

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	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.	Åskädliggör 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.	Åskädliggör 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**								
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.