AVSTÄMNINGSTABELL

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2026 apr–jun	2025 apr–jun	2026 jan–jun	2025 jan–jun	2025 jul –2026 jun	2025 jan–dec	Definition	Motivering
Hyresvärde, mkr								
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	1 185,9	1 221,1	1 185,9	1 221,1	1 185,9	1 229,1	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	67,3	72,8	67,3	72,8	67,3	80,3		
A+B Hyresvärde vid periodens utgång, mkr	**1 253,2**	**1 293,9**	**1 253,2**	**1 293,9**	**1 253,2**	**1 309,4**		
Ekonomisk uthyrningsgrad, %								
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	1 185,9	1 221,1	1 185,9	1 221,1	1 185,9	1 229,1	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i förhållande till hyresvärde.	
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	67,3	72,8	67,3	72,8	67,3	80,3		
A/(A+B) Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	**94,6%**	**94,4%**	**94,6%**	**94,4%**	**94,6%**	**93,9%**		
Överskottsgrad, %								
A Bruttoresultat fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	184,5	217,5	349,3	323,8	740,8	715,3	Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.	Åskådliggör förvaltningsverksamhetens lönsamhet.
B Hyresintäkter under perioden enligt resultaträkningen, mkr	285,6	310,0	567,9	471,2	1 160,7	1 063,6		
A/B Överskottsgrad under perioden, %	**64,6%**	**70,2%**	**61,5%**	**68,7%**	**63,8%**	**67,3%**		
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %								
A Räntebärande skuld relaterad till färdigställda förvaltningsfastigheter vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	11 320,8	12 389,7	11 320,8	12 389,7	11 320,8	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	19 180,8	20 627,3	19 180,8	20 627,3	19 180,8	21 004,5		
A/B Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter vid periodens utgång, %	**59,0%**	**60,1%**	**59,0%**	**60,1%**	**59,0%**	**60,1%**		
Uthyrbar yta vid periodens utgång, kvm	680 025	706 954	680 025	706 954	680 025	708 011	Total area tillgänglig för uthyrning.	Nyckeltal för att belysa K-Fastigheters möjlighet att nå operativa mål.
Antal lägenheter i förvaltning vid periodens utgång	7 259	7 506	7 259	7 506	7 259	7 520	Totalt antal lägenheter i förvaltning vid periodens utgång.	
Antal byggstartade lägenheter under perioden	38	176	299	176	299	176	Totalt antal byggstartade lägenheter under perioden.	
varav i hel- eller delägda dotterbolag	*0*	*176*	*92*	*176*	*92*	*176*		
Antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens utgång	1 903	2 051	1 903	2 051	1 903	1 755	Totalt antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens utgång.	
varav i hel- eller delägda dotterbolag	*1 093*	*1 977*	*1 093*	*1 977*	*1 093*	*1 681*		
Antal lägenheter under projektutveckling vid periodens utgång	1 817	1 536	1 817	1 536	1 817	1 788	Totalt antal lägenheter i pågående projektering vid periodens utgång.	

AVSTÄMNINGSTABELL FORTS.

Finansiella nyckeltal

	2026 apr–jun	2025 apr–jun	2026 jan–jun	2025 jan–jun	2025 jul –2026 jun	2025 jan–dec	Definition	Motivering
Räntetäckningsgrad, ggr								
A Resultat före värdeförändringar under perioden enligt resultaträkningen, mkr	74,2	65,6	144,7	98,6	220,4	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	-15,3	-16,5	-26,3	-32,6	-64,7	-70,9		
C Räntenetto under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-109,0	-124,1	-219,2	-199,5	-464,8	-445,0		
(A-B-C)/-C Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	**1,8**	**1,7**	**1,8**	**1,7**	**1,6**	**1,6**		
Soliditet, %								
A Eget kapital vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	7 776,6	7 759,7	7 776,6	7 759,7	7 776,6	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	24 900,9	26 215,3	24 900,9	26 215,3	24 900,9	26 805,4		
A/B Soliditet vid periodens utgång, %	**31,2%**	**29,6%**	**31,2%**	**29,6%**	**31,2%**	**30,4%**		
Skuldsättningsgrad, %								
A Räntebärande skuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	14 381,0	15 291,6	14 381,0	15 291,6	14 381,0	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	24 900,9	26 215,3	24 900,9	26 215,3	24 900,9	26 805,4		
A/B Skuldsättningsgrad vid periodens utgång, %	**57,8%**	**58,3%**	**57,8%**	**58,3%**	**57,8%**	**58,5%**		
Kapitalbindningstid vid periodens utgång, år	1,6	2,0	1,6	2,0	1,6	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	2,4	2,0	2,4	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.
Genomsnittlig ränta, %								
A Räntekostnad uppräknat till årstakt vid utgången av perioden, mkr	443,0	420,6	443,0	420,6	443,0	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	12 640,1	12 629,7	12 640,1	12 629,7	12 640,1	13 480,7		
A/B Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	**3,50%**	**3,33%**	**3,50%**	**3,33%**	**3,50%**	**3,48%**		
Nettoinvesteringar, mkr								
A Förvärv under perioden, mkr	80,9	0,0	205,3	0,0	526,5	321,3	Summan av koncernens nettoinvesteringar i förvaltningsfastigheter och pågående nyanläggning under perioden.	Nyckeltal för att belysa K-Fastigheters möjlighet att nå operativa mål.
B Nybyggnation under perioden, mkr	231,6	348,7	427,0	816,3	1 103,0	1 492,2		
C Till- och ombyggnation under perioden, mkr	27,2	35,3	47,3	58,1	143,9	154,7		
D Försäljningar under perioden, mkr	-631,5	-884,8	-631,5	-887,3	-1 280,6	-1 536,4		
A+B+C+D Nettoinvesteringar under perioden, mkr	**-291,9**	**-500,9**	**48,1**	**-13,0**	**492,9**	**431,8**		
Eget Kapital per aktie, kr per aktie								
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut enligt balansräkningen, mkr	5 140,7	5 086,6	5 140,7	5 086,6	5 140,7	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, miljoner	246,0	246,0	246,0	246,0	246,0	246,0		
A/B Eget kapital per aktie vid periodens utgång, kr	**20,90**	**20,68**	**20,90**	**20,68**	**20,90**	**20,59**		
Periodens resultat efter skatt, kr per aktie*								
A Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, mkr	17,2	-54,1	72,7	-58,6	-6,4	-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, miljoner	246,0	246,0	246,0	246,0	246,0	246,0		
A/B Periodens resultat efter skatt inkl. utspädning, kr	**0,07**	**-0,22**	**0,30**	**-0,24**	**-0,03**	**-0,56**		

AVSTÄMNINGSTABELL FORTS.

Nyckeltal relaterade till K-Fastigheters finansiella mål

	2026 apr–jun	2025 apr–jun	2026 jan–jun	2025 jan–jun	2025 jul –2026 jun	2025 jan–dec	Definition	Motivering
Förvaltningsresultat, mkr								
A Bruttoresultat Fastighetsförvaltning under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	184,5	217,5	349,3	323,8	740,8	715,3	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.
B Central administration hänförligt till Fastighetsförvaltning under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-12,2	-15,7	-22,7	-18,8	-53,9	-50,1		
C Av- och nedskrivningar hänförliga till Fastighetsförvaltning under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-0,6	-1,7	-1,0	-3,9	-11,4	-14,3		
D Resultat från intresse- och gemensamt styrda bolag hänförligt till Fastighetsförvaltning under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	13,1	0,0	22,8	0,0	22,8	0,0		
E Finansnetto hänförligt till Fastighetsförvaltning under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-91,9	-117,6	-184,3	-184,5	-385,8	-386,0		
A+B+C+D+E Förvaltningsresultat under perioden, mkr	**92,9**	**82,5**	**164,1**	**116,6**	**312,4**	**264,9**		
Förvaltningsresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	31,1	36,8	53,7	36,4	110,0	92,7		
Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie								
A Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	61,9	45,6	110,5	80,2	202,5	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, miljoner	246,0	246,0	246,0	246,0	246,0	246,0		
A/B Förvaltningsresultat per aktie under perioden, kr	**0,25**	**0,19**	**0,45**	**0,33**	**0,82**	**0,70**		
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %								
A Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden, kr/aktie	0,25	0,19	0,45	0,33	0,82	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	0,19	0,14	0,33	0,25	0,63	0,56		
A/B-1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie under perioden, %	**35,5%**	**29,2%**	**37,8%**	**30,6%**	**29,7%**	**25,5%**		
Resultat Entreprenad, mkr								
A Bruttoresultat Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	64,5	43,5	122,5	116,6	168,3	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 hänförligt till Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-6,0	-18,6	-12,0	-29,6	-38,2	-55,8		
C Av- och nedskrivningar hänförligt till Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-9,8	-13,9	-19,8	-27,3	-45,5	-53,0		
D Resultat från intresse- och gemensamt styrda bolag hänförligt till Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-2,0	10,0	10,4	13,1	22,1	24,7		
E Finansnetto hänförligt till Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-5,0	-6,4	-9,9	-9,0	-24,0	-23,2		
A+B+C+D+E Resultat Entreprenad under perioden, mkr	**41,7**	**14,6**	**91,3**	**63,8**	**82,6**	**55,1**		
Resultat Entreprenad per aktie, kr per aktie								
A Resultat Entreprenad hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	41,7	14,6	91,3	63,8	82,6	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, miljoner	246,0	246,0	246,0	246,0	246,0	246,0		
A/B Resultat Entreprenad per aktie under perioden, kr	**0,17**	**0,06**	**0,37**	**0,26**	**0,34**	**0,22**		
Tillväxt i Resultat Entreprenad per aktie, %								
A Resultat Entreprenad hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden, kr/aktie	0,17	0,06	0,37	0,26	0,34	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	0,06	0,12	0,26	0,70	0,72	1,16		
A/B-1 Tillväxt i Resultat Entreprenad per aktie under perioden, %	**185,0%**	**-50,7%**	**43,1%**	**-62,9%**	**-53,7%**	**-80,8%**		

AVSTÄMNINGSTABELL FORTS.

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

	2026 apr–jun	2025 apr–jun	2026 jan–jun	2025 jan–jun	2025 jul –2026 jun	2025 jan–dec	Definition	Motivering
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr								
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	5 140,7	5 086,6	5 140,7	5 086,6	5 140,7	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	-4,5	40,2	-4,5	40,2	-4,5	-19,7		
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	1 931,8	1 953,0	1 931,8	1 953,0	1 931,8	2 027,1		
D Uppskjuten skattefordran vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	-71,6	-93,6	-71,6	-93,6	-71,6	-102,9		
E Korrigering för ingående värde, uppskjuten skatt samt goodwill i samband med förvärvet av Brinova Fastigheter AB	-980,9	-980,9	-980,9	-980,9	-980,9	-980,9		
A+B+C+D+E Långsiktigt substansvärde (NAV) vid periodens utgång, mkr	**6 015,5**	**6 005,4**	**6 015,5**	**6 005,4**	**6 015,5**	**5 987,5**		
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr/aktie								
A Långsiktigt substansvärde (NAV) hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	6 015,5	6 005,4	6 015,5	6 005,4	6 015,5	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	246,0	246,0		
A/B Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV) vid periodens utgång, kr	**24,45**	**24,41**	**24,45**	**24,41**	**24,45**	**24,34**		
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV), %								
A Långsiktigt substansvärde (NAV) hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång enligt balansräkningen, kr/aktie	24,45	24,41	24,45	24,41	24,45	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	24,05	25,34	24,34	25,23	24,41	25,23		
A/B-1 Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie (NAV) under perioden, %	**1,7%**	**-3,7%**	**0,5%**	**-3,2%**	**0,2%**	**-3,5%**		
Antal utestående aktier 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	246,0	246,0	246,0		

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