

AVSTÄMNINGSTABELL

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2025 okt–dec	2024 okt–dec	2025 jan–dec	2024 jan–dec	Definition	Motivering
Hyresvärde, mkr						
A Kontraktswärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	1 229,5	655,0	1 229,5	655,0		
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	80,0	24,1	80,0	24,1	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.	Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktspotential.
A+B Hyresvärde vid periodens utgång, mkr	1 309,4	679,1	1 309,4	679,1		
Ekonomisk uthyrningsgrad, %						
A Kontraktswärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	1 229,5	655,0	1 229,5	655,0		
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	80,0	24,1	80,0	24,1	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i förhållande till hyresvärde.	Åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden av K-Fastigheters fastigheter.
A/(A+B) Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	93,9%	96,4%	93,9%	96,4%		
Överskottsgrad, %						
A Bruttoresultat fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	182,4	97,4	715,3	401,2		
B Hyresintäkter under perioden enligt resultaträkningen, mkr	294,9	150,5	1 063,6	603,4	Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.	Åskådliggör förvaltnings- verksamhetens lönsamhet.
A/B Överskottsgrad under perioden, %	61,8%	64,7%	67,3%	66,5%		
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %						
A Räntebärande skuld relaterad till färdigställda förvaltningsfastigheter vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	12 625,5	7 631,8	12 625,5	7 631,8		
B Färdigställda förvaltningsfastigheter vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	21 004,5	12 636,8	21 004,5	12 636,8	Räntebärande skuld relaterad till färdigställda förvaltningsfastigheter i procent av balansomslutningen vid periodens utgång.	Belåningsgrad används för att belysa K-Fastigheters finansiella risk.
A/B Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter vid periodens utgång, %	60,1%	60,4%	60,1%	60,4%		
Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, kvm						
Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, kvm	708 011	359 020	708 011	359 020	Total area tillgänglig för uthyrning.	
Antal lägenheter i förvaltning vid periodens utgång	7 520	4 985	7 520	4 985	Totalt antal lägenheter i förvaltning vid periodens utgång.	
Antal byggstartade lägenheter under perioden	0	233	176	928	Totalt antal byggstartade lägenheter under perioden.	
varav i hel eller delägda dotterbolag	0	233	176	854		Nyckeltal för att belysa K-Fastigheters möjlighet att nå operativa mål.
Antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens utgång	1 755	2 052	1 755	2 052	Totalt antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens utgång.	
varav i hel eller delägda dotterbolag	1 681	1 978	1 681	1 978		
Antal lägenheter under projektutveckling vid periodens utgång	1 788	1 893	1 788	1 893	Totalt antal lägenheter i pågående projektering vid periodens utgång.	

AVSTÄMNINGSTABELL FORTS.

Finansiella nyckeltal

	2025 okt–dec	2024 okt–dec	2025 jan–dec	2024 jan–dec	Definition	Motivering
Räntetäckningsgrad, ggr						
A Resultat före värdeförändringar under perioden enligt resultaträkningen, mkr	22,0	21,0	174,3	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	-23,5	-26,0	-70,9	-71,6		
C Räntenetto under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-119,6	-71,6	-445,0	-281,0		
(A-B-C)/-C Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	1,38	1,7	1,6	1,6		
Soliditet, %						
A Eget kapital vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	8 151,9	5 304,6	8 151,9	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	26 805,4	17 465,9	26 805,4	17 465,9		
A/B Soliditet vid periodens utgång, %	30,4%	30,4%	30,4%	30,4%		
Skuldsättningsgrad, %						
A Räntebärande skuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	15 682,4	10 317,3	15 682,4	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	26 805,4	17 465,9	26 805,4	17 465,9		
A/B Skuldsättningsgrad vid periodens utgång, %	58,5%	59,1%	58,5%	59,1%		
Kapitalbindningstid vid periodens utgång, år	2,0	1,1	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	2,1	1,8	2,1	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	469,5	301,3	469,5	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	13 480,7	8 098,3	13 480,7	8 098,3		
A/B Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	3,48%	3,72%	3,48%	3,72%		
Nettoinvesteringar, mkr						
A Förvärv under perioden, mkr	29,9	104,9	321,3	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	346,5	395,6	1 492,2	1 353,2		
C Till- och ombyggnation under perioden, mkr	66,1	38,6	154,7	170,2		
D Försäljningar under perioden, mkr	-645,3	-24,2	-1 536,4	-1 189,5		
A+B+C+D Nettoinvesteringar under perioden, mkr	-202,7	514,8	431,8	525,6		
Eget Kapital per aktie, kr per aktie						
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut enligt balansräkningen, mkr	5 063,9	5 214,4	5 063,9	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		
A/B Eget kapital per aktie vid periodens utgång, kr/aktie	20,59	21,20	20,59	21,20		
Periodens resultat efter skatt, kr per aktie*						
A Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-48,3	75,6	-137,7	49,2	Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.	Används för att belysa aktieägarnas andel av K-Fastigheters resultat före skatt för perioden.
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden inkl. utspädning, tusental	246,0	246,0	246,0	244,6		
A/B Periodens resultat efter skatt inkl. utspädning, kr/aktie	-0,20	0,31	-0,56	0,20		

AVSTÄMNINGSTABELL FORTS.

Nyckeltal relaterade till K-Fastigheters finansiella mål

	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec	Definition	Motivering
Förvaltningsresultat, mkr						
A Bruttoresultat Fastighetsförvaltning under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	182,4	97,4	715,3	401,2		
B Central administration hänförliga till Fastighetsförvaltning under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-13,3	-6,0	-50,1	-17,5		
C Av- och nedskrivningar hänförliga till Fastighetsförvaltning under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-7,6	-0,7	-14,3	-5,3	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.
D Resultat från intresse- och gemensamt styrda bolag hänförligt till Fastighetsförvaltning under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	0,0	0,0	0,0	0,0		
E Finansnetto hänförliga till Fastighetsförvaltning under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-94,8	-57,8	-386,0	-243,2		
A+B+C+D+E Förvaltningsresultat under perioden, mkr	66,7	32,9	264,9	135,1		
Förvaltningsresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	23,0	-0,4	92,7	-1,4		
Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie						
A Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	43,6	33,3	172,2	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	246,0	246,0	244,6		
A/B Förvaltningsresultat per aktie under perioden, kr/aktie	0,18	0,14	0,70	0,56		
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %						
A Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden, kr/aktie	0,18	0,14	0,70	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	0,09	0,56	0,51		
A/B-1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie under perioden, %	30,8%	47,7%	25,5%	9,6%		
Resultat Entreprenad, mkr						
A Bruttoresultat Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	29,0	87,7	162,4	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	-13,7	-13,2	-55,8	-41,9		
C Av- och nedskrivningar hänförliga till Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-13,6	-22,6	-53,0	-62,7		
D Resultat från intresse- och gemensamt styrda bolag hänförligt till Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	0,1	5,6	24,7	14,8		
E Finansnetto hänförliga till Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	0,6	-2,3	-23,2	-24,0		
A+B+C+D+E Resultat Entreprenad under perioden, mkr	2,4	55,2	55,1	284,6		
Resultat Entreprenad per aktie, kr per aktie						
A Resultat Entreprenad hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	2,4	55,2	55,1	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	246,0	246,0	244,6		
A/B Resultat Entreprenad per aktie under perioden, kr/aktie	0,01	0,22	0,22	1,16		
Tillväxt i Resultat Entreprenad per aktie, %						
A Resultat Entreprenad hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden, kr/aktie	0,01	0,22	0,22	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	0,22	0,16	1,16	1,35		
A/B-1 Tillväxt i Resultat Entreprenad per aktie under perioden, %	-95,7%	38,3%	-80,8%	-13,6%		

AVSTÄMNINGSTABELL FORTS.

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

	2025 okt–dec	2024 okt–dec	2025 jan–dec	2024 jan–dec	Definition	Motivering
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr						
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	5 063,9	5 214,4	5 063,9	5 214,4		
B Derivat vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	0,0	-39,6	0,0	-39,6		
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	2 027,1	1 092,4	2 027,1	1 092,4		
D Uppskjuten skattefordran vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	-93,6	-60,7	-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		
A+B+C+D+E Långsiktigt substansvärde (NAV) vid periodens utgång, mkr	6 016,5	6 206,5	6 016,5	6 206,5	<i>Redovisat eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt, räntederivat och innehav utan bestämmande inflytande samt påverkan av förvärvet av Brinova Fastigheter AB.</i>	<i>Etablerat mått på K-Fastigheters och andra börsnoterade bolags långsiktiga substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser.</i>
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr/aktie						
A Långsiktigt substansvärde (NAV) hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	6 016,5	6 206,5	6 016,5	6 206,5		
B Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	246,0	246,0	246,0	246,0		
A/B Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV) vid periodens utgång, kr/aktie	24,46	25,23	24,46	25,23	<i>Långsiktigt substansvärde (NAV) i förhållande till antal utestående aktier under perioden.</i>	<i>Används för att belysa K-Fastigheters långsiktiga substansvärde (NAV) per aktie på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.</i>
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV), %						
A Långsiktigt substansvärde (NAV) hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång enligt balansräkningen, kr/aktie	24,46	25,23	24,46	25,23		
B Långsiktigt substansvärde (NAV) hänförligt till moderbolagets aktieägare vid utgången av föregående period enligt balansräkningen, kr/aktie	24,67	24,80	25,23	24,25		
A/B-1 Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie (NAV) under perioden, %	-0,9%	1,7%	-3,1%	4,0%	<i>Procentuell förändring i långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie under perioden.</i>	<i>Används för att belysa tillväxten i K-Fastigheters långsiktiga substansvärde (NAV) per aktie på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.</i>
Antal utestående aktie vid periodens utgång, miljoner	246,0	246,0	246,0	246,0		
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner**	246,0	246,0	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.