	170,6	30,7
Investeringsverksamheten					
Investeringar i immateriella tillgångar	-1,0	-0,4	-1,1	-1,4	-3,0
Investeringar/avyttringar i koncern, intresse- och gemensamt styrda bolag	22,2	6,6	14,9	44,7	40,5
Investeringar i fastigheter	-43,4	-73,8	-66,3	-149,6	-429,4
Investeringar i pågående nyanläggning	-359,3	-256,1	-828,1	-659,2	-1 380,9
Investeringar i maskiner och inventarier	-1,8	-3,1	-5,0	-12,1	-16,2
Avyttring fastigheter	318,2	0,0	324,8	39,4	1 080,8
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar	-34,0	11,3	29,9	17,0	55,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-99,1	-315,6	-530,8	-721,3	-653,0
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	8 009,2	808,3	8 464,5	1 399,1	2 588,0
Amortering av lån	-7 873,9	-627,1	-7 975,2	-939,3	-2 086,8
Tillskjutet kapital	0,0	15,7	0,0	124,7	124,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	135,3	196,9	489,3	584,5	625,9
Periodens kassaflöde	84,2	13,0	78,3	33,8	3,7
Omräkningsdifferens i likvida medel	-0,3	0,0	-0,3	-0,1	0,1
Likvida medel vid periodens början	3,6	26,5	9,5	5,8	5,8
Likvida medel vid periodens slut	87,5	39,5	87,5	39,5	9,5

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

MODERBOLAGETS RÄKNINGAR

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

mkr	2025 jan–jun	2024 jan–jun	2024 jan–dec
Nettoomsättning	50,2	60,4	130,5
Administrationskostnader	-53,9	-63,8	-122,4
Avskrivningar	-0,4	-0,4	-0,8
Bruttoresultat	-4,0	-3,8	7,3
Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag samt koncernbolag	2 410,8	37,5	-140,7
Finansnetto	-23,2	142,6	151,7
Resultat efter finansiella poster	2 383,7	176,3	18,3
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	-19,7
Skatt på årets resultat	-2,0	-1,7	9,4
Periodens resultat	2 381,7	174,5	8,0

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Tillgångar, mkr	2025 30 jun	2024 30 jun	2024 31 dec
Anläggningstillgångar			
Imateriella anläggningstillgångar	7,7	5,9	7,2
Materiella anläggningstillgångar	0,9	1,1	1,0
Andelar i koncernbolag	3 791,3	1 269,5	1 471,8
Fordringar hos koncernbolag	684,6	1 433,9	1 346,1
Andelar och fordringar i intresseföretag och övriga långfristiga fordringar och andelar	201,4	171,5	188,6
Derivatinstrument	4,4	167,7	55,4
Uppskjuten skattefordran	28,8	19,7	30,8
Summa anläggningstillgångar	4 719,2	3 069,3	3 101,0
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernbolag	1 055,6	1 252,3	1 453,4
Övriga kortfristiga fordringar	105,3	65,0	90,1
Likvida medel	26,5	0,5	3,2
Summa omsättningstillgångar	1 187,3	1 317,8	1 546,6
SUMMA TILLGÅNGAR	5 906,5	4 387,1	4 647,6

Eget kapital och skulder, mkr	2025 30 jun	2024 30 jun	2024 31 dec
Eget kapital			
Bundet eget kapital	65,6	65,6	65,6
Fritt eget kapital	4 738,2	2 523,0	2 356,5
Totalt eget kapital	4 803,8	2 588,6	2 422,1
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	741,3	848,7	635,2
Övriga långfristiga skulder	22,8	21,7	22,8
Summa långfristiga skulder	764,1	870,3	658,1
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	195,0	804,9	1 245,9
Skulder till koncernbolag	78,5	30,2	286,4
Övriga kortfristiga skulder	65,1	93,1	35,0
Summa kortfristiga skulder	338,6	928,2	1 567,4
Summa eget kapital och skulder	5 906,5	4 387,1	4 647,6

NYCKELTAL

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

Definitioner samt härledning av nyckeltal finns på [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 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jul -2025 jun	2024 jan-dec
Hysesvärde, mkr	1 293,9	706,7	1 293,9	706,7	1 293,9	679,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,4%	94,3%	94,4%	94,3%	94,4%	96,4%
Överskottsgrad, %	70,2%	68,5%	68,7%	64,4%	68,7%	66,5%
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %	60,1%	61,9%	60,1%	61,9%	60,1%	60,4%
Uthyrbar yta, kvm	706 954	380 491	706 954	380 491	706 954	359 020
Antal lägenheter i förvaltning	7 506	5 160	7 506	5 160	7 506	4 985
Antal byggstartade lägenheter	176	126	176	467	637	928
varav i hel- eller delägda dotterbolag	176	126	176	467	563	854
Antal lägenheter i pågående byggnation	2 051	1 731	2 051	1 731	2 051	2 052
varav i hel- eller delägda dotterbolag	1 977	1 731	1 977	1 731	1 977	1 978
Antal lägenheter under projektutveckling	1 536	2 488	1 536	2 488	1 536	1 893

Finansiella nyckeltal						
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	1,7	1,7	1,6	1,6	1,6
Soliditet, %	29,6%	30,0%	29,6%	30,0%	29,6%	30,4%
Skuldsättningsgrad, %	58,3%	59,4%	58,3%	59,4%	58,3%	59,1%
Kapitalbindningstid, år	2,0	2,6	2,0	2,6	2,0	1,1
Räntebindningstid, år	2,4	3,0	2,4	3,0	2,4	1,8
Genomsnittlig ränta, %	3,33%	3,41%	3,33%	3,41%	3,33%	3,72%
Nettoinvesteringar, mkr	-500,9	375,6	-13,0	841,6	-328,9	525,6
Eget kapital per aktie, kr per aktie	20,68	21,38	20,68	21,38	20,68	21,20
Periodens resultat efter skatt, kr per aktie	-0,22	0,20	-0,24	0,34	-0,38	0,20

Nykeltal relaterade till K-Fastigheters finansiella mål						
Förvaltningsresultat, mkr	82,5	35,0	116,6	60,3	191,4	135,1
Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie	0,19	0,14	0,33	0,25	0,63	0,56
tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	29,2%	18,9%	30,6%	-5,2%	28,0%	9,6%
Resultat Entreprenad, mkr	14,6	29,7	63,8	169,9	178,5	284,6
Resultat Entreprenad per aktie, kr per aktie	0,06	0,12	0,26	0,70	0,72	1,16
tillväxt i resultat Entreprenad per aktie, %	-50,7%	-78,8%	-62,9%	-25,7%	-34,5%	-13,6%
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr	6 005,4	6 053,2	6 005,4	6 053,2	6 005,4	6 206,5
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr/aktie	24,41	24,61	24,41	24,61	24,41	25,23
tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV), %	-3,7%	1,8%	-3,2%	1,5%	-0,8%	4,0%
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner*	246,0	246,0	246,0	246,0	246,0	246,0
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner*	246,0	245,9	246,0	243,2	246,0	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. Affären med Brinova Fastigheter AB har inte förändrat denna bedömning, då Brinova och K-Fastigheter bedriver liknande verksamhet.

Redovisningsprinciper

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

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

För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till K-Fast Holding AB:s årsredovisning 2024. Inga redovisningsprinciper har ändrats sedan

årsredovisningen 2024 och Brinova Fastigheter AB har i all väsentlighet samma redovisningsprinciper som K-Fastigheter.

Marknadsutsikt

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

Säsongsvariationer

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

Organisation och medarbetare

Moderbolaget i koncernen är K-Fast Holding AB. Koncernen bestod vid periodens utgång av 220 hel- och delägda dotterbolag samt 10 intressebolagskoncerner. Antalet medansvariga uppgick till 619 (503), varav 94 kvinnor (66) respektive 525 män (437), varav totalt 83 medarbetare i Brinova Fastigheter AB. Brinova drivs som ett självständigt bolag, med fristående styrelse och ledningsgrupp och bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm MidCap.

Verksamheten är organiserad i två verksamhetsområden, Fastighetsförvaltning respektive Entreprenad. Därutöver finns koncerngemensamma funktioner omfattande affärsutveckling, ekonomi och finans, inköp, IT, IR/kommunikation, marknad, juridik och HR. Koncernens chefsjurist, affärsutvecklings-, finans-, ekonomi-,

inköps-, IT-, IR/kommunikation och marknads- och HR-chefer ingår i koncernens ledningsgrupp. Brinova har motsvarande eller liknande funktioner i sin ledningsgrupp fristående från K-Fastigheter.

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

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 0,7 mkr (0,3), varav juridiska konsultationer från Advokatfirman VICI AB, där styrelseledamoten Christian Karlsson är delägare, utgjorde 0,7 mkr (0,3). Utöver ovan transaktioner har under perioden försäljning av byggtjänster skett till Vallenfast Titania AB om 14,3 mkr (0,0).

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 3 191,5 mkr. Antal aktieägare vid kvartalets utgång var drygt 5 850.

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 juli 2024 till 30 juni 2025 omsattes på Nasdaq Stockholm ca 27,8 miljoner KFAST B-aktier. Dagsomsättningen för K-Fastigheter på Nasdaq Stockholm uppgick i genomsnitt till ca 111 500 aktier och genomsnittspriset uppgick till 18,22 kr. Högst

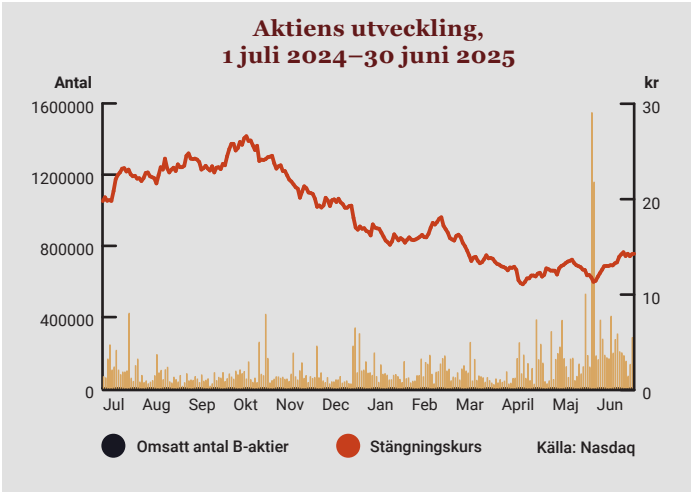
betalkurs under de senaste 12 månaderna var 26,90 kr den 2 oktober 2024 och lägst betalkurs var 10,67 kr den 9 april 2025. Aktiekursen den 30 juni 2025 uppgick till 14,28 kr (senast betalt). Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget, baserat på senast betalt pris för B-aktien, uppgick vid periodens slut till 3 512,8 mkr.

Aktiekapital och nyemission

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

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

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



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

De tio största aktieägarna (röstsorterat) per 30 juni 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	8 911 253	8 911 253	3,6%	2,7%
First Fondene	0	5 938 317	5 938 317	2,4%	1,8%
Odin Fonder	0	5 504 746	5 504 746	2,2%	1,6%
Andra AP-fonden	0	4 731 981	4 731 981	1,9%	1,4%
Kilenkryset-koncernen	0	3 573 371	3 573 371	1,5%	1,1%
ErHo Förvaltning AB	0	2 283 000	2 283 000	0,9%	0,7%
10 största aktieägare	22 500 000	193 088 005	215 588 005	87,6%	91,0%
Övriga aktieägare	0	30 405 163	30 405 163	12,4%	9,0%
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 30 juni 2025, baserat på uppgifter från Euroclear Sweden samt K-Fastigheter.

Handelsplats	Nasdaq Stockholm
Aktienamn	K-Fast Holding B
Kortnamn (ticker)	KFAST B
ISIN-kod	SE0016101679
Segment	Mid Cap
Sektor	Real Estate
Valuta	SEK
Totalt antal utestående aktier	245 993 168
Totalt antal B-aktier noterade på Nasdaq Stockholm	223 493 168
Stängningskurs 30 juni 2025	14,28 kr
Börsvärde 30 juni 2025	3 191,5 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 22 juli 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 juni 2025 tisdagen den 22 juli kl 09:00.

*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

KALENDARIMUM

Delårsrapport januari - september 2025 7 november 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 låghus i en till tre våningar kan antingen uppföras som parhus eller radhus med lägenheter i ett eller två plan. Därutöver kan de placeras ovanpå varandra för att skapa tvåplanshus med loftgång. Lägenheter i Låghus finns i storlekarna två rum och kök om 55 kvm, tre rum och kök om 68 kvm samt fyra rum och kök i två plan om 89 kvm med takterrass. Genom koncerninternt utvecklingsarbete har en huskropp där varje lägenhet har så lite fasadyta som möjligt uppnåtts i kombination med en attraktiv planlösning. Låghus lämpar sig väl för både barnfamiljer och personer som sålt ett ägt boende i form av en villa och söker ett högkvalitativt boende med egen uteplats och/eller takterrass. Placering sker lämpligen i villa- och radhusområden i städernas ytterområden.



Konstruktionsfakta:

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



Lamellhus – Variation och yteffektivitet

K-Fastigheters flerfamiljshus i kvartersstruktur kan uppföras med upp till tio våningar. Bostadslägenheterna i Lamellhuset byggs primärt i två särskilt yteffektiva lägenhetskonfigurationer 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. Fasadjärg i valfri kulör.

AVSTÄMNINGSTABELL

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2025 apr–jun	2024 apr–jun	2025 jan–jun	2024 jan–jun	2024 jul –2025 jun	2024 jan–dec	Definition	Motivering
Hyresvärde, mkr								
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	1 221,1	666,7	1 221,1	666,7	1 221,1	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	72,8	40,0	72,8	40,0	72,8	24,1		
A+B Hyresvärde vid periodens utgång, mkr	1 293,9	706,7	1 293,9	706,7	1 293,9	679,1		
Ekonomisk uthyrningsgrad, %								
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	1 221,1	666,7	1 221,1	666,7	1 221,1	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	72,8	40,0	72,8	40,0	72,8	24,1		
A/(A+B) Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	94,4%	94,3%	94,4%	94,3%	94,4%	96,4%		
Överskottsgrad, %								
A Bruttoresultat fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	217,5	106,8	323,8	194,8	530,2	401,2	Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.	Åskådliggör förvaltnings- verksamhetens lönsamhet.
B Hyresintäkter under perioden enligt resultaträkningen, mkr	310,0	155,8	471,2	302,6	771,9	603,4		
A/B Överskottsgrad under perioden, %	70,2%	68,5%	68,7%	64,4%	68,7%	66,5%		
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %								
A Räntebärande skuld relaterad till färdigställda förvaltningsfastigheter vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	12 389,7	8 221,0	12 389,7	8 221,0	12 389,7	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	20 627,3	13 286,7	20 627,3	13 286,7	20 627,3	12 636,8		
A/B Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter vid periodens utgång, %	60,1%	61,9%	60,1%	61,9%	60,1%	60,4%		
Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, kvm								
Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, kvm	706 954	380 491	706 954	380 491	706 954	359 020	Total area tillgänglig för uthyrning.	Nyckeltal för att belysa K-Fastigheters möjlighet att nå operativa mål.
Antal lägenheter i förvaltning vid periodens utgång	7 506	5 160	7 506	5 160	7 506	4 985	Totalt antal lägenheter i förvaltning vid periodens utgång.	
Antal byggstartade lägenheter under perioden	176	126	176	467	637	928	Totalt antal byggstartade lägenheter under perioden.	
varav i hel eller delägda dotterbolag	176	126	176	467	563	854		
Antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens utgång	2 051	1 731	2 051	1 731	2 051	2 052	Totalt antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens utgång.	
varav i hel eller delägda dotterbolag	1 977	1 731	1 977	1 731	1 977	1 978		
Antal lägenheter under projektutveckling vid periodens utgång	1 536	2 488	1 536	2 488	1 536	1 893	Totalt antal lägenheter i pågående projektering vid periodens utgång.	

AVSTÄMNINGSTABELL FORTS.

Finansiella nyckeltal

	2025 apr–jun	2024 apr–jun	2025 jan–jun	2024 jan–jun	2024 jul –2025 jun	2024 jan–dec	Definition	Motivering
Räntetäckningsgrad, ggr								
A Resultat före värdeförändringar under perioden enligt resultaträkningen, mkr	65,6	40,7	98,6	54,0	143,1	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	-16,5	-14,0	-32,6	-30,4	-73,8	-71,6		
C Räntenetto under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-124,1	-74,4	-199,5	-142,9	-337,5	-281,0		
(A-B-C)/-C Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	1,66	1,74	1,66	1,59	1,64	1,61		
Soliditet, %								
A Eget kapital vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	7 759,7	5 316,9	7 759,7	5 316,9	7 759,7	5 304,6	Eget kapital i procent av balansomslutningen vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser finansiell risk genom att åskådliggöra hur stort det egna kapitalet är i förhållande till balansomslutningen.
B Summa eget kapital och skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	26 215,3	17 749,7	26 215,3	17 749,7	26 215,3	17 465,9		
A/B Soliditet vid periodens utgång, %	29,6%	30,0%	29,6%	30,0%	29,6%	30,4%		
Skuldsättningsgrad, %								
A Räntebärande skuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	15 291,6	10 537,7	15 291,6	10 537,7	15 291,6	10 317,3	Räntebärande skuld i procent av balansomslutningen vid periodens utgång.	Skuldsättningsgrad används för att belysa K-Fastigheters finansiella risk.
B Summa eget kapital och skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	26 215,3	17 749,7	26 215,3	17 749,7	26 215,3	17 465,9		
A/B Skuldsättningsgrad vid periodens utgång, %	58,3%	59,4%	58,3%	59,4%	58,3%	59,1%		
Kapitalbindningstid vid periodens utgång, år	2,0	2,6	2,0	2,6	2,0	1,1	Kapitalbindningstid på skulder till kreditinstitut relaterat till förvärvsfinansiering och färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter vid periodens utgång.	Nyckeltalet används för att belysa (re) finansieringsrisken för K-Fastigheters räntebärande skulder.
Räntebindningstid vid periodens utgång, år	2,4	3,0	2,4	3,0	2,4	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	420,6	253,7	420,6	253,7	420,6	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	12 629,7	7 435,1	12 629,7	7 435,1	12 629,7	8 098,3		
A/B Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	3,33%	3,41%	3,33%	3,41%	3,33%	3,72%		
Nettoinvesteringar, mkr								
A Förvärv under perioden, mkr	0,0	0,0	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	348,7	306,1	816,3	734,5	1 435,0	1 353,2		
C Till- och ombyggnation under perioden, mkr	35,3	69,5	58,1	102,9	125,4	170,2		
D Försäljningar under perioden, mkr	-884,8	0,0	-887,3	-32,7	-2 044,2	-1 189,5		
A+B+C+D Nettoinvesteringar under perioden, mkr	-500,9	375,6	-13,0	841,6	-328,9	525,6		
Eget Kapital per aktie, kr per aktie								
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut enligt balansräkningen, mkr	5 086,6	5 258,2	5 086,6	5 258,2	5 086,6	5 214,4	Eget kapital reducerat med minoritetens andel av eget kapital, i förhållande till antal utestående aktier vid periodens utgång.	Används för att belysa K-Fastigheters egna kapital per aktie på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
B Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	246,0	246,0	246,0	246,0	246,0	246,0		
A/B Eget kapital per aktie vid periodens utgång, kr/aktie	20,68	21,38	20,68	21,38	20,68	21,20		
Periodens resultat efter skatt, kr per aktie*								
A Periodens resultat efter skatt hänförligt till modebolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-54,1	48,6	-58,6	83,7	-93,9	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	245,9	246,0	243,2	246,0	244,6		
A/B Periodens resultat efter skatt inkl. utspädning, kr/aktie	-0,22	0,20	-0,24	0,34	-0,38	0,20		

AVSTÄMNINGSTABELL FORTS.

Nyckeltal relaterade till K-Fastigheters finansiella mål

	2025 apr–jun	2024 apr–jun	2025 jan–jun	2024 jan–jun	2024 jul –2025 jun	2024 jan–dec	Definition	Motivering
Förvaltningsresultat, mkr								
A Bruttoresultat Fastighetsförvaltning under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	217,5	107,0	323,8	194,9	530,0	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	-15,7	-5,2	-18,8	-8,1	-28,2	-17,5		
C Av- och nedskrivningar hänförliga till Fastighetsförvaltning under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-1,7	-0,6	-3,9	-1,1	-8,2	-5,3		
D Resultat från intresse- och gemensamt styrda bolag hänförligt till Fastighetsförvaltning under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
E Finansnetto hänförliga till Fastighetsförvaltning under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-117,6	-66,1	-184,5	-125,5	-302,2	-243,2		
A+B+C+D+E Förvaltningsresultat under perioden, mkr	82,5	35,0	116,6	60,3	191,4	135,1		
Förvaltningsresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	36,8	-0,3	36,4	-0,4	35,4	-1,4		
Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie								
A Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	45,6	35,3	80,2	60,7	156,0	136,5	Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.	Används för att belysa Förvaltningsresultat per aktie i linje med K-Fastigheters Finansiella mål.
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	246,0	245,9	246,0	243,2	246,0	244,6		
A/B Förvaltningsresultat per aktie under perioden, kr/aktie	0,19	0,14	0,33	0,25	0,63	0,56		
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %								
A Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden, kr/aktie	0,19	0,14	0,33	0,25	0,63	0,56	Procentuell förändring i Förvaltningsresultat per aktie under perioden.	Används för att belysa tillväxten i Förvaltningsresultat per aktie i linje med K-Fastigheters Finansiella mål.
B Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under föregående period, kr/aktie	0,14	0,12	0,25	0,26	0,50	0,51		
A/B-1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie under perioden, %	29,2%	18,9%	30,6%	-5,2%	28,0%	9,6%		
Resultat Entreprenad, mkr								
A Bruttoresultat Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	43,5	64,4	116,6	223,9	291,1	398,3	Bruttoresultat Entreprenad med avdrag för central administration, av- och nedskrivningar, resultat av intresse- och gemensamt styrda bolag och finansnetto hänförligt till verksamhetsområde Entreprenad.	Åskådliggör verksamhetsområdets lönsamhet.
B Central administration hänförliga till Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-18,6	-10,9	-29,6	-21,4	-50,1	-41,9		
C Av- och nedskrivningar hänförliga till Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-13,9	-12,1	-27,3	-26,6	-63,4	-62,7		
D Resultat från intresse- och gemensamt styrda bolag hänförligt till Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	10,0	-2,8	13,1	7,1	20,8	14,8		
E Finansnetto hänförliga till Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-6,4	-8,9	-9,0	-13,2	-19,8	-24,0		
A+B+C+D+E Resultat Entreprenad under perioden, mkr	14,6	29,7	63,8	169,9	178,5	284,6		
Resultat Entreprenad per aktie, kr per aktie								
A Resultat Entreprenad hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	14,6	29,7	63,8	169,9	178,5	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	245,9	246,0	243,2	246,0	244,6		
A/B Resultat Entreprenad per aktie under perioden, kr/aktie	0,06	0,12	0,26	0,70	0,72	1,16		
Tillväxt i Resultat Entreprenad per aktie, %								
A Resultat Entreprenad hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden, kr/aktie	0,06	0,12	0,26	0,70	0,72	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	0,12	0,57	0,70	0,94	1,11	1,35		
A/B-1 Tillväxt i Resultat Entreprenad per aktie under perioden, %	-50,7%	-78,8%	-62,9%	-25,7%	-34,5%	-13,6%		

AVSTÄMNINGSTABELL FORTS.

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

	2025 apr–jun	2024 apr–jun	2025 jan–jun	2024 jan–jun	2024 jul –2025 jun	2024 jan–dec	Definition	Motivering
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr								
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	5 086,6	5 258,2	5 086,6	5 258,2	5 086,6	5 214,4	Redovisat eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt, räntederivat och innehav utan bestämmande inflytande samt påverkan av förvärvet av Brinova Fastigheter AB.	Etablerat mått på K-Fastigheters och andra börsnoterade bolags långsiktiga substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser.
B Derivat vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	40,2	-156,8	40,2	-156,8	40,2	-39,6		
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	1 953,0	1 027,4	1 953,0	1 027,4	1 953,0	1 092,4		
D Uppskjuten skattefordran vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	-93,6	-75,6	-93,6	-75,6	-93,6	-60,7		
E Korrigering för ingående värde, uppskjuten skatt samt goodwill i samband med förvärvet av Brinova Fastigheter AB	-980,9	0,0	-980,9	0,0	-980,9	0,0		
A+B+C+D+E Långsiktigt substansvärde (NAV) vid periodens utgång, mkr	6 005,4	6 053,2	6 005,4	6 053,2	6 005,4	6 206,5		
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr/aktie								
A Långsiktigt substansvärde (NAV) hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	6 005,4	6 053,2	6 005,4	6 053,2	6 005,4	6 206,5	Långsiktigt substansvärde (NAV) i förhållande till antal utestående aktier under perioden.	Används för att belysa K-Fastigheters långsiktiga substansvärde (NAV) per aktie på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
B Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	246,0	246,0	246,0	246,0	246,0	246,0		
A/B Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV) vid periodens utgång, kr/aktie	24,41	24,61	24,41	24,61	24,41	25,23		
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV), %								
A Långsiktigt substansvärde (NAV) hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång enligt balansräkningen, kr/aktie	24,41	24,61	24,41	24,61	24,41	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	25,34	24,17	25,23	24,25	24,61	24,25		
A/B-1 Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie (NAV) under perioden, %	-3,7%	1,8%	-3,2%	1,5%	-0,8%	4,0%		
Antal utestående aktie vid periodens utgång, miljoner**	246,0	246,0	246,0	246,0	246,0	246,0		
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner**	246,0	245,9	246,0	243,2	246,0	244,6		

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

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