

# AVSTÄMNINGSTABELL

## Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 apr -2026 mar	2025 jan-dec	Definition	Motivering
<b>Hyresvärde, mkr</b>						
A Kontraktvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	1 179,2	671,3	1 179,2	1 229,1	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.	Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktpotential.
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	70,9	24,8	70,9	80,3		
<b>A+B Hyresvärde vid periodens utgång, mkr</b>	<b>1 250,0</b>	<b>696,1</b>	<b>1 250,0</b>	<b>1 309,4</b>		
<b>Ekonomisk uthyrningsgrad, %</b>						
A Kontraktvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	1 179,2	671,3	1 179,2	1 229,1	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i förhållande till hyresvärde.	
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	70,9	24,8	70,9	80,3		
<b>A/(A+B) Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %</b>	<b>94,3%</b>	<b>96,4%</b>	<b>94,3%</b>	<b>93,9%</b>		
<b>Överskottsgrad, %</b>						
A Bruttoresultat fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	164,7	106,3	773,8	715,3	Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.	Åskådliggör förvaltningsverksamhetens lönsamhet.
B Hyresintäkter under perioden enligt resultaträkningen, mkr	282,3	161,2	1 185,6	1 063,6		
<b>A/B Överskottsgrad under perioden, %</b>	<b>58,4%</b>	<b>66,0%</b>	<b>65,3%</b>	<b>67,3%</b>		
<b>Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %</b>						
A Räntebärande skuld relaterad till färdigställda förvaltningsfastigheter vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	11 604,6	7 780,7	11 604,6	12 625,5	Räntebärande skuld relaterad till färdigställda förvaltningsfastigheter i procent av färdigställda förvaltningsfastigheter vid periodens utgång.	Belåningsgrad används för att belysa K-Fastigheters finansiella risk.
B Färdigställda förvaltningsfastigheter vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	19 501,5	12 936,2	19 501,5	21 004,5		
<b>A/B Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter vid periodens utgång, %</b>	<b>59,5%</b>	<b>60,1%</b>	<b>59,5%</b>	<b>60,1%</b>		
<b>Uthyrbar yta vid periodens utgång, kvm</b>						
Uthyrbar yta vid periodens utgång, kvm	678 621	363 818	678 621	708 011	Total area tillgänglig för uthyrning.	
<b>Antal lägenheter i förvaltning vid periodens utgång</b>						
Antal lägenheter i förvaltning vid periodens utgång	7 074	5 082	7 074	7 520	Totalt antal lägenheter i förvaltning vid periodens utgång.	
<b>Antal byggstartade lägenheter under perioden</b>						
Antal byggstartade lägenheter under perioden	261	0	437	176	Totalt antal byggstartade lägenheter under perioden.	Nyckeltal för att belysa K-Fastigheters möjlighet att nå operativa mål.
<i>varav i hel- eller delägda dotterbolag</i>	92	0	268	176		
<b>Antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens utgång</b>						
Antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens utgång	1 941	1 956	1 941	1 755	Totalt antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens utgång.	
<i>varav i hel- eller delägda dotterbolag</i>	1 093	1 882	1 093	1 681		
<b>Antal lägenheter under projektutveckling vid periodens utgång</b>						
Antal lägenheter under projektutveckling vid periodens utgång	1 864	1 860	1 864	1 788	Totalt antal lägenheter i pågående projektering vid periodens utgång.	

# AVSTÄMNINGSTABELL FORTS.

## Finansiella nyckeltal

	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 apr -2026 mar	2025 jan-dec	Definition	Motivering
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>						
A Resultat före värdeförändringar under perioden enligt resultaträkningen, mkr	70,5	33,0	211,8	174,3	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	-11,1	-16,1	-65,9	-70,9		
C Räntenetto under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-110,2	-75,4	-479,8	-445,0		
<b>(A-B-C)/-C Räntetäckningsgrad under perioden, ggr</b>	<b>1,7</b>	<b>1,7</b>	<b>1,6</b>	<b>1,6</b>		
<b>Soliditet, %</b>						
A Eget kapital vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	7 760,6	5 297,1	7 760,6	8 151,9	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	25 105,2	17 892,5	25 105,2	26 805,4		
<b>A/B Soliditet vid periodens utgång, %</b>	<b>30,9%</b>	<b>29,6%</b>	<b>30,9%</b>	<b>30,4%</b>		
<b>Skuldsättningsgrad, %</b>						
A Räntebärande skuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	14 575,3	10 632,6	14 575,3	15 682,4	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	25 075,5	17 892,5	25 075,5	26 805,4		
<b>A/B Skuldsättningsgrad vid periodens utgång, %</b>	<b>58,1%</b>	<b>59,4%</b>	<b>58,1%</b>	<b>58,5%</b>		
Kapitalbindningstid vid periodens utgång, år	1,8	0,9	1,8	2,0	Kapitalbindningstid på skulder till kreditinstitut relaterat till färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter vid periodens utgång.	Nyckeltalet används för att belysa (re) finansieringsrisken för K-Fastigheters räntebärande skulder.
Räntebindningstid vid periodens utgång, år	2,0	1,4	2,0	2,1	Räntebindningstid på skulder till kreditinstitut relaterat till färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter vid periodens utgång.	Nyckeltalet används för att belysa ränterisken för K-Fastigheters räntebärande skulder.
<b>Genomsnittlig ränta, %</b>						
A Räntekostnad uppräknat till årstakt vid utgången av perioden, mkr	442,1	295,3	442,1	469,5	Beräknad årsränta för räntebärande skuld i procent av räntebärande skuld vid periodens utgång exkluderat förvärvs, check- och byggnadskrediter.	Genomsnittlig ränta används för att belysa ränterisken för K-Fastigheters räntebärande skulder.
B Räntebärande skuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	12 521,2	8 031,6	12 521,2	13 480,7		
<b>A/B Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %</b>	<b>3,53%</b>	<b>3,68%</b>	<b>3,53%</b>	<b>3,48%</b>		
<b>Nettoinvesteringar, mkr</b>						
A Förvärv under perioden, mkr	124,4	0,0	445,6	321,3	Summan av koncernens nettoinvesteringar i förvaltningsfastigheter och pågående nyanläggning under perioden.	Nyckeltal för att belysa K-Fastigheters möjligt att nå operativa mål.
B Nybyggnation under perioden, mkr	195,4	467,6	1 220,1	1 492,2		
C Till- och ombyggnation under perioden, mkr	20,1	22,8	152,0	154,7		
D Försäljningar under perioden, mkr	0,0	-2,5	-1 533,9	-1 536,4		
<b>A+B+C+D Nettoinvesteringar under perioden, mkr</b>	<b>339,9</b>	<b>487,9</b>	<b>283,8</b>	<b>431,8</b>		
<b>Eget Kapital per aktie, kr per aktie</b>						
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut enligt balansräkningen, mkr	5 122,9	5 207,8	5 122,9	5 063,9	Eget kapital reducerat med minoritetens andel av eget kapital, i förhållande till antal utestående aktier vid periodens utgång.	Används för att belysa K-Fastigheters eget 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		
<b>A/B Eget kapital per aktie vid periodens utgång, kr</b>	<b>20,83</b>	<b>21,17</b>	<b>20,83</b>	<b>20,59</b>		
<b>Periodens resultat efter skatt, kr per aktie*</b>						
A Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, mkr	55,5	-4,5	-77,7	-137,7	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare 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	246,0		
<b>A/B Periodens resultat efter skatt inkl. utspädning, kr</b>	<b>0,23</b>	<b>-0,02</b>	<b>-0,32</b>	<b>-0,56</b>		

# AVSTÄMNINGSTABELL FORTS.

## Nyckeltal relaterade till K-Fastigheters finansiella mål

	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 apr -2026 mar	2025 jan-dec	Definition	Motivering
<b>Förvaltningsresultat, mkr</b>						
A Bruttoresultat Fastighetsförvaltning under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	164,7	106,3	773,8	715,3		
B Central administration hänförliga till Fastighetsförvaltning under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-10,4	-3,1	-57,4	-50,1		
C Av- och nedskrivningar hänförliga till Fastighetsförvaltning under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-0,4	-2,2	-12,6	-14,3	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	9,7	0,0	9,7	0,0		
E Finansnetto hänförliga till Fastighetsförvaltning under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-92,4	-66,9	-411,5	-386,0		
<b>A+B+C+D+E Förvaltningsresultat under perioden, mkr</b>	<b>71,2</b>	<b>34,1</b>	<b>302,0</b>	<b>264,9</b>		
Förvaltningsresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	22,6	-0,4	115,7	92,7		
<b>Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie</b>						
A Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	48,6	34,1	186,3	172,2	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	246,0		
<b>A/B Förvaltningsresultat per aktie under perioden, kr</b>	<b>0,20</b>	<b>0,14</b>	<b>0,76</b>	<b>0,70</b>		
<b>Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %</b>						
A Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden, kr/aktie	0,20	0,14	0,76	0,70	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	0,11	0,59	0,56		
<b>A/B-1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie under perioden, %</b>	<b>42,3%</b>	<b>32,1%</b>	<b>28,2%</b>	<b>25,5%</b>		
<b>Resultat Entreprenad, mkr</b>						
A Bruttoresultat Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	58,0	73,1	147,3	162,4	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	-6,0	-10,9	-50,9	-55,8		
C Av- och nedskrivningar hänförliga till Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-10,0	-13,5	-49,6	-53,0		
D Resultat från intresse- och gemensamt styrda bolag hänförligt till Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	12,4	3,1	34,0	24,7		
E Finansnetto hänförliga till Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-4,9	-2,7	-25,4	-23,2		
<b>A+B+C+D+E Resultat Entreprenad under perioden, mkr</b>	<b>49,5</b>	<b>49,1</b>	<b>55,5</b>	<b>55,1</b>		
<b>Resultat Entreprenad per aktie, kr per aktie</b>						
A Resultat Entreprenad hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	49,5	49,1	55,5	55,1	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	246,0		
<b>A/B Resultat Entreprenad per aktie under perioden, kr</b>	<b>0,20</b>	<b>0,20</b>	<b>0,23</b>	<b>0,22</b>		
<b>Tillväxt i Resultat Entreprenad per aktie, %</b>						
A Resultat Entreprenad hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden, kr/aktie	0,20	0,20	0,23	0,22	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	0,20	0,58	0,78	1,16		
<b>A/B-1 Tillväxt i Resultat Entreprenad per aktie under perioden, %</b>	<b>0,8%</b>	<b>-65,7%</b>	<b>-71,1%</b>	<b>-80,8%</b>		

# AVSTÄMNINGSTABELL FORTS.

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

	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 apr -2026 mar	2025 jan-dec	Definition	Motivering
<b>Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr</b>						
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	5 122,9	5 207,8	5 122,9	5 063,9	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	-69,0	-37,0	-69,0	-19,7		
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	1 920,6	1 115,8	1 920,6	2 027,1		
D Uppskjuten skattefordran vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	-76,4	-53,5	-76,4	-102,9		
E Korrigering för ingående värde, uppskjuten skatt samt goodwill i samband med förvärvet av Brinova Fastigheter AB	-980,9	0,0	-980,9	-980,9		
<b>A+B+C+D+E Långsiktigt substansvärde (NAV) vid periodens utgång, mkr</b>	<b>5 917,2</b>	<b>6 233,0</b>	<b>5 917,2</b>	<b>5 987,5</b>		
<b>Långsiktigt substansvärde (NAV), kr/aktie</b>						
A Långsiktigt substansvärde (NAV) hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	5 917,2	6 233,0	5 917,2	5 987,5	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		
<b>A/B Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV) vid periodens utgång, kr</b>	<b>24,05</b>	<b>25,34</b>	<b>24,05</b>	<b>24,34</b>		
<b>Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV), %</b>						
A Långsiktigt substansvärde (NAV) hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång enligt balansräkningen, kr/aktie	24,05	25,34	24,05	24,34	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	24,34	25,23	25,34	25,23		
<b>A/B-1 Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie (NAV) under perioden, %</b>	<b>-1,2%</b>	<b>0,4%</b>	<b>-5,1%</b>	<b>-3,5%</b>		
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	246,0		

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