

AVSTÄMNINGSTABELL

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2025 jul–sep	2024 jul–sep	2025 jan–sep	2024 jan–sep	2024 okt –2025 sep	2024 jan–dec	Definition	Motivering
Hyresvärde, mkr								
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	1 241,0	624,7	1 241,0	624,7	1 241,0	655,0		
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	80,9	30,5	80,9	30,5	80,9	24,1	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.	Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktpotential.
A+B Hyresvärde vid periodens utgång, mkr	1 321,8	655,2	1 321,8	655,2	1 321,8	679,1		
Ekonomisk uthyrningsgrad, %								
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	1 241,0	624,7	1 241,0	624,7	1 241,0	655,0		
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	80,9	30,5	80,9	30,5	80,9	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%	95,3%	93,9%	95,3%	93,9%	96,4%		
Överskottsgrad, %								
A Bruttoresultat fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	209,1	108,8	532,9	303,8	630,3	401,2		
B Hyresintäkter under perioden enligt resultaträkningen, mkr	297,5	150,2	768,7	452,9	919,2	603,4	Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.	Åskådliggör förvaltnings- verksamhetens lönsamhet.
A/B Överskottsgrad under perioden, %	70,3%	72,4%	69,3%	67,1%	68,6%	66,5%		
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %								
A Räntebärande skuld relaterad till färdigställda förvaltningsfastigheter vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	12 681,4	7 690,3	12 681,4	7 690,3	12 681,4	7 631,8		
B Färdigställda förvaltningsfastigheter vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	20 913,8	12 608,2	20 913,8	12 608,2	20 913,8	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, %	60,6%	61,0%	60,6%	61,0%	60,6%	60,4%		
Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, kvm								
Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, kvm	719 199	359 730	719 199	359 730	719 199	359 020	Total area tillgänglig för uthyrning.	
Antal lägenheter i förvaltning vid periodens utgång	7 685	4 987	7 685	4 987	7 685	4 985	Totalt antal lägenheter i förvaltning vid periodens utgång.	
Antal byggstartade lägenheter under perioden	0	228	176	695	409	928	Totalt antal byggstartade lägenheter under perioden.	
varav i hel eller delägda dotterbolag	0	154	176	621	409	854		Nyckeltal för att belysa K-Fastigheters möjlighet att nå operativa mål.
Antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens utgång	1 869	1 819	1 869	1 819	1 869	2 052	Totalt antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens utgång.	
varav i hel eller delägda dotterbolag	1 795	1 745	1 795	1 745	1 795	1 978		
Antal lägenheter under projektutveckling vid periodens utgång	1 793	2 257	1 793	2 257	1 793	1 893	Totalt antal lägenheter i pågående projektering vid periodens utgång.	

AVSTÄMNINGSTABELL FORTS.

Finansiella nyckeltal

	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 okt -2025 sep	2024 jan-dec	Definition	Motivering
Räntetäckningsgrad, ggr								
A Resultat före värdeförändringar under perioden enligt resultaträkningen, mkr	53,7	24,4	152,3	78,4	172,5	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	-14,9	-15,2	-47,5	-45,6	-73,5	-71,6		
C Räntenetto under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-126,0	-66,5	-325,4	-209,4	-397,0	-281,0		
(A-B-C)/-C Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	1,54	1,60	1,61	1,59	1,62	1,61		
Soliditet, %								
A Eget kapital vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	7 843,1	5 214,5	7 843,1	5 214,5	7 843,1	5 304,6	Eget kapital i procent av balansomslutningen vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser finansiell risk genom att åskådliggöra hur stort det egna kapitalet är i förhållande till balansomslutningen.
B Summa eget kapital och skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	26 928,5	16 972,5	26 928,5	16 972,5	26 928,5	17 465,9		
A/B Soliditet vid periodens utgång, %	29,1%	30,7%	29,1%	30,7%	29,1%	30,4%		
Skuldsättningsgrad, %								
A Räntebärande skuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	15 881,6	9 912,9	15 881,6	9 912,9	15 881,6	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	26 928,5	16 972,5	26 928,5	16 972,5	26 928,5	17 465,9		
A/B Skuldsättningsgrad vid periodens utgång, %	59,0%	58,4%	59,0%	58,4%	59,0%	59,1%		
Kapitalbindningstid vid periodens utgång, år	2,1	1,2	2,1	1,2	2,1	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	2,2	2,7	2,2	2,7	2,2	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	476,5	265,0	476,5	265,0	476,5	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	13 441,4	7 562,5	13 441,4	7 562,5	13 441,4	8 098,3		
A/B Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	3,54%	3,50%	3,54%	3,50%	3,54%	3,72%		
Nettoinvesteringar, mkr								
A Förvärv under perioden, mkr	291,4	50,0	291,4	86,9	396,2	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	329,4	223,1	1 145,7	957,6	1 541,3	1 353,2		
C Till- och ombyggnation under perioden, mkr	30,5	28,7	88,6	131,6	127,2	170,2		
D Försäljningar under perioden, mkr	-3,8	-1 132,6	-891,1	-1 165,3	-915,3	-1 189,5		
A+B+C+D Nettoinvesteringar under perioden, mkr	647,4	-830,8	634,5	10,8	1 149,4	525,6		
Eget Kapital per aktie, kr per aktie								
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut enligt balansräkningen, mkr	5 152,2	5 138,3	5 152,2	5 138,3	5 152,2	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	20,94	20,89	20,94	20,89	20,94	21,20		
Periodens resultat efter skatt, kr per aktie*								
A Periodens resultat efter skatt hänförligt till modebolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-30,8	-110,1	-89,5	-26,3	-14,7	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	244,1	246,0	244,6		
A/B Periodens resultat efter skatt inkl. utspädning, kr/aktie	-0,13	-0,45	-0,36	-0,11	-0,06	0,20		

AVSTÄMNINGSTABELL FORTS.

Nyckeltal relaterade till K-Fastigheters finansiella mål

	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 okt -2025 sep	2024 jan-dec	Definition	Motivering
Förvaltningsresultat, mkr								
A Bruttoresultat Fastighetsförvaltning under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	209,1	108,8	532,9	303,8	630,3	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	-18,0	-3,5	-36,8	-11,5	-42,7	-17,5		
C Av- och nedskrivningar hänförliga till Fastighetsförvaltning under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-2,8	-3,5	-6,7	-4,6	-7,4	-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	-106,7	-59,9	-291,2	-185,4	-349,0	-243,2		
A+B+C+D+E Förvaltningsresultat under perioden, mkr	81,6	41,9	198,3	102,2	231,2	135,1		
Förvaltningsresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	33,2	-0,6	69,7	-1,0	69,3	-1,4		
Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie								
A Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	48,4	42,5	128,6	103,2	161,9	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	244,1	246,0	244,6		
A/B Förvaltningsresultat per aktie under perioden, kr/aktie	0,20	0,17	0,52	0,42	0,66	0,56		
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %								
A Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden, kr/aktie	0,20	0,17	0,52	0,42	0,66	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	0,17	0,16	0,42	0,42	0,51	0,51		
A/B-1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie under perioden, %	13,9%	9,2%	23,7%	0,3%	28,9%	9,6%		
Resultat Entreprenad, mkr								
A Bruttoresultat Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	16,8	86,7	133,4	310,7	221,1	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	-12,5	-7,3	-42,1	-28,6	-55,3	-41,9		
C Av- och nedskrivningar hänförliga till Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-12,1	-13,4	-39,4	-40,1	-62,0	-62,7		
D Resultat från intresse- och gemensamt styrda bolag hänförligt till Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	11,5	2,1	24,6	9,2	30,2	14,8		
E Finansnetto hänförliga till Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-14,8	-8,5	-23,8	-21,7	-26,1	-24,0		
A+B+C+D+E Resultat Entreprenad under perioden, mkr	-11,1	59,6	52,7	229,5	107,9	284,6		
Resultat Entreprenad per aktie, kr per aktie								
A Resultat Entreprenad hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-11,1	59,6	52,7	229,5	107,9	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	244,1	246,0	244,6		
A/B Resultat Entreprenad per aktie under perioden, kr/aktie	-0,04	0,24	0,21	0,94	0,44	1,16		
Tillväxt i Resultat Entreprenad per aktie, %								
A Resultat Entreprenad hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden, kr/aktie	-0,04	0,24	0,21	0,94	0,44	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	0,24	0,26	0,94	1,20	1,08	1,35		
A/B-1 Tillväxt i Resultat Entreprenad per aktie under perioden, %	-118,6%	-7,9%	-77,2%	-21,9%	-59,6%	-13,6%		

AVSTÄMNINGSTABELL FORTS.

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

	2025 jul–sep	2024 jul–sep	2025 jan–sep	2024 jan–sep	2024 okt –2025 sep	2024 jan–dec	Definition	Motivering
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr								
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	5 152,2	5 138,3	5 152,2	5 138,3	5 152,2	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	3,8	-14,3	3,8	-14,3	3,8	-39,6		
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	1 987,3	1 079,4	1 987,3	1 079,4	1 987,3	1 092,4		
D Uppskjuten skattefordran vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	-93,6	-101,9	-93,6	-101,9	-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	6 068,9	6 101,5	6 068,9	6 101,5	6 068,9	6 206,5		
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr/aktie								
A Långsiktigt substansvärde (NAV) hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	6 068,9	6 101,5	6 068,9	6 101,5	6 068,9	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	24,67	24,80	24,67	24,80	24,67	25,23		
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV), %								
A Långsiktigt substansvärde (NAV) hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång enligt balansräkningen, kr/aktie	24,67	24,80	24,67	24,80	24,67	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	24,41	24,61	25,23	24,25	24,80	24,25		
A/B-1 Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie (NAV) under perioden, %	1,1%	0,8%	-2,2%	2,3%	-0,5%	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	246,0	246,0	244,1	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.