AVSTÄMNINGSTABELL

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2026 jul–sep	2025 jul–sep	2026 jan–sep	2025 jan–sep	2025 okt –2026 sep	2025 jan–dec	Definition	Motivering
Hyresvärde, mkr								
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	1 201,5	1 241,0	1 201,5	1 241,0	1 201,5	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	60,0	80,9	60,0	80,9	60,0	80,3		
A+B Hyresvärde vid periodens utgång, mkr	**1 261,5**	**1 321,8**	**1 261,5**	**1 321,8**	**1 261,5**	**1 309,4**		
Ekonomisk uthyrningsgrad, %								
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	1 201,5	1 241,0	1 201,5	1 241,0	1 201,5	1 229,1	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i förhållande till hyresvärde.	
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	60,0	80,9	60,0	80,9	60,0	80,3		
A/(A+B) Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	**95,2%**	**93,9%**	**95,2%**	**93,9%**	**95,2%**	**93,9%**		
Överskottsgrad, %								
A Bruttoresultat fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	194,8	209,1	544,1	532,9	726,5	715,3	Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.	Åskådliggör förvaltningsverksamhetens lönsamhet.
B Hyresintäkter under perioden enligt resultaträkningen, mkr	286,4	297,5	854,3	768,7	1 148,9	1 063,6		
A/B Överskottsgrad under perioden, %	68,0%	**70,3%**	**63,7%**	**69,3%**	**63,2%**	**67,3%**		
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %								
A Räntebärande skuld relaterad till färdigställda förvaltningsfastigheter vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	11 315,1	12 681,4	11 315,1	12 681,4	11 315,1	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	19 379,6	20 913,8	19 379,6	20 913,8	19 379,6	21 004,5		
A/B Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter vid periodens utgång, %	**58,4%**	**60,6%**	**58,4%**	**60,6%**	**58,4%**	**60,1%**		
Uthyrbar yta vid periodens utgång, kvm	682 091	719 199	682 091	719 199	682 091	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	7 313	7 685	7 313	7 685	7 313	7 520	Totalt antal lägenheter i förvaltning vid periodens utgång.	
Antal byggstartade lägenheter under perioden	211	0	510	176	510	176	Totalt antal byggstartade lägenheter under perioden.	
varav i hel- eller delägda dotterbolag	*0*	*0*	*92*	*176*	*92*	*176*		
Antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens utgång	1 820	1 869	1 820	1 869	1 820	1 755	Totalt antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens utgång.	
varav i hel- eller delägda dotterbolag	*767*	*1 795*	*767*	*1 795*	*767*	*1 681*		
Antal lägenheter under projektutveckling vid periodens utgång	1 588	1 793	1 588	1 793	1 588	1 788	Totalt antal lägenheter i pågående projektering vid periodens utgång.	

AVSTÄMNINGSTABELL FORTS.

Finansiella nyckeltal

	2026 jul–sep	2025 jul–sep	2026 jan–sep	2025 jan–sep	2025 okt –2026 sep	2025 jan–dec	Definition	Motivering
Räntetäckningsgrad, ggr								
A Resultat före värdeförändringar under perioden enligt resultaträkningen, mkr	64,1	53,7	208,8	152,3	230,8	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	-13,2	-14,9	-39,6	-47,5	-63,1	-70,9		
C Räntenetto under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-111,1	-126,0	-330,3	-325,4	-449,9	-445,0		
(A-B-C)/-C Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	1,7	**1,5**	**1,8**	**1,6**	**1,7**	**1,6**		
Soliditet, %								
A Eget kapital vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	7 908,5	7 843,1	7 908,5	7 843,1	7 908,5	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	25 208,7	26 928,5	25 208,7	26 928,5	25 208,7	26 805,4		
A/B Soliditet vid periodens utgång, %	**31,4%**	**29,1%**	**31,4%**	**29,1%**	**31,4%**	**30,4%**		
Skuldsättningsgrad, %								
A Räntebärande skuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	14 453,8	15 881,6	14 453,8	15 881,6	14 453,8	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	25 208,7	26 928,5	25 208,7	26 928,5	25 208,7	26 805,4		
A/B Skuldsättningsgrad vid periodens utgång, %	**57,3%**	**59,0%**	**57,3%**	**59,0%**	**57,3%**	**58,5%**		
Kapitalbindningstid vid periodens utgång, år	1,4	2,1	1,4	2,1	1,4	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	1,9	2,2	1,9	2,2	1,9	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	433,4	476,5	433,4	476,5	433,4	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	12 216,5	13 441,4	12 216,5	13 441,4	12 216,5	13 480,7		
A/B Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	**3,55%**	**3,54%**	**3,55%**	**3,54%**	**3,55%**	**3,48%**		
Nettoinvesteringar, mkr								
A Förvärv under perioden, mkr	0,1	291,4	205,4	291,4	235,3	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	186,4	329,4	613,5	1 145,7	960,0	1 492,2		
C Till- och ombyggnation under perioden, mkr	19,1	30,5	66,4	88,6	132,5	154,7		
D Försäljningar under perioden, mkr	-12,6	-3,8	-644,1	-891,1	-1 289,4	-1 536,4		
A+B+C+D Nettoinvesteringar under perioden, mkr	**193,0**	**647,4**	**241,1**	**634,5**	**38,3**	**431,8**		
Eget Kapital per aktie, kr per aktie								
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut enligt balansräkningen, mkr	5 202,4	5 152,2	5 202,4	5 152,2	5 202,4	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	**21,15**	**20,94**	**21,15**	**20,94**	**21,15**	**20,59**		
Periodens resultat efter skatt, kr per aktie*								
A Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, mkr	73,7	-30,8	146,3	-89,5	98,1	-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	**0,30**	**-0,13**	**0,59**	**-0,36**	**0,40**	**-0,56**		

AVSTÄMNINGSTABELL FORTS.

Nyckeltal relaterade till K-Fastigheters finansiella mål

	2026 jul–sep	2025 jul–sep	2026 jan–sep	2025 jan–sep	2025 okt –2026 sep	2025 jan–dec	Definition	Motivering
Förvaltningsresultat, mkr								
A Bruttoresultat Fastighetsförvaltning under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	194,8	209,1	544,1	532,9	726,5	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	-10,7	-31,3	-33,3	-50,1	-33,3	-50,1		
C Av- och nedskrivningar hänförliga till Fastighetsförvaltning under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-2,9	-2,8	-3,9	-6,7	-11,5	-14,3		
D Resultat från intresse- och gemensamt styrda bolag hänförligt till Fastighetsförvaltning under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	15,1	0,0	37,9	0,0	37,9	0,0		
E Finansnetto hänförligt till Fastighetsförvaltning under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-92,4	-106,7	-276,7	-291,2	-371,5	-386,0		
A+B+C+D+E Förvaltningsresultat under perioden, mkr	**103,9**	**68,3**	**268,0**	**184,9**	**348,0**	**264,9**		
Förvaltningsresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	37,0	33,2	90,7	69,7	113,7	92,7		
Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie								
A Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	66,9	35,1	177,3	115,3	234,3	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, miljoner	246,0	246,0	246,0	246,0	246,0	246,0		
A/B Förvaltningsresultat per aktie under perioden, kr	**0,27**	**0,14**	**0,72**	**0,47**	**0,95**	**0,70**		
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %								
A Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden, kr/aktie	0,27	0,14	0,72	0,47	0,95	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	0,17	0,47	0,42	0,60	0,56		
A/B-1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie under perioden, %	**90,6%**	**-17,4%**	**53,8%**	**10,9%**	**57,7%**	**25,5%**		
Resultat Entreprenad, mkr								
A Bruttoresultat Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	45,8	16,8	168,3	133,4	197,3	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	-12,5	-18,0	-42,1	-31,7	-55,8		
C Av- och nedskrivningar hänförligt till Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-9,5	-12,1	-29,4	-39,4	-43,0	-53,0		
D Resultat från intresse- och gemensamt styrda bolag hänförligt till Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-3,1	11,5	7,3	24,6	7,5	24,7		
E Finansnetto hänförligt till Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-4,7	-14,8	-14,6	-23,8	-14,0	-23,2		
A+B+C+D+E Resultat Entreprenad under perioden, mkr	**22,5**	**-11,1**	**113,7**	**52,7**	**116,1**	**55,1**		
Resultat Entreprenad per aktie, kr per aktie								
A Resultat Entreprenad hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	22,5	-11,1	113,7	52,7	116,1	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	**0,09**	**-0,04**	**0,46**	**0,21**	**0,47**	**0,22**		
Tillväxt i Resultat Entreprenad per aktie, %								
A Resultat Entreprenad hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden, kr/aktie	0,09	-0,04	0,46	0,21	0,47	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	-0,04	0,24	0,21	0,94	0,44	1,16		
A/B-1 Tillväxt i Resultat Entreprenad per aktie under perioden, %	**303,0%**	**-118,6%**	**115,7%**	**-77,2%**	**7,7%**	**-80,8%**		

AVSTÄMNINGSTABELL FORTS.

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

	2026 jul–sep	2025 jul–sep	2026 jan–sep	2025 jan–sep	2025 okt –2026 sep	2025 jan–dec	Definition	Motivering
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr								
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	5 202,4	5 152,2	5 202,4	5 152,2	5 202,4	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	-71,6	3,8	-71,6	3,8	-71,6	-19,7		
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	1 974,1	1 987,3	1 974,1	1 987,3	1 974,1	2 027,1		
D Uppskjuten skattefordran vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	-72,0	-93,6	-72,0	-93,6	-72,0	-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	**6 052,0**	**6 068,9**	**6 052,0**	**6 068,9**	**6 052,0**	**5 987,5**		
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr/aktie								
A Långsiktigt substansvärde (NAV) hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	6 052,0	6 068,9	6 052,0	6 068,9	6 052,0	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	**24,60**	**24,67**	**24,60**	**24,67**	**24,60**	**24,34**		
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV), %								
A Långsiktigt substansvärde (NAV) hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång enligt balansräkningen, kr/aktie	24,60	24,67	24,60	24,67	24,60	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	24,45	24,41	24,34	25,23	24,67	25,23		
A/B-1 Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie (NAV) under perioden, %	**0,6%**	**1,1%**	**1,1%**	**-2,2%**	**-0,3%**	**-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.*