K-FAST HOLDING AB
DELÅRSRAPPORT

JANUARI
–SEPTEMBER **2026**

K-FASTIGHETER – MER ÄN ETT FASTIGHETSBOLAG

Under tredje kvartalet har K-Fastigheter tagit ytterligare steg för att stärka balansräkningen, minska skuldsättningen och skapa förutsättningar för utdelningen av Brinova.

K-FASTIGHETER

Bilden visar Sandryggen 4 i Lund.

K-FAST HOLDING AB – ORG. NR. 556827-0390

PERIODEN I KORTHET

Januari – september

Entreprenad

Intäkterna för entreprenadverksamheten uppgick för kvartalet till 405,3 mkr (415,1). För perioden uppgick intäkterna till 1 424,1 mkr (1 436,6), inkluderat successiv vinstavräkning i pågående nybyggnation om 120,9 mkr (82,7). Bruttoresultatet uppgick till 168,3 mkr (133,4) och resultat före värdeförändringar men inklusive successiv vinstavräkning uppgick till 113,7 mkr (52,7), motsvarande 0,46 kr per aktie (0,21). Intäkterna och resultatet har påverkats positivt av utveckling i prefabverksamheten, ökat antal byggstarter och stabil produktionsnivå i byggnationen av koncepthus. Antalet lägenheter under byggnation vid periodens utgång uppgick till 1 820 (1 869). 510 lägenheter (176) har byggstartats under perioden, varav 211 lägenheter (0) under tredje kvartalet. Målet om 800 byggstarter 2026 kvarstår, vilket borgar för ökad aktivitet i byggnationen av koncepthus framöver.

Fastighetsförvaltning

Hyresintäkterna för kvartalet uppgick till 285,7 mkr (297,5) och för perioden till 851,0 mkr (768,7), en ökning med 11 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Ökningen för perioden berodde primärt på att K-Fastigheter från och med 1 april 2025 konsoliderar Brinova Fastigheter AB, ökade intäkter på grund av hyreshöjningar och ökad uthyrningsgrad. Ökningen i intäkter motverkades av avkonsolideringen av K-Fast Kilen AB per 1 januari 2026, vilket även är den primära anledningen till att kvartalets intäkter minskar trots ökade intäkter för perioden. Bruttoresultatet för verksamhetsområde Fastighetsförvaltning uppgick till 544,1 mkr (532,9) och förvaltnings-resultatet ökade med 45 procent till 268,0 mkr (184,9), motsvarande 0,72 kr per aktie (0,47) korrigerat för innehav utan bestämmande inflytande. Förvaltnings-resultatet inkluderar resultat från intressebolag om 37,9 mkr (0,0), vilket utgör koncernens andel av resultatet i K-Fast Kilen. Uthyrningsgraden har fortsatt att förbättras och uppgick vid periodens slut till 95,2 procent (93,9) att jämföra med 93,9 procent vid periodens ingång. Överskottsgraden har försämrats till 63,7 procent (69,3), bland annat på grund av ett kallt och snörikt första kvartal, högre rörelsekostnader i Brinova samt avkonsolideringen av K-Fast Kilen. Värdeförändring för färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 14,2 mkr (-143,5) påverkat positivt av högre hyreshöjningar än förväntat inför 2026 och negativt av högre budgeterade driftskostnader i genomförda värderingar samt värdekorrigering av färdigställda fastigheter i K-Fast Kilen före avkonsolidering.

Koncernen

- Kvartalets resultat uppgick till 131,9 mkr (16,6) och periodens resultat till 259,7 mkr (-37,9), motsvarande 0,30 kr per aktie (-0,13) för kvartalet respektive 0,59 kr per aktie (-0,36) för perioden korrigerat för innehav utan bestämmande inflytande. Periodens resultat påverkades bland annat av positiv värdeutveckling av koncernens räntederivat om totalt 49,7 mkr (-82,0) till följd av högre marknadsräntor samt positiv värdeförändring av koncernens förvaltningsfastigheter om totalt 135,0 mkr (-60,8), primärt som en följd av hög aktivitet i byggnation av koncepthus.
- Värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 22 228,4 mkr (24 431,1), en minskning med 9 procent jämfört med 31 december 2025, primärt föranledd av avkonsolideringen av K-Fast Kilen AB från 1 januari 2026.
- Det långsiktiga substansvärdet (NAV), vilket korrigerats för förvärvet av Brinova, uppgick vid periodens utgång till 6 052,0 mkr (5 987,5), motsvarande 24,60 kr per aktie (24,34), vilket är en ökning med 1 procent sedan 31 december 2025 och oförändrat jämfört med 30 september 2025.
- Räntetäckningsgraden uppgick på rullande 12 månader till 1,7 ggr (1,6) och för perioden till 1,8 (1,6). Soliditeten uppgick till 31,4 procent (30,4) och skuldsättningsgraden till 57,3 procent (58,5).

Väsentliga händelser under tredje kvartalet

- Den 2 juli 2026 publicerade K-Fastigheter att K-Fastigheter och Alhem Fastigheter AB genom sitt samägda bolag KAH Holding AB tecknat avtal om försäljning av ett fastighetsprojekt som omfattar 255 hyreslägenheter, två underjordiska garage och tre lokaler i Björlanda Ängar på Hisingen strax norr om Göteborg. Köpare är Folksamgruppen, som tillträder fastigheten i två etapper hösten/vintern 2027. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 793 mkr, med resultateffekt först vid frånträdet under andra halvåret 2027.
- Den 31 augusti 2026 publicerade K-Fastigheter att Kilenkrysset-koncernen ökat sin röstandel i K-Fast Holding AB till 10,0 procent genom byte av aktier med K-Fast Holding AB:s huvudägare Erik Selins och Jacob Karlssons respektive ägarbolag. Respektive ägares kapitalandel i K-Fast Holding AB påverkades inte av transaktionen.
- Under kvartalet färdigställde koncernen ett projekt i Gävle och fyra deletapper i Göteborg, Strängnäs, Västerås och Örebro om totalt 294 lägenheter. Vidare har koncernen byggstartat ytterligare en deletapp av ett projekt i Björlanda, Göteborg, och ett projekt i Örebro om totalt 211 lägenheter.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Den 1 oktober 2026 färdigställde K-Fastigheter bostadsrättsprojektet Sandryggen 4 i Lund omfattande 72 lägenheter. Bostadsrättsföreningens anskaffningskostnad uppgår till totalt 276,2 mkr, vilket jämfört K-Fast-koncernens redovisade bokförda värde per 30 september 2026 om 237,0 mkr innebär ett realiserat resultat om 39,2 mkr, vilket kommer redovisas i kommande kvartal. Likviditetseffekten uppgår till cirka 125 mkr.

Nyckeltal*, mkr	2026 jan–sep	2025 jan–sep	2025 jan–dec
Entreprenad			
Intäkter	1 424,1	1 436,6	1 988,5
Bruttoresultat	168,3	133,4	162,4
Resultat före värdeförändring	**113,7**	**52,7**	**55,1**
resultat per aktie (kr)	*0,46*	*0,21*	*0,22*
Fastighetsförvaltning			
Intäkter	854,3	765,8	1 063,6
Driftnetto	544,1	532,9	715,3
Förvaltningsresultat	**268,0**	**184,9**	**264,9**
*resultat per aktie (kr)***	*0,72*	*0,47*	*0,70*
Periodens resultat	259,7	-37,9	-76,2
Långsiktigt substansvärde (NAV)	6 052,0	6 068,9	5 987,5
*per aktie (kr)****	*24,60*	*24,67*	*24,34*
Räntetäckningsgrad, ggr (rullande 12 månader)	1,7	1,6	1,6
Soliditet, %	31,4%	29,1%	30,4%
Skuldsättningsgrad, %	57,3%	59,0%	58,5%
Uthyrbar yta, kvm	682 091	719 199	708 011
Antal lägenheter i förvaltning	7 313	7 685	7 520
Antal lägenheter i pågående nybyggnation	1 820	1 869	1 755
varav i hel- eller delägda dotterbolag	*767*	*1 795*	*1 681*
Antal byggstartade lägenheter	510	176	176
varav i hel- eller delägda dotterbolag	*92*	*176*	*176*

** Definitioner samt härledning av nyckeltal finns på www.k-fastigheter.se/investor-relations avstamningar-och-definitioner/*
*** Korrigerat för innehav utan bestämmande inflytande.*
**** Justerat för förvärvet av Brinova Fastigheter AB.*

VD HAR ORDET

STÄRKT BALANSRÄKNING OCH FLER FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR ÄR PLANERADE

Det tredje kvartalet har präglats av hög aktivitet inom flera av de områden som är avgörande för K-Fastigheters fortsatta transformationsresa. Vi har tagit ytterligare steg mot en starkare balansräkning, fortsatt utveckla vår projektportfölj och samtidigt säkerställt en hög aktivitetsnivå i både bygg- och prefabverksamheten. Vårt fokus är oförändrat: att skapa förutsättningar för utdelningen av Brinova, minska skuldsättningen och etablera den kapitallätta affärsmodell som ska vara det nya normala för K-Fastigheter.

Sedan halvårsskiftet har vi fortsatt arbetet med de avyttringar som är centrala för transformationen. Kort efter andra kvartalets utgång rapporterade vi försäljningen av projektet Björlanda Ängar på Hisingen genom vårt samägda bolag KAH Holding. Affären omfattar 255 hyreslägenheter, två underjordiska garage och tre lokaler med ett underliggande fastighetsvärde om 793 mkr och är ett tydligt exempel på den kapitallätta modell vi vill arbeta efter framöver.

Samtidigt har vi under kvartalet genomfört en översyn av vårt avyttringsarbete. Tidigare har vi kommunicerat försäljningen av ett större fastighetsbestånd till Viga, majoriteten på forward sale till en av oss gemensamt uppsatt fondstruktur. Efter gemensamma diskussioner har vi landat i att det i rådande marknadsklimat är mer fördelaktigt att sälja dessa fastigheter på den öppna marknaden. Därtill har vi påbörjat marknadsföringen av våra helägda fastigheter i region Öst, omfattande tre fastigheter i Västerås samt vårt projekt i Veddesta. Vi arbetar därför idag aktivt med inte mindre än tio fastigheter som vi avser att avyttra som en del av transformationsresan.

> ”Sammantaget innebär detta 835 byggstarter under 2026, i linje med vårt tidigare kommunicerade mål om omkring 800 byggstarter.”

Vi har även genomfört en strategisk genomgång av våra delägda bolag med karaktär som skiljer sig från vår kärnverksamhet. K-Fast Kilen och Arvento är verksamheter där vi ser ett långsiktigt och betydande värde och som vi betraktar som permanenta innehav. För övriga delägda bolag utvärderar vi möjligheterna till avyttringar om det kan bidra till att ytterligare stärka vår finansiella ställning.

Efter kvartalets utgång har vi dessutom färdigställt Sandryggen 4 i Lund. Projektet startades utifrån en hyresrättskalkyl men med en identifierad möjlighet att i stället upplåta bostäderna som bostadsrätt. Det intresse som funnits på marknaden har bekräftat denna bedömning och fastigheten kommer därför att upplåtas som bostadsrätt under fjärde kvartalet i år. Affären förväntas ge en positiv resultateffekt om cirka 39 mkr under fjärde kvartalet och totalt sett 63 mkr, motsvarande drygt 1 mkr per lägenhet, samt ett likviditetstillskott om cirka 125 mkr när samtliga bostäder har frånträtts. Det är ett konkret exempel på hur vi aktivt arbetar med kapitalallokering och värdeskapande i projektportföljen.

För att tydliggöra effekterna av våra större transaktioner vill jag samtidigt understryka att Björlanda Ängar-affären med Folksam inte kommer att bidra till resultatet från intressebolag förrän vid frånträdet under andra halvåret 2027. Försäljningen genomförs i bolagsform och resultateffekt redovisas i samband med frånträdet. Dagens resultat innehåller därmed ännu inte fullt ut det värdeskapande bidrag som denna affär representerar, trots att projektet redan har säkrats genom bindande avtal med en stark och långsiktig motpart.

Utdelningen av Brinova är fortsatt en av koncernens högst prioriterade aktiviteter. För att kunna genomföra den krävs fortsatt stärkt balansräkning och reducerad skuldsättning. Arbetet går i rätt riktning och målsättningen är att kunna genomföra utdelningen så snart de finansiella förutsättningarna är uppfyllda. Även om tidpunkten ytterst är beroende av de pågående aktiviteterna kring avyttringar och skuldreduktion ser vi idag inga skäl att ifrågasätta möjligheten till utdelning inom en snar framtid.

I vår entreprenad- och prefabverksamhet ser vi samtidigt en tydligt förbättrad marknadsaktivitet. Antalet förfrågningar har ökat jämfört med för ett år sedan. Efterfrågan kommer fortsatt från bostads-segmentet men vi ser även ett växande intresse inom försvarsrelaterade och säkerhetsklassade projekt. Detta är marknader där vår industriella byggmodell och vår prefabteknik har goda förutsättningar att skapa konkurrensfördelar.

Aktiviteten i byggverksamheten har varit hög. Under årets första nio månader har vi byggstartat 510 lägenheter, varav 211 lägenheter under tredje kvartalet. Kvartalets byggstarter avser det sista kvarteret i Björlanda, Göteborg samt start av ett projekt i Örebro genom vårt samägda bolag K-Fast Kilen.

Därutöver erhöll vi under september bygglov för 325 lägenheter i Veddesta i Stockholm. Projektet planeras att byggstartas under fjärde kvartalet. Sammantaget innebär detta 835 byggstarter under 2026, i linje med vårt tidigare kommunicerade mål om omkring 800 byggstarter. Att mer än 500 av dessa byggstarter sker under årets andra halvår är särskilt positivt för beläggningen i både bygg- och prefabverksamheten.

I Brinova har Peter Ullmark nu slutfört sitt första hela kvartal som verkställande direktör. Under

VD HAR ORDET FORTS.

kvartalet uppnåddes en positiv nettouthyrning om 146 lägenheter och under de senaste tolv månaderna är nettouthyrningen positiv med 322 lägenheter, att ställa i relation till ca 7000 lägenheter i förvaltning. Det är en stark utveckling, inte minst senaste kvartalet som visar att de insatser som genomförs inom uthyrning och förvaltning ger resultat. Vi ser ett tydligt momentum i verksamheten och förväntar oss successiva förbättringar även framåt.

Samtidigt som vi ser flera positiva signaler finns det faktorer att vara ödmjuka inför. Geopolitisk osäkerhet och stigande långräntor påverkar investeringsklimatet och kan skapa fortsatt volatilitet på kapitalmarknaderna. Trots detta upplever vi att transaktionsmarknaden fungerar bättre idag än för ett år sedan och att intresset för kvalitativa bostadstillgångar är fortsatt starkt.

När jag summerar årets första nio månader kan jag konstatera att vi tagit flera viktiga steg framåt. Vi har stärkt förutsättningarna för kommande avyttringar, fortsatt reducera risk i projektportföljen, säkerställt hög aktivitet i våra operativa verksamheter och skapat ytterligare värden genom aktiva affärsbeslut. Det återstår fortfarande arbete innan transformationsresan är slutförd, men riktningen är tydlig och vi fortsätter att röra oss framåt med full kraft.

– Jacob Karlsson, VD, oktober 2026

Inflyttning har börjat i K-Fast Kilens bostadsprojekt Mjärden i Almby, Örebro. Här utvecklar vi totalt 324 hyreslägenheter i fyra etapper. Först ut är 34 välplanerade lägenheter med 2 och 3 rum och kök i vårt koncepthus Punkthus.

Med gatuadress Fållgränd / Charkmästargatan i Almby har K-Fastigheter uppfört den första etappen i kvarteret Mjärden. Andra etappen har byggstartats och inflyttning i denna är planerad till juni 2027.

Inflyttning i K-Fastigheters projekt Sandryggen 4 har börjat till de första av 72 nya bostäder i bostadsrättsföreningen Tilia med adress Järnåkravägen 1 i Lund. Här finns lägenheter med terrasser i härligt söderläge.

ENTREPRENAD

Koncernens entreprenadverksamhet består av verksamhet inom projektutveckling, prefabtillverkning av stomlösningar och byggledning, vilka delas upp i affärsområde Projektutveckling, Prefab och Bygg. Verksamheten utgår från kontor i Hässleholm, Malmö, Göteborg och Stockholm och har sex produktionsanläggningar för prefab-element i Hässleholm, Östra Grevie, Vara, Hultsfred, Katrineholm och Strängnäs samt en fabrik för lättelement i trä i Hässleholm. Totalt hade entreprenadverksamheten 514 medansvariga vid periodens utgång.

Verksamheten inom affärsområde Projektutveckling grundas på förvärv av primärt byggrätter men också i förekommande fall ej byggklar mark, då koncernens egna arkitekter, markprojektörer och plan- och bygglovshandläggare driver detaljplaner och bygglov för koncernens egenutvecklade koncepthus för bostäder: Låghus, Lamellhus och Punkthus samt ett egenutvecklat koncepthus för kommersiella lokaler, K-Kommersiellt. För mer information om K-Fastigheters koncepthus, se sidan 22. Vid periodens slut bestod projektutvecklingsportföljen av 1 588 lägenheter i olika stadier, varav 1 220 i bygglovsprocess.

Affärsområde Prefab är en komplett stomleverantör som även erbjuder tillhörande stomresningsentreprenad under varumärket K-Prefab. Affärsområdet har ett tydligt fokus på kalkylsäkra och tidseffektiva industriella bygglösningar, vilket inkluderar betongstommar med lågt klimatavtryck. Viktiga kunder finns inom kategorierna bostäder, försvarsindustri, offentlig sektor, industri och lager, infrastruktur och lantbruk. Affärsområdet omfattar sex produktionsanläggningar och egen personal som monterar stomlösningar som består bland annat av sandwichväggar, homogena innerväggar, hisschakt och bjälklag med inbyggda installationer för el, VA och ventilation, utfackningsväggar, balkonger och trappor. Affärsområdets kunder utgörs dels av koncernbolag, där samtliga stomelement som ingår i koncernens koncepthus levereras från K-Prefab, dels av externa aktörer. Prefabricering av stommar möjliggör bättre arbetsförhållanden, hög kostnads- och kvalitetskontroll, minskat spill samt säkerställer kompatibilitet, produktion och just-in-time-leverans till våra projekt. Vid periodens slut hade affärsområdet 93 (82) pågående stomentreprenader, till ett totalt återstående ordervärde om 1 118,8 mkr (1 284,2), varav 68 procent (72) avser externa kunder. Affärsområdet noterar god efterfrågan på stomlösningar till projekt inom försvarsindustrin, offentlig sektor samt en ökad efterfrågan på bostadslösningar i storstadsregioner.

Verksamhetsområde Entreprenad

mkr	2026 jan–sep	2025 jan–sep	2025 jan–dec
Intäkter	1 424,1	1 436,6	1 988,5
varav koncepthus	*906,0*	*933,7*	*1 308,4*
varav övrig entreprenad	*518,1*	*502,9*	*680,1*
Bruttoresultat	168,3	133,4	162,4
Resultat före skatt	**113,7**	**52,7**	**55,1**
resultat per aktie (kr)	*0,46*	*0,21*	*0,22*
Återstående ordervärde koncepthus	1 137,3	1 627,8	1 393,5
Återstående ordervärde övrig entreprenad	1 118,8	1 284,2	1 254,2
varav externa kunder	*68%*	*72%*	*78%*
Antal byggstartade lägenheter under perioden	510	176	176
varav i hel- eller delägda dotterbolag	*92*	*176*	*176*
Antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens utgång	1 820	1 869	1 755
varav i hel- eller delägda dotterbolag	*767*	*1 795*	*1 681*
Antal lägenheter under projektutveckling vid periodens utgång	1 588	1 793	1 788

Affärsområde Bygg ansvarar för byggnation och färdigställande av koncernens byggnation av koncepthus och bedriver construction management med projektledning och arbetsledning av samtliga interna projekt samt inom ramen för vissa av K-Fastigheter delägda projekt med Alhem, ByggVesta och K-Fast Kilen. Genom att arbeta med hög grad av prefabricering, repetitiva processer och specialiserade arbetsuppgifter uppnås hög kostnadskontroll och en effektiv byggprocess. Vid periodens slut hade byggverksamheten 16 pågående byggnationer av koncepthus, med ett återstående ordervärde om 1 137,3 mkr (1 627,8), fördelat på 1 820 lägenheter (1 869), samt byggnationen av Hässleholm Rusthållaren 3 & 4. Rusthållaren kommer att omfatta ca 8 000 kvadratmeter uthyrbar yta, varav stora delar kommer inrymma koncernens nya huvudkontor. Under kvartalet byggstartades 211 lägenheter och totalt under perioden har 510 lägenheter byggstartats.

Pågående byggnation

Fastighet	Kommun	Partner/ Köpare	Bostäder	Uthyrbar yta, kvm	Färdig ställande-grad*, %
Sågklingan 14	Västerås		119	7 372	99%
Sandryggen 4	Lund		72	4 155	100%
Notarien 21	Eskilstuna		109	6 919	0%
Vapenrocken 3	Västerås		100	6 229	84%
Förvaltaren 2	Eskilstuna		92	4 894	5%
Sävenäs 131:14	Göteborg	Viga Real Estate	173	9 963	87%
Gårdsten 7:5	Göteborg	Viga Real Estate	102	5 546	91%
Sätra 108:33	Gävle	K-Fast Kilen AB	176	11 302	48%
Rödspoven 1	Strängnäs	K-Fast Kilen AB	34	2 108	100%
Myrspoven 1	Strängnäs	K-Fast Kilen AB	102	6 552	27%
Mjärden 3 & 4	Örebro	K-Fast Kilen AB	127	7 607	69%
Mjärden 1 & 2	Örebro	K-Fast Kilen AB	163	10 311	0%
Björlanda 3:72 och 3:75**	Göteborg	Folksamgruppen	170	10 729	73%
Björlanda 3:76 och 3:77	Göteborg	Folksamgruppen	86	5 497	0%
Viktoria 22**	Helsingborg	Brinova Fast. AB	41	3 125	96%
Skjutskontoret 3	Malmö	Brinova Fast. AB	154	8 997	73%
TOTALT			**1 820**	**111 306**	

** Fakturerad intäkt i förhållande till total entreprenad.*
*** Endast projektledning. Färdigställandegrad avser nedlagda projektkostnader i förhållande till totalt prognostiserade projektkostnader.*

Projektutveckling

Fastighet/projekt	Kommun	Partner/ Köpare	Bostäder*	Uthyrbar yta, kvm*
Sätra 108:34	Gävle	K-Fast Kilen AB	239	16 697
Ekeby 3:206 m.fl.	Eskilstuna		50	3 928
Veddesta 2:65	Järfälla		146	9 093
Veddesta 2:128	Järfälla		179	11 751
Långeberga 4:6 Låghus	Helsingborg		20	1 896
Långeberga 4:6 Lamellhus	Helsingborg		168	11 815
Järvabacken	Stockholm	Arvento**	263	11 200
Väderkvarnen	Malmö	Arvento**	155	9 100
Getängen 22	Borås		235	15 040
Hemmesta C	Värmdö		133	9 141
TOTALT			**1 588**	**99 660**

** Preliminära siffror som kan komma att ändras.*
*** JV med Bygg Vesta*

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Inom verksamhetsområde Fastighetsförvaltning förvaltas de fastigheter som koncernen uppfört eller förvärvat antingen genom hel- eller delägda dotter- eller intressebolag. Dotterbolaget Brinova Fastigheter AB ägs till 57,6 procent av K-Fast Holding AB. Brinova utgör en integrerad del av K-Fast-koncernen och redovisas därmed som ett konsoliderat dotterbolag. Den 1 januari 2026 minskade K-Fastigheters ägarandel i K-Fast Kilen AB till 50 procent och bolaget redovisas därmed från detta datum som intressebolag. K-Fastigheters ägande i K-Fast Kilen är fortsatt långsiktigt. Verksamhetsområdet hade vid periodens slut 105 medansvariga, varav 90 i Brinova Fastigheter AB.

Koncernens direkt och indirekt ägda konsoliderade förvaltningsbestånd bestod vid periodens utgång av totalt cirka 440 673 kvadratmeter bostäder fördelat på 7 313 lägenheter, 116 100 kvadratmeter samhällsfastigheter och 125 318 kvadratmeter kommersiell yta. Av fastighetsbeståndet är 33 procent uppfört efter 2020 och totalt 68 procent efter 2010. Hyresvärdet uppgick vid periodens utgång till 1 261,5 mkr och den kontrakterade hyran uppgick till 1 201,5 mkr. 66 procent av hyresvärdet avser bostäder eller därtill relaterad uthyrning (t.ex. parkering). Den största kommersiella hyresgästen utgör cirka 2 procent av det totala hyresvärdet. De 10 största kommersiella hyresgästerna utgör cirka 14 procent av det totala hyresvärdet.

Verksamhetsområde Fastighetsförvaltning

mkr	2026 jan–sep	2025 jan–sep	2025 jan–dec
Intäkter	854,3	765,8	1 063,6
Driftnetto	544,1	532,9	715,3
Förvaltningsresultat	**268,0**	**184,9**	**264,9**
resultat per aktie (kr) hänförligt till moderbolagets aktieägare	*0,72*	*0,47*	*0,70*
Antal lägenheter i förvaltning	7 313	7 685	7 520
Uthyrbar yta, kvm	682 091	719 199	708 011
Bostäder, kvm	*440 673*	*474 252*	*464 864*
Samhällsfastigheter, kvm	*116 100*	*117 100*	*116 900*
Lokaler, kvm	*125 318*	*127 847*	*126 247*
Hyresvärde	1 261,5	1 321,8	1 309,4
Hyresvärde, kr/kvm	*1 850*	*1 838*	*1 849*
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,2%	93,9%	93,9%
Överskottsgrad, %	63,7%	69,3%	67,3%
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %	58,4%	60,6%	60,1%

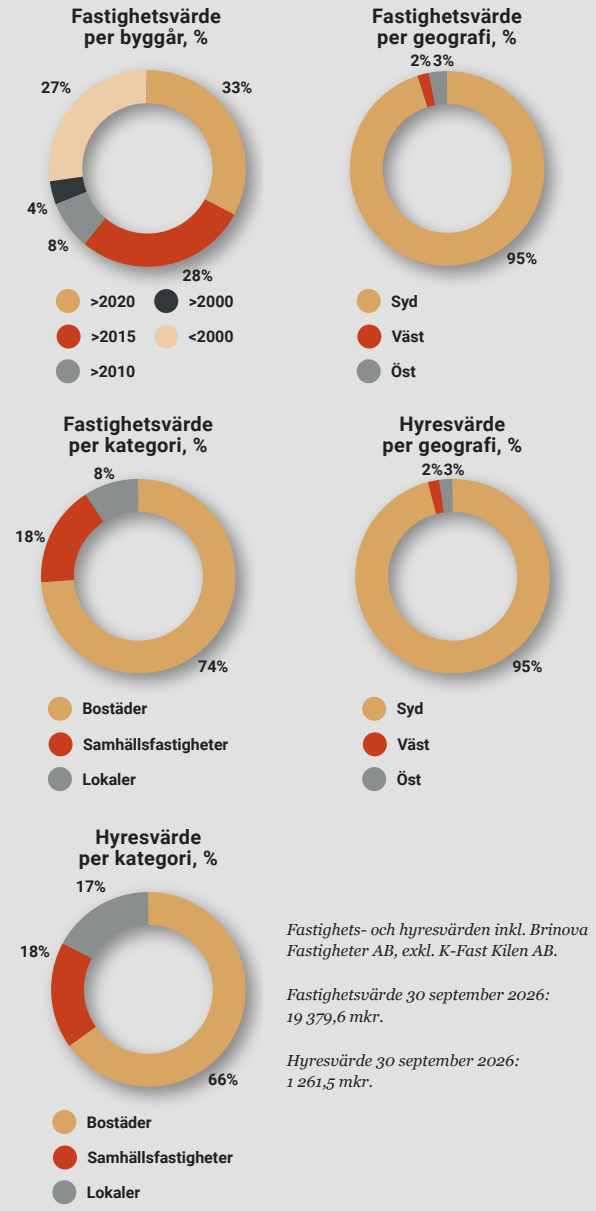
Brinova Fastigheter AB

K-Fast Holding AB äger sedan 1 april 2025 57,6 procent i Brinova Fastigheter AB. Det primära syftet bakom transaktionen med Brinova var att skapa en ledande aktör inom bostadssegmentet i Sverige. Genom ett geografiskt fokuserat bestånd och ökad volym förväntas Brinova framöver skapa stordriftsfördelar, effektivisering och synergier inom förvaltning samt förbättrade finansieringsvillkor. Brinova drivs som ett självständigt bolag och är noterat på Nasdaq Stockholm MidCap. Ambitionen är att aktierna i Brinova ska sakutdelas till K-Fastigheters aktieägare så snart finansiell ställning och likviditet medger.

Brinova utvecklar och förvaltar primärt bostäder och samhällsfastigheter med fokus på södra Sverige och Öresundsregionen, med stark närvaro i bland annat Helsingborg, Landskrona, Malmö, Lund och Kristianstad. Bolagets förvaltningsmodell bygger på egen personal, närhet till fastigheter och hyresgäster, lokal marknadskännedom och ett starkt lokalt engagemang. Brinovas affärsplan stipulerar en årlig ökning av förvaltningsresultatet per aktie med 10 procent, en överskottsgrad om minst 70 procent och bolagets vision är att vara den lönsammaste fastighetsaktören inom bostäder och samhällsfastigheter. Vidare ska Brinova kännetecknas av hållbara och trygga boenden och lokaler där kunden står i centrum. Fastighetsbeståndet omfattade per 30 september 2026 cirka 651 200 kvadratmeter bostäder, samhällsfastigheter och lokaler med ett totalt marknadsvärde om 19 010,0 mkr.
För mer information se www.brinova.se.

K-Fast Kilen AB

K-Fast Kilen AB är ett långsiktigt samarbete mellan K-Fastigheter och Kilenkrysset med fokus på utveckling, byggnation och förvaltning av K-Fastigheters koncepthus i Mälardalsregionen. Bolaget ägs sedan 1 januari 2026 till 50,0 procent vardera av de bägge parterna. K-Fastigheter ansvarar för teknisk och ekonomisk förvaltning av beståndet. Fastighetsbeståndet omfattade per 30 september 2026 cirka 55 427 kvadratmeter bostäder med ett totalt marknadsvärde om 2 402,8 mkr. Därutöver har K-Fast Kilen för närvarande 602 lägenheter under byggnation och 239 lägenheter under projektutveckling till ett totalt förväntat marknadsvärde om cirka 2 404,1 mkr. För mer information se sidan 18.



Fastighets- och hyresvärden inkl. Brinova Fastigheter AB, exkl. K-Fast Kilen AB.

Fastighetsvärde 30 september 2026: 19 379,6 mkr.

Hyresvärde 30 september 2026: 1 261,5 mkr.

FASTIGHETSBESTÅND

Färdigställda förvaltningsfastigheter

		Uthyrbar yta, kvm				Fastighetsvärde		Hyresvärde				Driftskostnader*		Driftsöverskott	
	Lägenheter	Bostäder	Samhällsfastigheter	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	%	mkr	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm
K-Fast Holding AB	334	21 673	0	9 218	30 891	1 053,9	34 117	61,3	1 986	90,1%	55,2	15,3	495	40,0	1 294
Brinova Fastigheter AB**	6 979	419 000	116 100	116 100	651 200	18 325,7	28 141	1 200,2	1 843	95,5%	1 146,3	376,2	578	770,1	1 183
Totalt Konsolidering	**7 313**	**440 673**	**116 100**	**125 318**	**682 091**	**19 379,6**	**28 412**	**1 261,5**	**1 850**	**95,2%**	**1 201,5**	**391,5**	**574**	**810,1**	**1 188**
K-Fast Kilen AB**	855	55 427	0	0	55 427	2 402,8	43 351	124,7	2 249	84,6%	105,5	27,4	495	78,1	1 408
Totalt	**8 168**	**496 100**	**116 100**	**125 318**	**737 518**	**21 782,4**	**29 535**	**1 386,2**	**1 880**	**94,3%**	**1 307,0**	**418,9**	**568**	**888,1**	**1 204**

Pågående byggnation

		Uthyrbar yta, kvm				Fastighetsvärde		Hyresvärde		Investering (inkl. mark) mkr***		
	Lägenheter	Bostäder	Samhällsfastigheter	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	Bokfört värde
K-Fast Holding AB	767	45 078	0	0	45 078	2 312,0	51 289	120,5	2 673	1 896,2	1 406,1	1 702,0
Brinova Fastigheter AB**	195	11 490	0	632	12 122	692,7	57 144	34,9	2 879	684,0	421,7	633,3
Totalt Konsolidering	**962**	**56 568**	**0**	**632**	**57 200**	**3 004,7**	**52 530**	**155,4**	**2 717**	**2 580,2**	**1 827,8**	**2 335,3**
K-Fast Kilen AB**	602	37 880	0	14	37 894	1 753,9	46 285	94,0	2 481	1 402,4	640,2	
Övriga delägda bolag**	256	15 784	0	442	16 226	793,0	48 872	45,1	2 777	696,9	351,3	
Totalt	**1 820**	**110 232**	**0**	**1 088**	**111 320**	**5 551,6**	**49 871**	**294,5**	**2 645**	**4 679,4**	**2 819,3**	

Sammanställning

		Uthyrbar yta, kvm				Fastighetsvärde		Hyresvärde		Bokfört värde
	Lägenheter	Bostäder	Samhällsfastigheter	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	mkr
Färdigställda förvaltningsfastigheter**	7 313	440 673	116 100	125 318	682 091	19 379,6	28 412	1 261,5	1 850	19 379,6
Pågående nybyggnation**	962	56 568	0	632	57 200	3 004,7	52 530	155,4	2 717	2 335,3
Pågående projektutveckling**	1 588	98 864	0	797	99 660	4 913,5	49 302	276,7	2 777	352,6
Övrigt										160,9
TOTALT	**9 863**	**596 105**	**116 100**	**126 747**	**838 951**	**27 297,8**	**32 538**	**1 693,7**	**2 019**	**22 228,4**

** Driftskostnader inklusive kostnader fastighetsadministration 145 kr/kvm.*
*** Ej justerat för ägarandel.*
**** Upparbetad investering avser totalt nedlagd kostnad i respektive byggnation. Bokfört värde avser koncernmässigt värde justerat för koncernelimineringar och inkluderar upparbetad värdeförändring förvaltningsfastigheter om 457,8 mkr.*

Viktig information

Information på sidorna 7, 8 och 18 om färdigställda förvaltningsfastigheter och aktuell intjäningsförmåga inkluderar bedömningar och antaganden. Kontrakterad hyra avser kontraktsvärdet per balansdagen uppräknat till årstakt och hyresvärdet avser kontrakterad hyra med tillägg för bedömd hyra för vakanta ytor. Kostnader avser budgeterade fastighetskostnader och kostnader för fastighetsadministration och central administration på årsbasis baserade på historiska utfall. Informationen omfattar inte bedömning om den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar, köp eller försäljning av fastigheter eller andra faktorer. Kostnader för de räntebärande skulderna har baserats på aktuell räntebärande skuld och aktuella räntor (inklusive effekt av derivatinstrument) vid periodens utgång. Information om pågående byggnationer och projektutveckling är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning av pågående byggnationer och projektutveckling samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida investeringar och hyresvärde. Bedömningarna och antagandena innebär osäkerheter både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Informationen om pågående projekt omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att pågående projekt färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras. För projekt som ej byggstartats har finansiering ej upphandlats, vilket innebär att finansiering i bygginvesteringar av projektutveckling är en osäkerhetsfaktor. Bedömningarna och antagandena innebär osäkerheter och uppgifterna ska inte ses som en prognos.

Information avseende aktuell intjäningsförmåga och framtida utveckling i hyresvärde och antal färdigställda lägenheter avser färdigställda förvaltningsfastigheter vid utgången av perioden med tillägg för de förvaltningsfastigheter som är under pågående nybyggnation vid utgången av perioden. Projekt som inte byggstartats ingår ej.

Informationen på sidan 7, 8, 17 och 18 i denna delårsrapport har ej varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisor.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Aktuell intjäningsförmåga verksamhetsområde Förvaltning, mkr

mkr	Färdigställt***	Pågående byggnation	2026 30 sep	varav Brinova (57,6%)
Hyresvärde	1 274,3	145,5	1 419,8	1 238,0
Vakans	-63,1	-2,4	-65,5	-57,0
Hyresintäkter	**1 211,2**	**143,1**	**1 354,3**	**1 181,0**
Fastighetskostnader*	-392,3	-27,0	-419,3	-381,0
Driftsöverskott	**819,0**	**116,1**	**935,1**	**800,0**
Central administration	-45,3	0,0	-45,3	-43,2
Förvaltningsresultat från intressebolag	11,8	17,1	28,9	0,0
Av- och nedskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0
Finansnetto**	-385,3	-62,6	-447,9	-377,0
Innehav utan bestämmande inflytande	-157,7	-3,3	-161,0	-161,0
Förvaltningsresultat	**242,4**	**67,3**	**309,7**	**218,8**
Förvaltningsresultat per aktie, kr	**0,99**	**0,27**	**1,26**	**0,89**
Yta, kvm	682 091	57 200	739 291	663 322
Fastighetsvärde, mkr	19 379,6	3 004,7	22 384,3	19 018,4
Räntebärande skulder, mkr	11 315,1	1 838,0	13 153,0	11 068,9

** Driftskostnader inklusive kostnader fastighetsadministration 145 kr/kvm.*
*** Snittränta 3,41% (inkl. ränteswappar).*
**** Brinova korrigerat för förvärv och avyttringar under april 2026.*

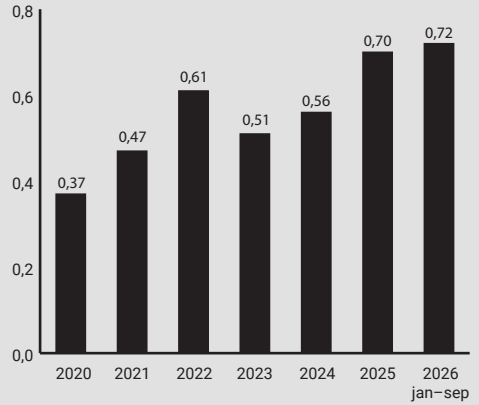
Aktuell intjäningsförmåga för verksamhetsområde Förvaltning omfattar av K-Fast Holding AB ägda fastigheter och andel (57,6%) av indirekt ägda fastigheter genom Brinova Fastigheter AB. Vidare omfattas indirekt ägda innehav i joint ventures i posten förvaltningsresultat från intressebolag, t.ex. K-Fastigheters andel i K-Fast Kilen.

Aktuell intjäningsförmåga verksamhetsområde Entreprenad, mkr*

mkr	
Entreprenad intäkter	1 976,0
*varav successiv vinstavräkning**	*144,0*
Entreprenadkostnader	-1 778,7
Bruttoresultat	**197,3**
Central administration	-31,7
Av- och nedskrivningar	-43,0
Resultat från intressebolag	7,5
Finansnetto	-14,0
Resultat före värdeförändringar	**116,1**
Resultat per aktie, kr	**0,47**

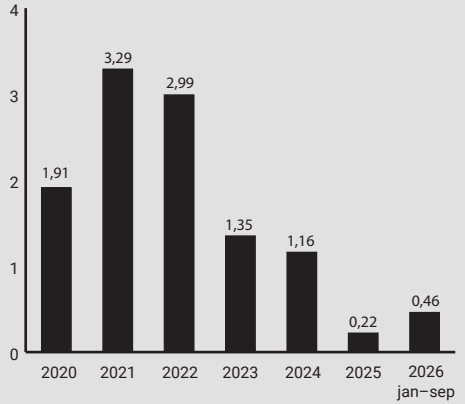
** Avser föregående tolvmånadersperiod.*
*** Successiv vinstavräkning genom orealiserad och realiserad värdeförändring i pågående nybyggnation.*

Förvaltningsresultat per aktie, kr*



** inkluderar förvärvet av Brinova från och med 1 april 2025.*

Resultat Entreprenad per aktie, kr



VÄRDERING

K-Fastkoncernen genomför varje kvartal extern oberoende värdering av samtliga färdigställda förvaltningsfastigheter och fastigheter under nybyggnation. Värderingen ligger till grund för de verkliga värden som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning och värdeförändringen redovisas i koncernens resultaträkning. Samtliga förvaltningsfastigheter har bedömts vara i nivå 3 i värdehierarkin enligt IFRS 13: Värdering till verkligt värde.

Utveckling innevarande period

Utgående redovisat värde av koncernens förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 22 228,4 mkr (24 431,1), en minskning med 2 202,7 mkr sedan 31 december 2025, primärt till följd av avkonsolideringen av K-Fast Kilen AB och Brinovas försäljning i Danmark, vilken motverkats av förvärv i Brinova och fortsatt byggnation inom koncernen. Ny-, till- och ombyggnation uppgick under perioden till 679,8 mkr (1 234,3). Av utgående redovisat värde per 30 september 2026 avsåg Brinova totalt 18 325,7 mkr relaterat till färdigställda förvaltningsfastigheter och 615,4 mkr relaterat till pågående byggnation (inkl. mark).

Under perioden har direktavkastningskravet i genomförda värderingar för förvaltningsfastigheter under pågående byggnation ökat marginellt och varit stabilt för färdigställda förvaltningsfastigheter. Totalt uppgick realiserad värdeförändring för färdigställda förvaltningsfastigheter inklusive valutaeffekter till -36,8 mkr (-53,9) och orealiserad värdeförändring till 51,0 mkr (-89,6). Realiserade värdeförändringar påverkades primärt av värdekorrigering av förvaltningsfastigheter före avkonsolideringen av K-Fast Kilen AB samt upplösning av garantireserver relaterade till Brinovas försäljning i Danmark. Orealiserad värdeförändring påverkades primärt positivt av förändrade värderingsförutsättningar, bland annat högre hyreshöjningar än förväntat inför 2026 samt negativt av högre budgeterade driftskostnader i genomförda värderingar. Värdeförändringen i pågående byggnation, vilken i segmentsredovisningen redovisas i bruttoresultatet som successiv vinstavräkning, uppgick under perioden till 120,9 mkr (82,7) och påverkades negativt av förändrade värderingsförutsättningar i form av högre direktavkastningskrav och positivt av successivt färdigställande av förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter, mkr	**2026 30 sep**	**2025 30 sep**	**2025 31 dec**
Färdigställda förvaltningsfastigheter	19 379,6	20 913,8	21 004,5
Obebyggd mark och byggrätter	684,3	742,4	758,2
Tomträtter	38,7	38,7	38,7
Pågående nybyggnation	2 125,8	2 913,2	2 629,5
Summa	**22 228,4**	**24 608,1**	**24 431,1**

Värdeförändring, mkr	**2026 jan–sep**	**2025 jan–sep**	**2025 jan–dec**
Realiserad värdeförändring färdigställda förvaltningsfastigheter*	-36,8	-53,9	-145,6
Orealiserad värdeförändring färdigställda förvaltningsfastigheter	51,0	-89,6	-49,3
Orealiserd värdeförändring (successiv vinstavräkning) pågående nybyggnation	120,9	82,7	105,8
Summa	**135,0**	**-60,8**	**-89,2**

** Inkluderar realiserade koncernmässiga effekter av avyttringar.*

Värderingsdata förvaltningsfastigheter	**2026 jan–sep**	**2025 jan–sep**	**2025 jan–dec**
Direktavkastning färdigställda förvaltningsfastigheter*	4,83%	4,79%	4,78%
Direktavkastning pågående nybyggnation*	4,47%	4,44%	4,44%
Direktavkastning samtliga värderade fastigheter*	4,77%	4,71%	4,71%
varav bostäder	*4,48%*	*4,47%*	*4,47%*
varav samhällsfastigheter	*5,69%*	*5,73%*	*5,73%*
varav lokaler	*6,11%*	*6,05%*	*6,05%*
Hyra per kvm	1 880	1 889	1 944
Drifts- och underhållskostnader per kvm	414	377	397

** Volymvägt genomsnitt.*

Känslighetsanalys, mkr	**Kassaflöde**	**Verkligt värde**
Direktavkastningskrav +/- 0,1 %	-	448,0
Hyresvärde +/- 1 %	12,7	263,8
Drifts- och underhållskostnader +/- 1 %	3,9	81,2
Långsiktig vakansgrad +/- 1 %	12,7	263,8

Värdeförändring färdigställda förvaltningsfastigheter	**-10%**	**+10%**
Fastighetsvärde, mkr	-1 938,0	1 938,0
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %	65%	53%
Skuldsättningsgrad, %	62%	53%

FINANSIERING

K-Fastkoncernen finansierar vid periodens utgång primärt sina tillgångar genom bilaterala lån med nordiska banker som motparter och till en mindre del med obligationsskuld. K-Fastigheter arbetar idag uteslutande med lån med rörlig räntebas. För att förändra räntebindningstiden nyttjas räntederivat, primärt ränteswappar.

Grönt ramverk

Under 2025 etablerade K-Fastigheter ett grönt ramverk med syftet att främja finansieringen av K-Fastigheters satsning på hållbar byggnation. Ramverket är upprättat i enlighet med ICMA Green Bond Principles från 2021 och LMA/LSTA/APLMA Green Loan Principles från 2025.

Ramverket definierar tre kategorier för grön finansiering: Gröna byggnader, Energieffektiva byggnader och Förnyelsebar energi. Gröna byggnader motsvarar den dominerande kategorin i K-Fastigheters verksamhet och omfattar bland annat nybyggnation av fastigheter med minst energiklass B, vilket samtliga K-Fastigheters koncepthus projekteras för idag. S&P Global Ratings har i samband med etablerande av ramverket lämnat ett oberoende utlåtande, vilket klassificerar ramverket som ljusgrönt.

Obligationsfinansiering

Under 2025 emitterade K-Fastigheter seniora icke-säkerställda gröna obligationer. Totalt belopp uppgick till 500 mkr inom ett rambelopp om 1 000 mkr. Obligationerna, vilka är emitterade under ovan nämnda gröna ramverk, har en löptid om tre år (juni 2028) och en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 600 baspunkter. Obligationerna handlas på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer.

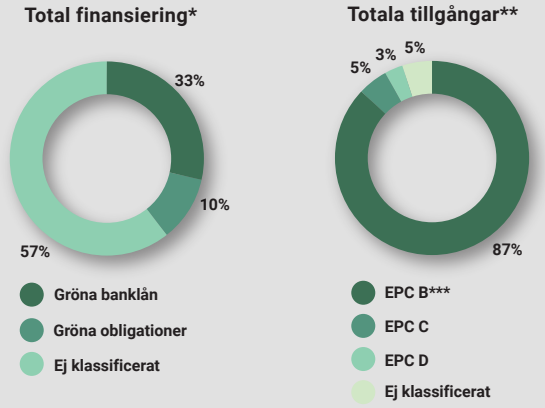
Utveckling innevarande år

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 14 453,8 mkr (15 682,4), en minskning med 1 228,6 mkr sedan 31 december 2025. Förändringen beror primärt på avkonsolideringen av K-Fast Kilen AB och löpande amortering (inkluderat Brinovas försäljning i Danmark) samt finansiering av pågående och färdigställd nybyggnation. Av koncernens räntebärande skulder per 30 september 2026 omfattade Brinova 10 683,3 mkr relaterat till färdigställda förvaltningsfastigheter och 340,8 mkr relaterat till pågående nybyggnation.

Skuldsättningsgraden för koncernen uppgick till 57,3 procent (58,5) och belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick till 58,4 procent (60,1).

Genomsnittlig ränta uppgick under perioden till 3,55 procent (3,54), påverkat positivt av lägre kreditmarginaler för räntebärande skulder relaterade till färdigställda förvaltningsfastigheter och negativt av relativt hög obligationsränta. De långa marknadsräntorna har ökat under perioden, vilket påverkat värdet av räntederivatportföljen positivt.

Allokeringsrapport



** Banklån och byggnadskrediter färdigställda fastigheter och fastigheter under pågående byggnation. Exkl. Brinova Fastigheter AB, inkl. K-Fast Kilen AB.*
*** Fastighetsvärde färdigställda fastigheter och fastigheter under pågående byggnation. Exkl. Brinova Fastigheter AB, inkl. K-Fast Kilen AB.*
****EPC (Energy Performance Certificate) är en energideklaration som visar en byggnads energiprestanda och energiklass på en skala från A till G där A är en "mycket energieffektiv byggnad" och G är en byggnad med "hög energianvändning".*

Kredit- och ränteförfallostruktur 30 september 2026 (exkl. bygg- och rörelsekrediter)

	Ränteförfall		Kreditförfall	Swapförfall	
Löptid	**Belopp, mkr**	**Snittränta, %**	**Belopp, mkr**	**Belopp, mkr**	**Snittränta, %**
0–1 år	6 808,0	4,52%	3 032,9	1 800,0	1,43%
1–2 år	1 195,0	1,86%	7 213,3	1 200,0	1,59%
2–3 år	1 300,0	2,40%	100,0	1 300,0	2,41%
3–4 år	300,0	2,10%	1 416,0	300,0	2,09%
4–5 år	1 100,0	2,79%	450,0	1 100,0	2,13%
> 5 år	1 850,0	2,24%	0,0	1 850,0	2,21%
Totalt	**12 553,0**	**3,55%**	**12 212,2**	**7 550,0**	**1,94%**

Räntebärande skulder, mkr	**2026 30 sep**	**2025 30 sep**	**2025 31 dec**
Färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter	11 387,3	*12 511,4*	12 728,0
varav förfaller inom 12 månader	*2 806,9*	*1 700,2*	*1 778,8*
Obligation	500,0	500,0	500,0
Byggkrediter	1 506,0	1 915,9	1 449,7
Rörelse- och förvärvskrediter	977,8	867,8	920,9
Leasingskulder	82,7	86,3	83,8
Totalt	**14 453,8**	**15 881,5**	**15 682,4**
varav kortfristiga	*3 976,9*	*2 421,3*	*2 251,0*

Kontrakterade limiter, mkr	**2026 30 sep**	**2025 30 sep**	**2025 31 dec**
Byggkrediter	1 796,0	2 937,0	2 250,8
utnyttjade	*1 506,0*	*1 915,9*	*1 449,7*
Rörelse- och förvärvskrediter	1 225,0	1 120,0	1 043,8
utnyttjade	*977,8*	*867,8*	*920,9*

Kreditnyckeltal (exkl. bygg- och rörelsekrediter)	**2026 30 sep**	**2025 30 sep**	**2025 31 dec**
Genomsnittlig räntebindning, år	1,9	2,2	2,1
Andel rörlig ränta, %	40%	40%	44%
Total snittränta inkl. derivat, %	3,55%	3,54%	3,48%
Total snittränta exkl. derivat, %	3,61%	3,69%	3,55%
Total snittränta byggkrediter, %	3,95%	4,03%	3,89%
Genomsnittlig kapitalbindning, år	1,4	2,1	2,0

			Utfall		
Finansiella begränsningsmål	**Finansiella mål**	**Finansiell kovenant**	**2026 30 sep**	**2025 30 sep**	**2025 31 dec**
Räntetäckningsgrad, ggr (rullande 12 månader)	min. 1,75 ggr	min. 1,50 ggr	1,7 ggr	1,6 ggr	1,6 ggr
Soliditet, %	min. 30%	min. 25%	31,4%	29,1%	30,4%
Skuldsättningsgrad, %	max. 65%		57,3%	59,0%	58,5%

TOTALRESULTAT JANUARI–SEPTEMBER 2026

Resultat- och kassaflödesposter avser perioden 1 januari 2026 till och med 30 september 2026. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställning vid periodens utgång i år respektive föregående år. Samtliga belopp anges i mkr.

Den 1 april 2025 avyttrade K-Fastigheter sin fastighetsportfölj i region Syd till Brinova Fastigheter AB. I ersättning erhöll K-Fastigheter 57,6 procent av aktierna i Brinova, varför Brinova från 1 april 2025 utgör ett dotterbolag till K-Fastigheter och konsolideras i K-Fastigheters finansiella rapporter. Den 1 januari 2026 avyttrade K-Fastigheter 1,2 procent i K-Fast Kilen AB till Kilenkrysset-koncernen, varefter K-Fastigheter äger 50,0 procent i K-Fast Kilen-koncernen, som därefter redovisas som ett intressebolag.

Verksamhetsområde Entreprenad

Intäkterna för entreprenadverksamheten uppgick under perioden till 1 424,1 mkr (1 436,6), inkluderat successiv vinstavräkning i pågående nybyggnation om 120,9 mkr (82,7). Intäkter för extern entreprenad har under perioden påverkats av fortsatt förbättrad byggkonjunktur där försäljningen uppgick till 518,1 mkr (502,9). Ordervärdet, som säsongsmässigt är något ned efter sommaren, uppgick vid utgången av perioden till 1 118,8 mkr (1 284,2), varav 68 procent (72) avser externa kunder. Intäkterna relaterade till byggnationen av koncepthus uppgick under perioden till 906,0 (933,7), påverkat av relativt lägre aktivitet då flera projekt är i slutskedet, samt positivt av fem byggstarter, vilket påverkar aktiviteten positivt. Antalet lägenheter under byggnation uppgick vid periodens utgång till 1 820 (1 869). 510 lägenheter (176) har byggstartats under perioden, vilket borgar för ökad aktivitet i byggnation av koncepthus framöver.

Bruttoresultatet uppgick till 168,3 mkr (133,4) och påverkades positivt av högre intäkter i prefabverksamheten, ökat antal byggstarter och stabil produktionsnivå i byggnationen av koncepthus. Verksamhetsområdets andel av central administration uppgick under perioden till 18,0 mkr (42,1) och av- och nedskrivningar till 29,4 mkr (39,4). Finansnettot uppgick för perioden till -14,6 mkr (-23,8).

Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag uppgick för perioden till 7,3 mkr (24,6). Resultatet påverkades löpande primärt av K-Fastigheters andel av resultatet i Mjöbäcks Entreprenad AB och Novum Samhällsfastigheter AB samt försäljningen av Vallenfast Rickeby AB.

Resultat före värdeförändring men inklusive successiv vinstavräkning i pågående nybyggnation uppgick till 113,7 mkr (52,7), motsvarande 0,46 kr per aktie (0,21). Successivt bättre orderläge i extern entreprenad och byggstarter relaterade till byggnation av koncepthus och därmed högre aktivitet i intern entreprenad tillsammans med stabiliserat kostnadsläge borgar för positiv resultatutveckling i verksamhetsområdet framöver.

Verksamhetsområde Fastighetsförvaltning

Intäkterna för förvaltningsverksamheten uppgick under perioden till 854,3 mkr (765,8), varav hyror utgjorde 851,0 mkr (768,7), en ökning med 11 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Ökningen för perioden berodde primärt på att K-Fastigheter från och med 1 april 2025 konsoliderar Brinova Fastigheter AB, ökade intäkter på grund av hyreshöjningar samt ökad uthyrningsgrad. Ökningen i intäkter motverkades av avkonsolideringen av K-Fast Kilen AB per 1 januari 2026.

Rörelsekostnaderna uppgick för perioden till 310,3 mkr (232,9) och har primärt påverkats av konsolideringen av Brinova. Perioden påverkas även av ökade kostnader hänförliga till en kallare och mer snörik vinter, högre kostnader för fastighetsadministration och underhåll i Brinova samt avkonsolideringen av K-Fast Kilen.

Överskottsgraden uppgick under perioden till 63,7 procent (69,3), påverkad negativt bland annat av högre rörelsekostnader samt avkonsolideringen av K-Fast Kilen. Uthyrningsgraden, vilken fortsatt utvecklas positivt, inte minst genom hårt och fokuserat arbete i Brinova där nettouthyrningen varit positiv på månadsbasis sedan augusti 2025, uppgick vid periodens slut till 95,2 procent (93,9) att jämföra med 93,9 procent vid periodens ingång. Tilläggas kan att uthyrningsgraden vid periodens slut tillfälligt påverkas negativt i K-Fast och K-Fast Kilens bestånd på grund av flera större inflyttningar under hösten, då uthyrningsgraden generellt är lägre i nyinflyttade projekt jämfört med ett mer moget bestånd.

Bruttoresultatet för affärsområde Förvaltning uppgick till 544,1 mkr (532,9) och förvaltningsresultatet ökade med 45 procent till 268,0 mkr (184,9), motsvarande 0,72 kr per aktie (0,47) korrigerat för innehav utan bestämmande inflytande. Förvaltningsresultatet inkluderar resultat från intressebolag om 37,9 mkr (0,0), vilket utgör koncernens andel av resultatet i K-Fast Kilen. Resultatet påverkades jämfört med motsvarande period föregående år positivt av konsolideringen av Brinova och ökad uthyrningsgrad och negativt av lägre överskottsgrad.

Verksamhetsområdets andel av central administration uppgick under perioden till 33,3 mkr (36,8), varav Brinovas centrala administration under perioden uppgick till 29,4 mkr, och av- och nedskrivningar till 3,9 mkr (6,7). Finansnetto uppgick för perioden till -276,7 mkr (-291,2) bland annat påverkat positivt av lägre kreditmarginaler för räntebärande skulder relaterade till färdigställda förvaltningsfastigheter. Värdeförändringen relaterat till räntederivat uppgick för perioden till 49,7 mkr (-82,0) där förändringen beror på högre långa marknadsräntor.

Värdeförändring för färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 14,2 mkr (-143,5) påverkats positivt av högre hyreshöjningar än förväntat inför 2026 samt negativt av högre budgeterade driftskostnader i genomförda värderingar och av värdekorrigering av färdigställda förvaltningsfastigheter före avkonsolideringen av K-Fast Kilen AB (se avsnitt Värdering). Positiv utveckling i uthyrningsgraden och fortsatt relativt lågt ränteläge borgar för positiv utveckling i överskottsgrad och förvaltningsresultat framöver.

Övrigt

Koncerngemensamma kostnader

Central administration, vilken omfattar koncernövergripande bolagsledning, affärsutveckling, juridik, inköp, IR/kommunikation, marknad, HR, IT och ekonomifunktion, uppgick för perioden till 63,1 mkr (70,5), varav 29,4 mkr (22,8) är hänförligt till Brinova, vilket indikerar att koncernens pågående besparingsprogram haft effekt.

Koncernövergripande av- och nedskrivningar och finansnetto uppgick under perioden till 6,3 mkr (1,4) respektive -40,5 mkr (-16,7), där finansnettot primärt utgörs av räntor på brygg- och förvärvskrediter. Räntetäckningsgraden på rullande 12 månader på koncernivå uppgick till 1,7 ggr (1,6). Med successivt förbättrat resultat i verksamhetsområdena Entreprenad och Förvaltning framöver förväntas räntetäckningsgraden öka, vilket utfallet för perioden om 1,8 ggr (1,6) påvisar.

Skatt

Periodens aktuella skatt uppgick till -12,8 mkr (-4,4). Uppskjuten skatt uppgick till -121,1 mkr (-42,9), primärt påverkat av orealiserade värdeförändringar av fastigheter och derivat.

Periodens resultat, totalresultat och övrigt totalresultat

Kvartalets resultat uppgick till 131,9 mkr (16,6) och resultatet för perioden uppgick till 259,7 mkr (-37,9) motsvarande 0,30 kr per aktie (-0,13) för kvartalet respektive 0,59 kr per aktie (-0,36) för perioden korrigerat för innehav utan bestämmande inflytande. Periodens totalresultat uppgick till 260,7 mkr (-36,1). I övrigt totalresultat ingår omräkningsdifferens avseende koncernens utlandsverksamhet, vilken för perioden uppgick till 1,0 mkr (1,8). Hela detta belopp avser poster som kan återföras över resultatet i en senare period.

FINANSIELL STÄLLNING PER 30 SEPTEMBER 2026

Immateriella tillgångar

Immateriella tillgångar utgörs av goodwill och övriga immateriella tillgångar vilka primärt uppstått i samband med förvärvet av K-Prefab och förvärvet av Brinova Fastigheter AB. Goodwill uppgick vid periodens utgång till 600,0 mkr (600,0) och övriga immateriella tillgångar, vilka primärt består i värdet av K-Prefabs kundrelationer och aktiverade kostnader för systemutveckling, uppgick till 5,7 mkr (7,3).

Förvaltningsfastigheter

Det totala värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 22 228,4 mkr (24 431,1), fördelat på färdigställda förvaltningsfastigheter 19 379,6 mkr (21 004,5), obebyggd mark och byggrätter 684,3 mkr (758,2), tomträtter 38,7 mkr (38,7) och pågående nybyggnation 2 125,8 mkr (2 629,5). Den negativa förändringen under perioden beror primärt på avkonsolidering av K-Fast Kilen AB och Brinovas försäljning i Danmark, vilken motverkats av förvärv i Brinova och fortsatt byggnation inom koncernen. För mer information se avsnitt Fastighetsbestånd och Värdering.

Förvaltningsfastigheter, mkr	2026 30 sep	2025 30 sep	2025 31 dec
Ingående redovisat värde	**24 431,1**	**15 616,5**	**15 616,5**
+ Förvärv	205,4	8 831,2	8 861,1
+ Nybyggnation	613,5	1 145,7	1 492,2
+ Till- och ombyggnation	66,4	88,6	154,7
- Försäljning	-644,1	-891,1	-1 536,4
- Övriga omklassificeringar, valutaförändringar och utrangering	-2 578,9	-121,6	-67,8
+/- Värdeförändringar	135,0	-60,8	-89,2
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	*14,2*	*-143,5*	*-195,0*
varav pågående nybyggnation	*120,9*	*82,7*	*105,8*
Utgående redovisat värde	**22 228,4**	**24 608,1**	**24 431,1**
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	*19 379,6*	*20 913,8*	*21 004,5*
varav obebyggd mark och byggrätter	*684,3*	*742,4*	*758,2*
varav tomträtter	*38,7*	*38,7*	*38,7*
varav pågående nybyggnation	*2 125,8*	*2 913,2*	*2 629,5*

Rörelsefastigheter och inventarier

Värdet av rörelsefastigheter och inventarier uppgick vid periodens utgång till 540,1 mkr (548,8) respektive 142,4 mkr (152,9).

Likviditet

Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 120,6 mkr (143,1). Därutöver tillkommer outnyttjade kreditlimiter om 247,2 mkr (122,9).

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 7 908,5 mkr (8 151,9), varav 2 706,2 mkr (3 088,0) utgjordes av innehav utan bestämmande inflytande. Minskningen under perioden beror primärt på avkonsolideringen av K-Fast Kilen AB, vilken motverkats av periodens positiva resultat. Totalt uppgick eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång till 5 202,4 mkr (5 063,9), vilket motsvarade 21,15 kr per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare (20,59).

Det långsiktiga substansvärdet (NAV) uppgick vid periodens utgång till 6 052,0 mkr (5 987,5) motsvarande 24,60 kr per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare (24,34), vilket är en ökning med 1 procent sedan 31 december 2025 och oförändrat jämfört med 30 september 2025. Substansvärdet har korrigerats för effekter av förvärvet av Brinova i form av ingående balanser för de poster som utgör underlag för beräkningen av substansvärde samt för goodwill och uppskjuten skatt som uppstår som en effekt av konsolideringen av förvärvet.

Räntebärande skulder och räntederivat

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 14 453,8 mkr (15 682,4), varav 3 976,9 mkr (2 251,0) klassificeras som kortfristiga räntebärande skulder. Skuldsättningsgraden för koncernen uppgick till 57,3 procent (58,5). Av koncernens räntebärande skulder var 11 315,1 mkr (12 625,5) relaterade till färdigställda förvaltningsfastigheter (inklusive vid periodens slut ej omlagda byggnadskrediter) och belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick till 58,4 procent (60,1). Förändringen i räntebärande skuld och belåningsgrad beror primärt på avkonsolideringen av K-Fast Kilen AB och löpande amortering (inkluderat Brinovas försäljning i Danmark) samt av finansiering av pågående och färdigställd nybyggnation. Koncernens räntederivat hade vid periodens utgång ett marknadsvärde om 71,5 mkr (19,7). Förändringen beror primärt på högre långa marknadsräntor. För mer information se avsnitt Finansiering.

Räntebärande skulder, mkr	2026 30 sep	2025 30 sep	2025 31 dec
Färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter	11 387,3	12 511,4	12 728,0
varav förfaller inom 12 månader	*2 806,9*	*1 700,2*	*1 778,8*
Obligation	500,0	500,0	500,0
Byggkrediter	1 506,0	1 915,9	1 449,7
Rörelse- och förvärvskrediter	977,8	867,8	920,9
Leasingskulder	82,7	86,3	83,8
Totalt	**14 453,8**	**15 881,5**	**15 682,4**
varav kortfristiga	*3 976,9*	*2 421,3*	*2 251,0*

TOTALRESULTAT

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

mkr	2026 jul–sep	2025 jul–sep	2026 jan–sep	2025 jan–sep	2025 okt –2026 sep	2025 jan–dec
Hyresintäkter	285,7	297,5	851,0	768,7	1 148,9	1 066,5
Entreprenadintäkter	259,7	207,0	978,7	589,3	1 219,8	830,4
Nettoomsättning	**545,4**	**504,6**	**1 829,7**	**1 358,0**	**2 368,6**	**1 896,9**
Övriga intäkter	0,6	0,0	11,0	3,8	14,2	6,9
Kostnader Fastighetsförvaltning	-91,6	-84,9	-310,3	-232,9	-425,6	-348,3
Kostnader Entreprenad	-256,1	-214,8	-932,4	-541,5	-1 178,0	-787,0
Kostnader övrigt	0,0	-0,3	0,0	-0,7	0,0	-0,7
Bruttoresultat	**198,3**	**204,5**	**598,1**	**586,7**	**779,2**	**767,8**
Central administration	-21,4	-22,2	-63,1	-70,5	-79,8	-87,2
Av- och nedskrivningar	-13,2	-14,9	-39,6	-47,5	-63,1	-70,9
Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag	12,0	11,5	45,2	15,3	45,3	15,4
Finansnetto	-111,7	-125,2	-331,8	-331,7	-450,9	-450,7
varav räntenetto	*-111,1*	*-126,0*	*-330,3*	*-325,4*	*-449,9*	*-445,0*
Resultat före värdeförändringar	**64,1**	**53,7**	**208,8**	**152,3**	**230,8**	**174,3**
varav förvaltningsresultat	*103,9*	*68,3*	*268,0*	*184,9*	*348,0*	*264,9*
varav innehav utan bestämmande inflytande	*37,0*	*33,2*	*90,7*	*69,7*	*113,7*	*92,7*
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	52,5	-38,5	135,0	-60,8	106,7	-89,2
Värdeförändring derivat	67,3	29,0	49,7	-82,0	73,7	-58,0
Resultat före skatt	**183,8**	**44,3**	**393,6**	**9,5**	**411,2**	**27,1**
Skatt på periodens resultat	-51,9	-27,6	-133,9	-47,4	-189,8	-103,3
Periodens resultat	**131,9**	**16,6**	**259,7**	**-37,9**	**221,4**	**-76,2**
Övrigt totalresultat	0,0	0,2	1,0	1,8	-4,1	-3,4
Periodens totalresultat	**131,9**	**16,8**	**260,7**	**-36,1**	**217,3**	**-79,6**
Periodens totalresultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	73,7	-30,6	147,4	-87,7	94,0	-141,1
Innehav utan bestämmande inflytande	58,3	47,5	113,4	51,6	123,3	61,5
Resultat efter skatt per aktie, kr/aktie*	**0,30**	**-0,13**	**0,59**	**-0,36**	**0,40**	**-0,56**

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

Segmentsredovisning

2026 jan–sep, mkr	Förvaltning	Entreprenad	Övrigt	Elimineringar	Koncernen
Intäkter	854,3	1 424,1	6,5	-444,2	1 840,8
Kostnader	-310,3	-1 255,8	0,0	323,3	-1 242,7
Bruttoresultat	**544,1**	**168,3**	**6,5**	**-120,9**	**598,1**
Kostnader central administration	-33,3	-18,0	-11,7	0,0	-63,1
Av- och nedskrivningar	-3,9	-29,4	-6,3	0,0	-39,6
Resultat intressebolag*	37,9	7,3	0,0	0,0	45,2
Finansnetto	-276,7	-14,6	-40,5	0,0	-331,8
Resultat före värdeförändringar	**268,0**	**113,7**	**-52,1**	**-120,9**	**208,8**
Resultat per aktie (kr)	**1,09**	**0,46**	**-0,21**	**-0,49**	**0,85**
Värdeförändring fastigheter	14,2	0,0	0,0	120,9	135,0
Värdeförändring derivat	49,7	0,0	0,0	0,0	49,7
Resultat före skatt	**331,9**	**113,7**	**-52,1**	**0,0**	**393,6**
Skatt	-89,9	-8,5	-35,5	0,0	-133,9
Periodens resultat	**242,0**	**105,2**	**-87,6**	**0,0**	**259,7**
Summa tillgångar	18 832,1	6 095,0	1 763,9	-1 482,3	25 208,7
Summa skulder	12 933,8	4 454,6	1 394,2	-1 482,3	17 300,1
varav räntebärande skulder	*11 315,1*	*2 238,8*	*900,0*	*0,0*	*14 453,8*
varav övriga skulder	*1 618,8*	*2 215,8*	*494,2*	*-1 482,3*	*2 846,3*
Skuldsättningsgrad	**60,1%**	**36,7%**			**57,3%**

2025 jan–sep, mkr	Förvaltning	Entreprenad	Övrigt	Elimineringar	Koncernen
Intäkter	765,8	1 436,6	3,7	-844,4	1 361,8
Kostnader	-232,9	-1 303,2	-0,7	761,7	-775,1
Bruttoresultat	**532,9**	**133,4**	**3,0**	**-82,7**	**586,7**
Kostnader central administration	-36,8	-42,1	-1,7	10,1	-70,5
Av- och nedskrivningar	-6,7	-39,4	-1,4	0,0	-47,5
Resultat intressebolag*	0,0	24,6	-9,3	0,0	15,3
Finansnetto	-291,2	-23,8	-16,7	0,0	-331,7
Resultat före värdeförändringar	**198,3**	**52,7**	**-26,1**	**-72,6**	**152,3**
Resultat per aktie (kr)	**0,81**	**0,21**	**-0,11**	**-0,30**	**0,62**
Värdeförändring fastigheter	-143,5	0,0	0,0	82,7	-60,8
Värdeförändring derivat	-82,0	0,0	0,0	0,0	-82,0
Resultat före skatt	**-27,2**	**52,7**	**-26,1**	**10,1**	**9,5**
Skatt	46,4	-47,7	-46,2	0,0	-47,4
Periodens resultat	**19,2**	**5,1**	**-72,2**	**10,1**	**-37,9**
Summa tillgångar	20 518,3	6 158,5	2 004,6	18,9	26 928,6
Summa skulder	15 506,1	4 869,6	500,5	-0,1	19 085,4
varav räntebärande skulder	*12 681,4*	*2 820,5*	*379,7*	*0,0*	*15 881,6*
varav övriga skulder	*2 824,7*	*2 049,0*	*120,8*	*-0,1*	*3 203,8*
Skuldsättningsgrad	**61,8%**	**45,8%**			**59,0%**

** Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag.*

FINANSIELL STÄLLNING

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Tillgångar, mkr	2026, 30 sep	2025, 30 sep	2025, 31 dec
Immateriella och materiella anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	605,7	611,2	607,3
Förvaltningsfastigheter	22 228,4	24 608,1	24 431,1
Rörelsefastigheter	540,1	553,1	548,8
Inventarier	142,4	152,4	152,9
Summa immateriella och materiella anläggningstillgångar	**23 516,6**	**25 924,7**	**25 740,0**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag och andra långfristiga fordringar	898,7	321,9	310,8
Derivatinstrument	71,5	0,0	19,7
Uppskjuten skattefordran	72,0	102,1	102,9
Summa finansiella anläggningstillgångar	**1 042,2**	**424,0**	**433,4**
Summa anläggningstillgångar	**24 558,9**	**26 348,8**	**26 173,4**
Omsättningstillgångar			
Varulager	24,4	29,9	23,9
Kundfordringar	103,5	137,4	74,3
Övriga fordringar	401,3	248,5	390,7
Likvida medel	120,6	164,0	143,1
Summa omsättningstillgångar	**649,8**	**579,7**	**632,0**
SUMMA TILLGÅNGAR	**25 208,7**	**26 928,5**	**26 805,4**

Eget kapital och skulder, mkr	2026, 30 sep	2025, 30 sep	2025, 31 dec
Eget kapital			
Aktiekapital	65,6	65,6	65,6
Övrigt tillskjutet kapital	1 812,4	1 812,4	1 812,4
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	3 324,3	3 274,2	3 185,9
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	**5 202,4**	**5 152,2**	**5 063,9**
Innehav utan bestämmande inflytande	2 706,2	2 690,8	3 088,0
Summa eget kapital	**7 908,5**	**7 843,1**	**8 151,9**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	1 974,1	1 987,3	2 027,1
Derivatinstrument	0,0	3,8	0,0
Långfristiga räntebärande skulder	10 477,0	13 460,3	13 431,4
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	58,3	448,6	186,4
Summa långfristiga skulder	**12 509,3**	**15 900,1**	**15 644,9**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	3 976,9	2 421,3	2 251,0
Leverantörsskulder	217,6	225,6	240,0
Övriga kortfristiga skulder	596,5	538,5	517,6
Summa kortfristiga skulder	**4 790,9**	**3 185,3**	**3 008,7**
Summa skulder	**17 300,1**	**19 085,4**	**18 653,6**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**25 208,7**	**26 928,5**	**26 805,4**

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

mkr	2026, 30 sep	2025, 30 sep	2025, 31 dec
Totalt eget kapital vid periodens början	**8 151,9**	**5 304,6**	**5 304,6**
Periodens resultat	259,7	-37,9	-76,2
Övrigt totalresultat	1,0	1,8	-3,4
Periodens totalresultat	**260,7**	**-36,0**	**-79,6**
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	352,5
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-504,1	2 574,5	2 574,5
Summa transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	**-504,1**	**2 574,5**	**2 927,0**
Totalt eget kapital vid periodens slut	**7 908,5**	**7 843,1**	**8 151,9**
varav innehav utan bestämmande inflytande	*2 706,2*	*2 690,8*	*3 088,0*

KASSAFLÖDESANALYS

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

mkr	2026 jul–sep	2025 jul–sep	2026 jan–sep	2025 jan–sep	2025 jan–dec
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	183,8	44,3	393,6	9,5	27,1
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet					
– Värdeförändring förvaltningsfastigheter och derivat	*-119,8*	*9,5*	*-184,8*	*142,8*	*147,2*
– Övriga poster	*-0,2*	*-51,6*	*-10,2*	*-16,2*	*-15,1*
Betald skatt	-13,0	-2,5	-18,7	-9,9	-11,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**50,9**	**-0,4**	**179,9**	**126,1**	**147,3**
Förändring rörelsefordringar	-44,3	-1,7	-84,6	-110,4	-79,2
Förändring rörelseskulder	79,3	36,2	139,4	138,2	653,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**86,0**	**34,1**	**234,6**	**153,9**	**721,5**
Investeringsverksamheten					
Investeringar i immateriella tillgångar	0,0	-0,5	0,0	-1,6	-2,0
Investeringar i intresse- och gemensamt styrda bolag	125,6	0,0	319,6	14,9	-46,6
Investeringar i fastigheter	-129,2	-318,6	-269,7	-384,9	-480,6
Investeringar i pågående nyanläggning	-188,6	-249,8	-575,6	-1 077,9	-1 479,8
Investeringar/avyttringar i maskiner och inventarier	0,9	-2,7	-0,6	-7,6	-16,7
Avyttring fastigheter	0,0	0,0	0,0	324,8	399,8
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar	0,0	-21,6	0,0	8,4	114,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-191,4**	**-593,1**	**-526,3**	**-1 123,9**	**-1 511,3**
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	666,2	3 379,5	1 801,6	11 844,0	12 499,1
Amortering av lån	-584,4	-2 744,0	-1 532,5	-10 719,2	-11 575,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**81,8**	**635,4**	**269,2**	**1 124,7**	**923,6**
Periodens kassaflöde	**-23,6**	**76,4**	**-22,5**	**154,7**	**133,9**
Omräkningsdifferens i likvida medel	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,3
Likvida medel vid periodens början	144,2	87,5	143,1	9,5	9,5
Likvida medel vid periodens slut	**120,6**	**164,0**	**120,6**	**164,0**	**143,1**

Likvida medel i kassaflödesanalysen avser i sin helhet kassa och bank.

MODERBOLAGETS RÄKNINGAR

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

mkr	2026, jan–sep	2025, jan–sep	2025, jan–dec
Nettoomsättning	41,8	70,0	72,5
Administrationskostnader	-56,0	-73,2	-99,2
Avskrivningar	-6,3	-0,6	-2,8
Bruttoresultat	**-20,5**	**-3,8**	**-29,6**
Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag	49,2	2 410,6	2 268,6
Finansnetto	-4,2	-1,7	-0,9
Resultat efter värdeförändringar	**24,4**	**2 405,1**	**2 238,1**
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	-180,2
Skatt på periodens resultat	-7,7	-3,9	34,0
Periodens resultat	**16,7**	**2 401,1**	**2 091,9**

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Tillgångar, mkr	2026, 30 sep	2025, 30 sep	2025, 31 dec
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	5,3	7,6	6,7
Materiella anläggningstillgångar	1,2	0,8	1,8
Andelar i koncernbolag	4 002,7	3 995,1	4 371,6
Fordringar hos koncernbolag	355,2	688,3	382,8
Andelar och fordringar i intressebolag och övriga långfristiga fordringar och andelar	614,9	201,4	235,8
Derivatinstrument	16,3	13,9	18,2
Uppskjuten skattefordran	57,1	26,9	64,8
Summa immateriella anläggningstillgångar	**5 052,5**	**4 934,0**	**5 081,7**
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernbolag	1 139,9	1 147,2	1 009,1
Fordringar hos intressebolag	0,0	0,3	0,3
Övriga kortfristiga fordringar	176,9	80,1	183,5
Likvida medel	15,5	28,5	28,9
Summa omsättningstillgångar	**1 332,3**	**1 256,0**	**1 221,8**
SUMMA TILLGÅNGAR	**6 384,8**	**6 190,1**	**6 303,5**

Eget kapital och skulder, mkr	2026, 30 sep	2025, 30 sep	2025, 31 dec
Eget kapital			
Bundet eget kapital	65,6	65,6	65,6
Fritt eget kapital	4 465,1	4 757,7	4 448,4
Totalt eget kapital	**4 530,7**	**4 823,3**	**4 514,0**
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	1 335,0	1 051,0	1 300,0
Övriga långfristiga skulder	43,7	1,2	43,7
Summa långfristiga skulder	**1 378,7**	**1 052,2**	**1 343,7**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	25,0	195,0	18,8
Skulder till koncernbolag	296,6	66,6	354,9
Övriga kortfristiga skulder	153,9	53,0	72,1
Summa kortfristiga skulder	**475,5**	**314,6**	**445,7**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**6 384,8**	**6 190,1**	**6 303,5**

NYCKELTAL

K-Fastigheter presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. K-Fastigheter anser att dessa mått är värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS.

I tabellen till höger presenteras mått som inte definieras enligt IFRS.

Definitioner samt härledning av nyckeltal finns på www.k-fastigheter.se/investor-relations/avstamningar-och-definitioner/

Jämfört med årsredovisningen 2025 har presenterade nyckeltal ej förändrats.

Finansiella mål vid utgången av 2028	
Substansvärde per aktie	50,0 kr
Förvaltningsresultat per aktie	1,50 kr
Resultat Entreprenad per aktie	4,50 kr

Finansiella begränsningsmål	
Räntetäckningsgrad, ggr (rullande 12 månader)	min. 1,75 ggr
Soliditet, %	min. 30%
Skuldsättningsgrad, %	max. 65%

	2026 jul–sep	2025 jul–sep	2026 jan–sep	2025 jan–sep	2025 okt –2026 sep	2025 jan–dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Hyresvärde, mkr	1 261,5	1 321,8	1 261,5	1 321,8	1 261,5	1 309,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,2%	93,9%	95,2%	93,9%	95,2%	93,9%
Överskottsgrad, %	68,0%	70,3%	63,7%	69,3%	63,2%	67,3%
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %	58,4%	60,6%	58,4%	60,6%	58,4%	60,1%
Uthyrbar yta, kvm	682 091	719 199	682 091	719 199	682 091	708 011
Antal lägenheter i förvaltning	7 313	7 685	7 313	7 685	7 313	7 520
Antal byggstartade lägenheter	211	0	510	176	510	176
varav i hel- eller delägda dotterbolag	*0*	*0*	*92*	*176*	*92*	*176*
Antal lägenheter i pågående byggnation	1 820	1 869	1 820	1 869	1 820	1 755
varav i hel- eller delägda dotterbolag	*767*	*1 795*	*767*	*1 795*	*767*	*1 681*
Antal lägenheter under projektutveckling	1 588	1 793	1 588	1 793	1 588	1 788
Finansiella nyckeltal						
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	1,5	1,8	1,6	1,7	1,6
Soliditet, %	31,4%	29,1%	31,4%	29,1%	31,4%	30,4%
Skuldsättningsgrad, %	57,3%	59,0%	57,3%	59,0%	57,3%	58,5%
Kapitalbindningstid, år	1,4	2,1	1,4	2,1	1,4	2,0
Räntebindningstid, år	1,9	2,2	1,9	2,2	1,9	2,1
Genomsnittlig ränta, %	3,55%	3,54%	3,55%	3,54%	3,55%	3,48%
Nettoinvesteringar, mkr	193,0	647,4	241,1	634,5	38,3	431,8
Eget kapital per aktie, kr per aktie	21,15	20,94	21,15	20,94	21,15	20,59
Periodens resultat efter skatt, kr per aktie	0,30	-0,13	0,59	-0,36	0,40	-0,56
Nyckeltal relaterade till K-Fastigheters finansiella mål						
Förvaltningsresultat, mkr	103,9	68,3	268,0	184,9	348,0	264,9
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,27	0,14	0,72	0,47	0,95	0,70
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	*90,6%*	*-17,4%*	*53,8%*	*10,9%*	*57,7%*	*25,5%*
Resultat Entreprenad, mkr	22,5	-11,1	113,7	52,7	116,1	55,1
Resultat Entreprenad per aktie, kr	0,09	-0,04	0,46	0,21	0,47	0,22
Tillväxt i resultat Entreprenad per aktie, %	*303,0%*	*-118,6%*	*115,7%*	*-77,2%*	*7,7%*	-80,8%
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr*	6 052,0	6 068,9	6 052,0	6 068,9	6 052,0	5 987,5
Långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, kr	24,60	24,67	24,60	24,67	24,60	24,34
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV), %	*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

** Justerat för förvärvet av Brinova Fastigheter AB.*

K-FAST KILEN AB

K-Fast Kilen AB är ett långsiktigt samarbete mellan K-Fastigheter och Kilenkrysset med fokus på utveckling, byggnation och förvaltning av K-Fastigheters koncepthus i Mälardalsregionen. Bolaget ägs sedan 1 januari 2026 till 50,0 procent vardera av respektive part. K-Fastigheter ansvarar för teknisk och ekonomisk förvaltning av beståndet. Bolaget har en tydlig tillväxtambition med målet att 50 procent av förvaltningsresultatet ska delas ut till aktieägarna och 50 procent ska återinvesteras.

Kr per K-Fast-aktie*	2026, 30 sep	2025, 31 dec
Förvaltningsresultat per aktie**	0,12	0,15
Substansvärde per aktie	2,67	2,42

** K-Fastigheters andel uppgår till 50 procent av aktierna i K-Fast Kilen AB.*
*** Aktuell intjäning rullande 12 månader.*

Aktuell intjäningsförmåga, mkr	Färdigställt	Pågående byggnation	Summa
Hyresvärde	124,7	94,0	218,7
Vakans	-19,2	-1,9	-21,1
Hyresintäkter	**105,5**	**92,1**	**197,6**
Fastighetskostnader*	-27,4	-19,4	-46,8
Driftsöverskott	**78,1**	**72,8**	**150,8**
Central administration	-3,7	0	-3,7
Finansnetto**	-50,8	-38,5	-89,3
Förvaltningsresultat	**23,6**	**34,3**	**57,8**
Förvaltningsresultat per aktie, kr	**0,05**	**0,07**	**0,12**

** Driftskostnader inklusive kostnader fastighetsadministration 145 kr/kvm.*
*** Snittränta 3,41% (inkl. ränteswappar).*

mkr	2026, jan–sep	2025, jan–dec
Hyresintäkter	**62,8**	**70,3**
Nettoomsättning	**62,8**	**70,3**
Övriga intäkter	4,0	0,7
Kostnader fastighetsförvaltning	-21,4	-19,9
Bruttoresultat	**45,4**	**51,2**
Av- och nedskrivningar	0,0	0,0
Finansnetto	-30,7	-52,5
Resultat före värdeförändringar	**14,7**	**-1,3**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	80,5	54,2
Värdeförändringar derivat	11,2	-1,0
Resultat före skatt	**106,4**	**51,9**
Skatt på periodens resultat	-30,7	-24,7
Periodens resultat	**75,7**	**27,2**

* Majoriteten av ägarlån ombildade till aktieägartillskott per 31 december 2025.

mkr	2026, 30 sep	2025, 31 dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	3 266,3	2 641,6
Övriga materiella anläggningstillgångar	0,1	0,1
Finansiella anläggningstillgångar	21,4	8,6
Summa anläggningstillgångar	**3 287,8**	**2 650,4**
Omsättningstillgångar		
Övriga omsättningstillgångar	8,2	17,1
Likvida medel	31,7	5,8
Summa omsättningstillgångar	**39,9**	**22,9**
SUMMA TILLGÅNGAR	**3 327,8**	**2 673,3**

mkr	2026, 30 sep	2025, 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	**1 186,1**	**1 031,0**
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	147,1	138,7
Långfristiga räntebärande skulder	1 566,3	1 132,1
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	102,7	135,5
Summa långfristiga skulder	**1 816,1**	**1 406,2**
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	297,8	171,2
Övriga kortfristiga skulder	27,7	64,9
Summa kortfristiga skulder	**325,6**	**236,1**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**3 327,8**	**2 673,3**

mkr	2026, 30 sep	2025, 31 dec
Antal lägenheter i förvaltning	855	615
Uthyrbar yta, kvm	55 427	39 790
Bostäder, kvm	*55 427*	*39 790*
Lokaler, kvm	*0*	*0*
Hyresvärde	124,7	90,0
Hyresvärde, kr/kvm	*2 249*	*2 261*
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	84,6%	96,5%
Överskottsgrad, %	72,3%	72,8%
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %	62,1%	62,1%
Antal lägenheter i byggnation	602	679
Antal lägenheter i projektutveckling	239	405

Förvaltningsfastigheter (mkr)	2026, 30 sep	2025, 31 dec
Färdigställda förvaltningsfastigheter	2 402,8	1 711,5
Obebyggd mark och byggrätter	**60,4**	**71,1**
Pågående nybyggnation	803,1	859,0
Summa	**3 266,3**	**2 641,6**

Värdeförändring (mkr)	2026, 30 sep	2025, 31 dec
Orealiserad värdeförändring färdigställda förvaltningsfastigheter	-8,8	20,4
Orealiserad värdeförändring pågående nybyggnation	89,3	33,8
Summa	**80,5**	**54,2**

Värderingsdata förvaltningsfastigheter	2026, 30 sep	2025, 31 dec
Direktavkastning färdigställda fastigheter	4,47%	4,41%
Direktavkastning pågående nybyggnation	4,54%	4,47%
Direktavkastning samtliga värderade fastigheter	4,50%	4,44%

Räntebärande skulder (mkr)	2026, 30 sep	2025, 31 dec
Färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter	1 304,3	1 062,6
varav förfaller inom 12 månader	*297,8*	*162,0*
Byggkrediter	559,8	240,6
Summa	**1 864,1**	**1 303,3**
Kontrakterad limit byggkrediter	992,7	410,2
Genomsnittlig räntebindning, år	1,3	1,0
Andel rörlig ränta, %	65%	81%
Total snittränta inkl. derivat, %	3,58%	3,57%
Total snittränta byggkrediter, %	3,72%	4,00%
Genomsnittlig kapitalbindning, år	1,6	1,9

ÖVRIG INFORMATION

Möjligheter och risker för koncernen

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS kräver att koncernledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciper och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande förhållanden förefaller rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. För närmare beskrivning av väsentliga bedömningar och antaganden hänvisas primärt till årsredovisningen 2025 not 15 Immateriella tillgångar, not 16 Förvaltningsfastigheter och not 40 Rörelseförvärv.

K-Fastigheters verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas, direkt eller indirekt, av ett antal risker, osäkerhets- och omvärldsfaktorer, vars effekter på koncernens rörelseresultat kan kontrolleras i varierande grad. För att begränsa riskexponeringen finns interna regelverk, policyer och kontrollsystem. K-Fastigheters väsentliga risker och exponering och hantering av desamma beskrivs i årsredovisningen 2025. Affären med Brinova Fastigheter AB har inte förändrat denna bedömning, då Brinova och K-Fastigheter bedriver liknande verksamhet.

Redovisningsprinciper

K-Fast Holding AB följer de av EU antagna IFRS-standarderna. Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Upplysningar lämnas i enlighet med IAS 34.

Koncernen värderar samtliga finansiella tillgångar och skulder till upplupet anskaffningsvärde, med undantag av derivatinstrument, vilka värderas till verkligt värde via resultaträkningen. K-Fastigheter bedömer att det redovisade värdet på finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde utgör en god approximation av det verkliga värdet. För ytterligare detaljer, se årsredovisning 2025 not 22 Finansiella risker och finanspolicyer.

K-Fast analyserar för närvarande implementeringen av IFRS18 från 2027, vars bedömda effekter kommer redovisas i kommande rapporter.

För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till K-Fast Holding AB:s årsredovisning 2025. Inga redovisningsprinciper har ändrats sedan årsredovisningen 2025 och Brinova Fastigheter AB har i all väsentlighet samma redovisningsprinciper som K-Fastigheter.

Marknadsutsikt

K-Fastigheter ska möta marknadens efterfrågan på ett attraktivt och flexibelt boende till rätt kostnad. Det sker genom direkt och indirekt ägande av förvaltningsfastigheter och genom att leverera färdigställda bostadsfastigheter samt stomentreprenader för bostäder. Därutöver levererar koncernen stomlösningar för lager och logistik, samhällsfastigheter, försvar och infrastruktur. Koncernens egenutvecklade koncepthus utgör basen för de färdigställda bostadsfastigheter som uppförs. Genom ett konceptuellt byggande skapas förutsättningar för kostnadskontroll och ekonomisk effektivitet i hela kedjan, från byggrätt till förvaltning. Det finns ett underliggande behov av nya bostäder i Sverige med varierande upplåtelseformer. Koncernen bedömer att efterfrågan är fortsatt god i Skåne, främst längs Öresund, och i Västra Götalands och Mälardalsområdena samt i de orter där det finns en strukturell bostadsbrist.

Säsongsvariationer

Fastighetsförvaltning är förknippad med viss säsongsvariation i primärt taxerelaterade kostnader för uppvärmning. Avseende entreprenadverksamheten är säsongsvariationen primärt förknippad med väder och ledighet varför första kvartalet samt sommarmånaderna och december normalt visar sämre utveckling än övriga månader av året.

Organisation och medarbetare

Moderbolaget i koncernen är K-Fast Holding AB. Koncernen bestod vid periodens utgång av 202 hel- och delägda dotterbolag samt 11 intressebolagskoncerner. Antalet medansvariga uppgick till 635 (632), varav 98 kvinnor (97) respektive 537 män (535), varav totalt 90 medarbetare i Brinova Fastigheter AB. Brinova drivs som ett självständigt bolag, med fristående styrelse och ledningsgrupp och bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm MidCap.

Verksamheten är organiserad i två verksamhetsområden, Entreprenad respektive Fastighetsförvaltning. Därutöver finns koncerngemensamma funktioner omfattande affärsutveckling, ekonomi och finans, inköp, IT, IR/kommunikation, marknad, juridik och HR. Koncernens CFO, COO och chef Entreprenad ingår i koncernledningen. Utöver dessa ingår chef Förvaltning, chef Bygg, chef Prefab, chefsjurist, projektutvecklings-, affärsutvecklings-, ekonomi-, inköps-, IT-, IR/kommunikation och marknadschefer i koncernens utökade ledningsgrupp. Brinova har motsvarande eller liknande funktioner i sin ledningsgrupp fristående från K-Fastigheter.

K-Fast Holding AB:s huvudkontor ligger i Hässleholm. Därutöver finns produktionsanläggningar i Hässleholm, Östra Grevie, Vara, Hultsfred, Strängnäs och Katrineholm och kontor i Malmö, Göteborg och Stockholm. Brinova har huvudkontor i Helsingborg och kontor på flera orter i Skåne, Blekinge och södra Småland.

Transaktioner med närstående

Koncernens närståendekrets omfattar samtliga styrelseledamöter, verkställande direktören och medlemmar i koncernledningen samt till dessa närstående personer och bolag. Transaktioner med närstående av väsentlig karaktär har under perioden skett i form av juridiska konsultationer från Advokatfirman VICI AB, där Christian Karlsson, styrelseledamot i K-Fast Holding AB, är delägare, vilka utgjorde 0,5 mkr (1,0), från Advokatfirman Lindahl KB där Johan Tollgerdt, styrelseledamot i Brinova Fastigheter AB, är delägare, vilka utgjorde 2,7 mkr (5,7) och tjänster till Jacob Karlsson AB, vilka utgjorde 0,3 mkr (0,0).

Utöver ovan transaktioner har under perioden försäljning av bygg- och förvaltningstjänster skett till och från K-Fast Kilen-koncernen om 451,1 mkr och till tidigare intressebolaget Vallenfast Rickeby AB om 11,4 mkr (22,8).

Samtliga transaktioner har prissatts på marknadsmässiga villkor.

AKTIEN OCH AKTIEÄGARNA

K-Fast Holding AB:s B-aktie (kortnamn: KFAST B) är sedan 2019 noterad på Nasdaq Stockholm inom sektorn Real Estate. K-Fastigheters börsvärde uppgick vid periodens utgång till 2 234,9 mkr. Antal aktieägare vid periodens utgång var drygt 5 000.

Totalt antal aktier i K-Fast Holding AB uppgick vid periodens utgång till 245 993 168 st, fördelade på 22 500 000 A-aktier respektive 223 493 168 B-aktier och totalt antal röster uppgick till 335 993 168. Varje A-aktie berättigar till fem röster per aktie och varje B-aktie berättigar till en röst per aktie. Samtliga aktier medför lika rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst samt till eventuellt överskott vid likvidation. Varken aktier av serie A eller serie B är föremål för några överlåtelsebegränsningar.

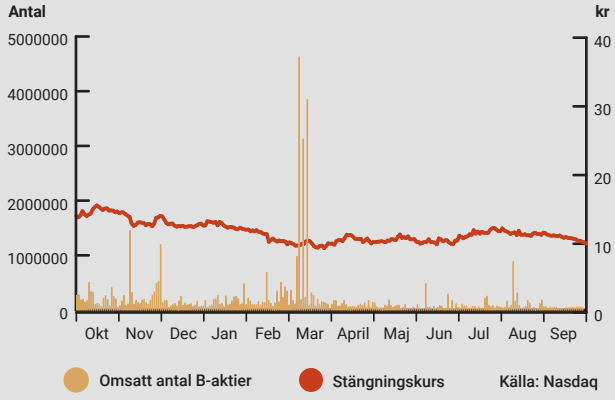
Kursutveckling och handel

Under den senaste tolvmånadersperioden omsattes på Nasdaq Stockholm cirka 46,1 miljoner KFAST B-aktier. Dagsomsättningen för K-Fastigheter på Nasdaq Stockholm uppgick i genomsnitt till cirka 184 000 aktier och genomsnittspriset uppgick till 11,67 kr. Högst betalkurs under de senaste 12 månaderna var 15,68 kr den 15 oktober 2025 och lägst betalkurs var 9,18 kr den 23 mars 2026. Aktiekursen den 30 september 2026 uppgick till 10,00 kr (senast betalt). Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget, baserat på senast betalt pris för B-aktien, uppgick vid periodens slut till 2 459,9 mkr.

Aktiekapital och nyemission

Årsstämman 2026 bemyndigade styrelsen att fatta beslut om återköp av bolagets aktier av serie B, motsvarande maximalt tio procent av det totala antalet utgivna aktier i K-Fast Holding AB. Sedan föregående årsstämma har inga aktier återköpts.

Årsstämman 2026 beslutade att bemyndiga styrelsen att fatta beslut om nyemission av upp till 25 000 000 nya aktier av serie B vid ett eller flera tillfällen. Sedan föregående årsstämma har inga aktier emitterats.



Information om aktiekapitalets utveckling finns på www.k-fastigheter.se

De tio största aktieägarna (röstsorterat) per 30 september 2026

Namn	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Totalt antal aktier	Andel av kapital %	Andel av röster %
Erik Selin Fastigheter AB	9 424 527	70 395 473	79 820 000	32,4%	35,0%
Jacob Karlsson AB	9 424 527	67 925 473	77 350 000	31,4%	34,2%
Kilenkrysset-koncernen	3 650 946	15 344 586	18 995 532	7,7%	10,0%
Capital Group	0	18 183 928	18 183 928	7,4%	5,4%
Fjärde AP-fonden	0	7 019 409	7 019 409	2,9%	2,1%
First Fondene	0	6 522 799	6 522 799	2,7%	1,9%
Odin Fonder	0	2 855 657	2 855 657	1,2%	0,8%
Carnegie Fonder	0	2 211 006	2 211 006	0,9%	0,7%
Familjen Nergården	0	2 068 600	2 068 600	0,8%	0,6%
Handelsbanken Fonder	0	1 884 485	1 884 485	0,8%	0,6%
10 största aktieägare	**22 500 000**	**194 411 416**	**216 911 416**	**88,2%**	**91,3%**
Övriga aktieägare	0	29 081 752	29 081 752	11,8%	8,7%
Totalt	**22 500 000**	**223 493 168**	**245 993 168**	**100,0%**	**100,0%**
Varav styrelse och koncernledning	*18 849 054*	*142 347 611*	*161 196 665*	*65,5%*	*70,4%*

Aktieägarstruktur per 30 september 2026, baserat på uppgifter från Euroclear Sweden samt K-Fastigheter.

Handelsplats	Nasdaq Stockholm
Aktienamn	K-Fast Holding B
Kortnamn (ticker)	KFAST B
ISIN-kod	SE0016101679
Segment	Mid Cap
Sektor	Real Estate
Valuta	SEK
Totalt antal utestående aktier	245 993 168
Totalt antal B-aktier noterade på Nasdaq Stockholm	223 493 168
Stängningskurs 30 september 2026	10,00 kr
Totalt börsvärde 30 september 2026	2 234,9 mkr

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Hässleholm den 23 oktober 2026

Erik Selin
Styrelseordförande

Ulf Johansson
Styrelseledamot

Christian Karlsson
Styrelseledamot

Andreas Lenander
Styrelseledamot

Sara Mindus
Styrelseledamot

Jesper Mårtensson
Styrelseledamot

Jacob Karlsson
Styrelseledamot / Verkställande direktör

PRESENTATION AV DELÅRSRAPPORTEN

K-Fastigheters VD och koncernchef Jacob Karlsson samt CFO Martin Larsson kommenterar koncernens delårsrapport för perioden januari till september 2026 fredagen den 23 oktober kl 09.00. Presentationsmaterialet (bilder+ljud) kommer finnas tillgängligt på www.k-fastigheter.se/investor-relations/presentationer/

Presentationen kommer att hållas på svenska med presentationsmaterial på svenska och engelska.

Frågor kan ställas skriftligen via mejl till ir@k-fastigheter.se, svar sammanställs löpande under dagen och publiceras på bolagets webbplats: www.k-fastigheter.se

KALENDARIUM

Bokslutskommuniké 2026 — 16 februari 2027
Årsredovisning 2026 — vecka 15 2027
Delårsrapport januari-mars 2027 — 23 april 2027
Årsstämma 2027 — 19 maj 2027
Delårsrapport januari-juni 2027 — 20 juli 2027

KONTAKTER

Jacob Karlsson
VD
jacob.karlsson@k-fastigheter.se
0738 219 626

Martin Larsson
vVD/Finanschef
martin.larsson@k-fastigheter.se
0703 533 160

K-Fast Holding AB
Bultvägen 7, 281 43 Hässleholm
010 33 00 069
www.k-fastigheter.se

Anders Antonsson
Chef IR och Kommunikation
anders.antonsson@k-fastigheter.se
0737 708 370

Denna rapport samt övrig ekonomisk information och pressmeddelanden finns på bolagets webbplats, www.k-fastigheter.se/investor-relations/.

Denna information är sådan information som K-Fast Holding AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande kl 08.00 CEST den 23 oktober 2026.

REVISORNS GRANSKNINGSRAPPORT

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för K-Fast Holding AB (publ) per 30 september 2026 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten, inte i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Norrköping den 23 oktober 2026

Ernst & Young AB

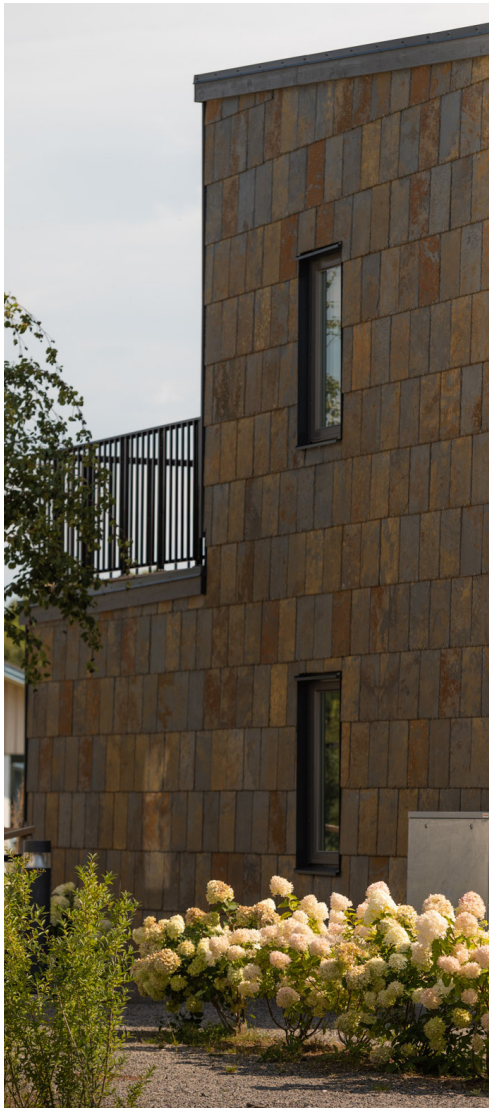
Peter von Knorring, Auktoriserad revisor

K-FASTIGHETERS KONCEPTHUS

LÅGHUS

Låghus – Flexibla hus med stor valfrihet

K-Fastigheters låghus i en till tre våningar kan antingen uppföras som parhus eller radhus med lägenheter i ett eller två plan. Därutöver kan de placeras ovanpå varandra för att skapa tvåplanshus med loftgång. Lägenheter i Låghus finns i storlekarna två rum och kök om 55 kvadratmeter, tre rum och kök om 68 kvadratmeter samt fyra rum och kök i två plan om 89 kvadratmeter med takterrass. Genom koncerninternt utvecklingsarbete har en huskropp där varje lägenhet har så lite fasadyta som möjligt uppnåtts i kombination med en attraktiv planlösning. Låghus lämpar sig väl för både barnfamiljer och personer som sålt ett ägt boende i form av en villa och söker ett högkvalitativt boende med egen uteplats och/eller takterrass. Placering sker lämpligen i villa- och radhusområden i städernas ytterområden.



Konstruktionsfakta: Platta på mark med prefabstomme. Fasaden kan utföras i valfri kulör.

LAMELLHUS

Lamellhus – Variation och yteffektivitet

K-Fastigheters flerfamiljshus i kvartersstruktur kan uppföras med upp till tio våningar. Bostadslägenheterna i Lamellhuset byggs primärt i två särskilt yteffektiva lägenhetskonfigurationer med två rum och kök om 51 kvadratmeter respektive tre rum och kök om 68 kvadratmeter. Det finns även möjlighet att bygga större och mindre lägenhetsalternativ. För att kunna möta marknadens efterfrågan samt på bästa sätt utnyttja specifika byggrätter har K-Fastigheter valt att göra Lamellhuset anpassningsbart i fråga om planlösningar, vilket ger möjlighet att exempelvis ha kommersiella lokaler i bottenplan och att lägga till underjordiska garage.

Vid utformningen av Lamellhuset har betydande fokus lagts på att åstadkomma en byggnad med ett högt antal kvadratmeter boyta i förhållande till fasadyta. Lamellhuset har väsentligt mindre

fasadyta i förhållande till boyta än den genomsnittliga nyproducerade lägenheten i Sverige. I samband med uppförandet har detta betydelse såtillvida att en mindre fasad innebär lägre materialåtgång och färre arbetstimmar för uppförandet. I ett långsiktigt förvaltningsperspektiv medför en mindre fasadyta lägre underhållskostnader, men framför allt en mindre yta som exponeras mot kyla, vilket bidrar till att sänka byggnadens totala energiförbrukning.

Lamellhus med sina variationsmöjligheter och yteffektiva lägenheter lämpar sig väl för urbana lägen.

Konstruktionsfakta: Bärande betongkonstruktion med bjälklag och lägenhetsskiljande väggar i betong samt sandwichväggar i betong. Fasader kan ha olika material och därmed ges olika uttryck.

K-FASTIGHETERS KONCEPTHUS

PUNKTHUS

Punkthus och Punkthus Plus – Bostadshuset för alla lägen

K-Fastigheters Punkthus är kvadratiskt formade flerfamiljshus som kan uppföras med fyra till tio våningar. Punkthuset har fyra lägenheter i varje plan: två lägenheter med två rum och kök om 62 kvadratmeter samt två lägenheter med tre rum och kök om 71 kvadratmeter. Samtliga lägenheter har rymliga balkonger om 27 kvadratmeter i två väderstreck. Punkthuset är särskilt lämpat att uppföras på svårbebyggda byggrätter tack vare att bottenvåningen kan utformas i ett flertal olika utföranden. Bottenvåningen kan exempelvis vid kuperade markförhållanden byggas i suterräng och även varieras med olika typer av ytor som lokaler och återvinningsrum om lägenheter inte byggs i markplan. Punkthus lämpar sig primärt för byggnation i städernas ytterområden men passar även i mer urbana lägen.

Punkthuset finns även i en vidareutveckling kallad Punkthus Plus. Punkthus Plus är ett rektangulärt

punkthus med sex lägenheter per plan och därför används även det tekniska begreppet ”sexspännare”. Punkthus Plus är en hybrid, ett hus som ger fler valmöjligheter, vilket inkluderar alternativet att byggas som ett fristående Punkthus samt att byggas ihop gavel mot gavel för att skapa en byggnation som visuellt påminner om K-Fastigheters Lamellhus.

Punkthuset har utformats för långsiktig kostnadseffektiv förvaltning, vilket inkluderar dess väggkonstruktion som gör det möjligt att nå alla avloppsstammar från trappuppgången, i syfte att i framtiden kunna genomföra stambyten utan att hyresgäster behöver evakueras. Tack vare en innovativ konstruktion, hög prefabriceringsgrad och en balkongkonstruktion som gör byggnadsställningar överflödiga har Punkthuset en mycket tidseffektiv uppförandeprocess.

Konstruktionsfakta: Konstruktion helt i betong med sandwichytterväggar, homogena lägenhetsskiljande väggar samt bjälklag. Husets tak finns i tre alternativ: pulpettak, sadeltak och valmat tak. Fasaden kan utföras i valfri kulör och med flera alternativa balkongräcken.

K-KOMMERSIELLT

K-Kommersiellt – För det moderna kontoret

Koncernen har utvecklat ett fjärde koncepthus. Som komplement till bostadshusen har ett koncepthus för kommersiella lokaler kallat K-Kommersiellt tagits fram.

K-Kommersiellt är ett flervåningshus uppfört i prefabricerade betongelement. Planlösningen kan anpassas efter kundens önskemål till exempel med reception, restaurang, gym eller traditionella kontorsutrymmen tack vare den öppna planlösningen. Kontorsvåningarna kan anpassas till ett eller flera företag genom uppdelning av våningsplan, vilket gör K-Kommersiellt till en attraktiv lösning för både små och stora företag.

K-Kommersiellt byggs med en stabiliserande yttre och inre kärna där fyra väggelement tillsammans skapar en fönsteröppning som sträcker sig från golv till tak. Fasaden får ett modernt uttryck samtidigt som det ger fantastiskt ljusinsläpp på varje plan. Fasadens struktur kan användas som stabiliserande tack vare den prefabricerande betongens robusta egenskaper. Husets yttre kärna knyts till den inre kärnan som innehåller hiss, trappa och entré till våningsplanen. Våningsplanens uppbyggnad ger hög flexibilitet för antalet våningar, vilket gör att K-Kommersiellt kan uppföras på många olika typer av byggrätter. Prefabriceringsgraden är hög då upprepningseffekten av lika betongelement är unik i branschen.

Konstruktionsfakta: Platta på mark med intilliggande garage i två våningar. Sandwichelement i fasad, homogena bjälklag och homogena innerväggar, allt i betong. Taket är uppbyggt som isolerat, pappat låglutande tak. På detta läggs betongplattor som utgör ytan för takterrassen. Fasaden kan utföras i valfri kulör.

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.*