

## K-Fast Holding AB (publ): Delårsrapport januari–september 2025

\* Under tredje kvartalet tillträdde K-Fastigheter byggrätter i Järfälla och Eskilstuna med möjlighet att bygga totalt cirka 422 lägenheter samt lokaler. Under samma kvartal färdigställdes ett projekt i Strängnäs om 72 lägenheter.

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

\* K-Fastigheter har förvärvat byggrätter för byggnation av hyreslägenheter i Göteborg genom att förvärva 50 procent av aktierna i det bolag som utvecklar fastigheterna i Björlanda på Hisingen. På fastigheterna avser K-Fastigheter och Alhem Fastigheter AB att uppföra cirka 260 hyresrätter samt två lokaler.

### Nyckeltal för perioden 1 januari–30 september 2025

(motsvarande period 2024 inom parantes)

- Intäkter Entreprenad: 1 436,6 mkr (1 280,6)
- Intäkter Fastighetsförvaltning: 765,8 mkr (456,5)
- Resultat per aktie, Entreprenad: 0,21 kr (0,94)
- Resultat per aktie, Fastighetsförvaltning: 0,52 (0,42)
- Substansvärde per aktie: 24,67 kr (24,80)

### VD har ordet

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

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

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

Boverkets senaste prognos avseende befolkningstillväxt guidar om en befolkningsökning om 200 000 personer fram till och med 2034. Om vi bryter ner siffrorna per ålderskategori kan vi se att gruppen upp till 20 år kommer minska med 200 000 personer.



Gruppen 20–64 år kommer i stort vara intakt och gruppen +65 år kommer öka med 400 000 personer. Snitthushållet i gruppen +65 år består av 1,9 personer mot snitthushållet över alla grupper som består av 2,2 personer.

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

I den affärsplan vi presenterade våren 2024 öppnade vi för att avyttra fastigheter för att finansiera nya projekt, då projektutveckling och färdigställda egenutvecklade projekt är den affärgren inom K-Fastigheter som genererar högst avkastning på investerat kapital. Detta innebär att alla våra helägda fastigheter är till salu om vi hittar rätt prisnivå och vi tror oss kunna allokera frigjord likviditet i nya projekt till hög avkastning.

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

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

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

Jag inledde med att det tredje kvartalet har varit mindre händelserikt avseende affärer och transaktioner. Det vi däremot har gjort är att påbörja anpassningen mot den resa jag ovan beskrivit. Där kostnadseffektivitet och lönsamhet prioriteras före volym. Som ett led i detta har vi under kvartalet inlett ett besparingsprogram där en första del är anpassning av personalstyrkan i samtliga affärsområden samt central nivå, där vi minskat med totalt 30 tjänster som ger årliga besparingar om cirka 30 mkr och där full effekt nås i slutet på första kvartalet 2026. Andra delen i besparingsprogrammet, som går ut på att minska övriga omkostnader med 15 procent inför 2026, pågår för fullt just nu.

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



Vi har efter kvartalets utgång ingått ett joint venture 50/50 med det göteborgsbaserade fastighetsbolaget Alhem Fastigheter AB. Avsikten är att bygga cirka 260 hyreslägenheter i Göteborg fördelade på fyrakvarter och där tillträde och bygglov redan har erhållits för de två första kvarteren. Första spadtaget förväntas tas i januari 2026.

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

Efter kvartalets utgång har vi kommit i mål med den affär vi annonserade i somras, avyttringen av färdigställda och pågående fastigheter i Västsverige för 1,9 mdkr till en institutionell investerare. Köparen är ett bolag ägt av Viga, medgrundare och -ägare av danska Viga Real Estate, som vi tidigare gjort en stor avyttring i Köpenhamn till. Tillsammans med Viga kommer vi att bedriva förvaltning av den framtida fastighetsfonden genom ett gemensamt bolag där Viga äger 60 procent och K-Fastigheter 40 procent. Vår sålda portfölj blir den första under Vigas etablering i Sverige. Ambitionen är att det gemensamma bolagets uppdrag ska växa i antal och omfattning med fokus på inledningsvis bostadsfastigheter i svenska storstadsregioner. Som utvecklare av hyresfastigheter som ska avyttras är det av stor vikt att etablera det gemensamma bolaget ihop med Viga för att i tidigt skede finna en tagare på de projekt vi bygger. Ett tydligare fokus mot en kapitallättare affärsmodell där forward sale och forward funding är verktyg vi kan nyttja för att åstadkomma det målet.

**- Jacob Karlsson, november 2025**

Komplett delårsrapport för januari–juni 2025 bifogas och finns tillgänglig på:  
**[www.k-fastigheter.se/investor-relations/finansiella-rapporter/](http://www.k-fastigheter.se/investor-relations/finansiella-rapporter/)**

En presentation av periodens resultat och verksamhet kommer finnas tillgänglig på:  
**[www.k-fastigheter.se/investor-relations/presentationer/](http://www.k-fastigheter.se/investor-relations/presentationer/)**

Denna information är sådan som K-Fast Holding AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning (EU nr 596/2014). Informationen lämnades, genom angiven kontaktpersons försorg, för offentliggörande 7 november 2025, kl 08.00 CET.

### **För ytterligare information, vänligen kontakta:**

Anders Antonsson, IR- och kommunikationschef  
e-post: [anders.antonsson@k-fastigheter.se](mailto:anders.antonsson@k-fastigheter.se), telefon: 010 204 85 35

---

*K-Fastigheter är mer än ett fastighetsbolag. Genom en integrerad process bygger vi vår verksamhet i de två verksamhetsområdena Entreprenad och Fastighetsförvaltning. I verksamhetsområde Entreprenad levereras*

*färdigställda bostäder med bas i koncernens egenutvecklade konceptus internt såväl som till externa kunder och därutöver högkvalitativa stomlösningar. Vår prefabverksamhet drivs i dotterbolaget K-Prefab som är en komplett stomentreprenör. För att öka kostnadseffektiviteten och korta byggtiderna har K-Fastigheter valt att arbeta med tre egenutvecklade konceptus för bostäder. Verksamhetsområde Fastighetsförvaltning förvaltar koncernens fastighetsbestånd med fokus på bostäder. K-Fastigheter äger 57,6 procent av Brinova Fastigheter AB som är ett ledande fastighetsbolag i södra Sverige med fokus på Öresundsregionen. Sedan november 2019 handlas K-Fastigheters B-aktier på Nasdaq Stockholm (kortnamn: KFAST B). Läs mer på [k-fastigheter.se](http://k-fastigheter.se)*

