



Högåns Skymningen 2 och Skymningen 3, totalt 94 lägenheter inflyttade i december 2023 och september 2024.

K-FAST HOLDING AB DELÅRSRAPPORT

JANUARI –SEPTEMBER 2024



K-FASTIGHETER

”Det nya normala innebär att vi konstant kommer ha pågående försäljningsprocesser i vår dagliga verksamhet.”

KVARTALET OCH PERIODEN I KORTHET

Aktuell rapport ställs upp efter K-Fastigheters nya Affärsplan 2028. För mer information se www.k-fastigheter.com/for-investerare.

Januari – september

Fastighetsförvaltning

Hysesintäkterna för perioden uppgick till 452,9 mkr (351,5), en ökning med 29 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Ökningen berodde primärt på fler förvaltade lägenheter, vilka ökade med 22 procent till 4 987 lägenheter (4 078). Driftnettet för verksamhetsområde Fastighetsförvaltning uppgick till 303,8 mkr (230,0) och förvaltningsresultatet till 102,2 mkr (90,8), motsvarande 0,42 kr per aktie (0,42). Resultatet påverkades positivt av högre hyresintäkter och successivt förbättrad uthyrnings- och överskottsgrad. Uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 95,3 procent (95,2) att jämföra med 91,9 procent vid årets ingång. Överskottsgraden har samtidigt förbättrats till 67,1 procent (65,4) för perioden. Värdeförändring för färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -153,3 mkr (-630,5).

Entreprenad

Intäkterna för entreprenadverksamheten uppgick till 1 280,6 mkr (1 833,5), inkluderat successiv vinstavräkning i pågående nybyggnation om 239,0 mkr (277,3). Bruttoresultatet uppgick till 310,7 mkr (356,4) och resultat före värdeförändringar men inklusive successiv vinstavräkning uppgick till 229,5 mkr (259,2), motsvarande 0,94 kr per aktie (1,20). Intäkterna och resultatet har påverkats primärt av den svagare byggkonjunkturen, vilken påverkar intäkterna i prefabverksamheten, samt av att flera av koncernens byggnationer av koncepthus är i tidig byggfas. Antalet lägenheter under byggnation vid periodens utgång uppgick till 1 745 (1 886) och 621 lägenheter (199) har byggstartats under perioden varav 154 lägenheter (0) under tredje kvartalet.

Koncern

• Kvartalets resultat uppgick till -100,6 (-117,5) och periodens resultat uppgick till -12,7 mkr (-238,7), motsvarande -0,11 kr per aktie (-1,25). En bidragande orsak till den negativa resultatutvecklingen i tredje kvartalet är negativ värdeutveckling för koncernens ränteswappar, som en följd av lägre marknadsräntor. För perioden uppgick värdeförändringen för

derivat till -117,4 mkr (-9,9) och för kvartalet till -139,9 mkr (5,1).

- Värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 15 012,8 mkr (14 870,9), en ökning med 1 procent jämfört 31 december 2023 och med 3 procent sedan 30 september 2023. Den relativt modesta ökningen under perioden, trots fortsatt betydande byggnation av koncepthus för egen förvaltning, beror primärt på försäljningen av en dansk fastighetsportfölj under juli 2024 till ett underliggande marknadsvärde om 1 087,0 mkr.
- Det långsiktiga substansvärdet (NAV) uppgick vid periodens utgång till 6 101,5 mkr (5 803,5), motsvarande 24,80 kr per aktie (24,25), en ökning med 2 procent jämfört med 31 december 2023 och en ökning med 2 procent sedan 30 september 2023.
- Räntetäckningsgraden uppgick på rullande 12 månader till 1,5 ggr (1,9). Soliditeten uppgick till 30,7 procent (30,3) och skuldsättningsgraden till 58,4 procent (60,2).

Väsentliga händelser under tredje kvartalet

I tabell på sidan 19 redovisas genomförda förvärv och avyttringar av byggrätter och förvaltningsfastigheter, byggstartade och färdigställda projekt under tredje kvartalet 2024 och fram till publicering av denna rapport.

- Den 1 juli offentliggjorde K-Fastigheter att samarbetet med Kilenkrysset fördjupats ytterligare genom att det gemensamt ägda bolaget K-Fast Kilen AB förvärvat Nyköping Oppeby Gård 1:7 från K-Fast Holding AB. Fastigheten omfattar 100 lägenheter och efter förvärvet förvaltar K-Fast Kilen 210 lägenheter i Nyköping och Strängnäs samt har ytterligare 650 lägenheter under projektutveckling och byggnation i Strängnäs och Örebro. I en separat transaktion förvärvade K-Prefab Fastigheter AB, ett helägt dotterbolag till K-Fast Holding AB, rörelsefastigheten Strängnäs Bussen 10 av ett bolag inom Kilenkrysset-koncernen. Fastigheten som omfattar 6 500 kvm produktionsyta och cirka 30 000 kvm befintlig och potentiell lageryta har K-Fast Holding AB:s dotterbolag K-Prefab hyrt sedan 2021.
- Den 10 juli 2024 frånträdde K-Fastigheter en fastighetsportfölj i Danmark bestående av 311 lägenheter med ett försäljningsvärde om 1 087 mkr och ett årligt hyresvärde om 63,7 mkr. Köpare var en fond uppsatt av Viga Real Estate.
- Den 23 juli 2024 offentliggjorde K-Fastigheter delårsrapport för januari till juni 2024.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång och före publiceringen av denna periodrapport.

| Nyckeltal * (mkr) | 2024 jan–sep | 2023 jan–sep | 2023 jan–dec |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|
| Fastighetsförvaltning | | | |
| Intäkter | 456,5 | 351,9 | 480,2 |
| Driftnetto | 303,8 | 230,0 | 307,3 |
| Förvaltningsresultat | 102,2 | 90,8 | 112,6 |
| resultat per aktie (kr)** | 0,42 | 0,42 | 0,51 |
| Entreprenad | | | |
| Intäkter | 1 280,6 | 1 833,5 | 2 359,7 |
| Bruttoresultat | 310,7 | 356,4 | 416,0 |
| Resultat före värdeförändring | 229,5 | 259,2 | 297,8 |
| resultat per aktie (kr)** | 0,94 | 1,20 | 1,35 |
| Koncern | | | |
| Periodens resultat | -12,7 | -238,7 | -398,1 |
| Långsiktigt substansvärde (NAV) | 6 101,5 | 5 702,7 | 5 803,5 |
| kr per aktie (kr)** | 24,80 | 24,42 | 24,25 |
| Räntetäckningsgrad, ggr (rullande 12 månader) | 1,5 | 1,9 | 1,7 |
| Soliditet, % | 30,7% | 30,8% | 30,3% |
| Skuldsättningsgrad, % | 58,4% | 59,5% | 60,2% |
| Antal lägenheter i förvaltning | 4 987 | 4 078 | 4 876 |
| Antal lägenheter i pågående nybyggnation | 1 745 | 1 886 | 1 549 |
| Antal byggstartade lägenheter | 621 | 199 | 450 |

* Definitioner samt härledning av nyckeltal finns på <https://www.k-fastigheter.com/for-investerare/avstamningar-och-definitioner>.
** Justerat för genomförda nyemissioner under 2023 och 2024.



Jacob Karlsson, VD för K-Fast Holding AB.

Förutsättningarna förändras succesivt till det bättre, räntorna rör sig nedåt och inflationen börjar etablera sig på en alltmer kontrollerad nivå. Vi ser en återhämtning i förvaltningsresultat och uthyrningsgrad tack vare hårt arbete från fantastiska medansvariga och ett marknadsklimat som börjar gå åt rätt håll. Dock krävs fortfarande en stor portion av ödmjukhet då förutsättningarna på marknaden fortfarande är utmanande.

Inom verksamhetsområde Förvaltning hade vi vid kvartalets utgång sammanlagt 4 987 lägenheter i förvaltning. Minskningen av antalet lägenheter sedan utgången av det andra kvartalet är hänförlig till frånträdet av 311 lägenheter i Köpenhamnsområdet under kvartalet. Under kvartalet har totalt 140 lägenheter tillträtts i projekt som vi färdigställt i Göteborg, Hässleholm och Höganäs. Jämfört med motsvarande tidpunkt föregående år har hyresvärdet ökat från 524,1 mkr till 655,2 mkr, en ökning om 25 procent. Per den 30 september var den ekonomiska uthyrningsgraden 95,3 procent att jämföra med 94,3 per den 30 juni och 91,9 procent vid ingången av året. Att vi kunnat fortsätta minska vakansgraden samtidigt som vi tillfört nyproduktion med viss inflyttningsvakans ser jag som ett kvitto på att det målmedvetna arbetet inom förvaltningsorganisationen bär frukt. Jag ser att vi har goda förutsättningar att till utgången av året få ner vakansnivån närmare en normaliserad nivå. Detta bland annat genom enträget arbete inom uthyrning och det faktum att inga fler lägenheter kommer färdigställas under året.

Hyresintäkterna för årets nio första månader uppgick till 452,9 mkr och förvaltningsresultatet till 102,2 mkr, en förbättring om 13 procent sedan motsvarande period föregående år. Den succesivt förbättrade uthyrningsgraden och lägre räntor bidrar till att stärka resultatet i förvaltningsverksamheten. Resultatet kommer fortsätta förbättras i takt med att vi ständigt gnetar krona för krona för att få ner kostnadsbasen i förvaltning och vakansgraden fortsätter att minska. Förvaltning är en sport där varje krona räknas och där de senaste årens kostnadsinflation ihop med högre räntor har drabbat oss och våra branschkollegor hårt. På intäktsidan ser det ut som att hyresökningarna mellan 2024 och 2025 landar i intervallet 4-5 procent vilket hjälper till att kompensera för ökade kostnader under de gångna åren. Dock är det provocerande att se att både privata och kommunala värme- och VA bolag kan höja priserna i nivåer kring +10 procent för tredje året i rad utan att möta något betydande motstånd från styrande politiker.

Inom vår Entreprenadverksamhet har två projekt byggstartats under kvartalet. Det handlar om Skjutskontoret 3 i Malmö, omfattande 154 lägenheter i ett lamellhus, som vi startar med en Yield on Cost på 6,4 procent och Production to Value om 69 procent. Därutöver byggstartade vi Rickeby 1:48 i Vallentuna. Rickeby är ett projekt vi bygger i ett gemensamt bolag med Titania och som består av totalt

74 lägenheter som vi startar med en Yield on Cost om 6,2 procent och Production to Value om 76 procent. Då vi enbart äger 50 % av aktierna i det gemensamma bolaget kommer vi inte konsolidera projektet utan redovisa det som extern produktion. Vi hade vid kvartalets utgång 1 745 lägenheter under byggnation varav 621 startade under årets första nio månader. Utöver det byggstartades de 74 lägenheterna i det gemensamma bolaget med Titania. Detta ska ställas i relation till att vi under hela 2023 startade 450 lägenheter. Inom entreprenadverksamheten har Prefab tagit sig igenom en tuff period men har tack vare hårt säljarbete lyckats vända utvecklingen. Prefabs orderbok uppgår till 990,0 mkr per den 30 september att jämföra med 457,2 mkr motsvarande tidpunkt i fjol. Vår byggverksamhet avseende konceptus har, efter en topp i färdigställanden i sista kvartalet 2023, haft en period med något lägre tempo. Jag kan dock konstatera att vi även inom det affärsområdet håller på att växla upp med nära 200 lägenheter fler i byggnation nu än vid årsskiftet.

I den dagliga verksamheten arbetar alla hårt för att möjliggöra och uppnå den nya affärsplanen som sträcker sig fram till 2028 års utgång. Utöver frånträdet av lägenheterna i Köpenhamn har vi under kvartalet även avyttrat ett par mindre utvecklingsfastigheter i Falkenberg och Malmö. I övrigt pågår försäljningsprocesser för ytterligare fastigheter. Det nya normala innebär att vi konstant kommer ha pågående försäljningsprocesser i vår dagliga verksamhet. Detta som ett led i att genomföra den nya affärsplanen som innebär avyttringar till förmån för en självfinansierad utvecklingsverksamhet. ■

– Jacob Karlsson, VD, oktober 2024

ENTREPRENAD

Koncernens entreprenadverksamhet består av verksamhet inom projektutveckling, prefabtillverkning av stomlösningar och bygglledning, vilka delas upp i affärsområde Projektutveckling, Prefab och Bygg. Verksamheten utgår från kontor i Hässleholm, Malmö, Göteborg och Stockholm och har sex produktionsanläggningar för prefabelement i Hässleholm, Östra Grevie, Vara, Hultsfred, Katrineholm och Strängnäs samt en fabrik för lättelelement i trä i Hässleholm. Totalt hade entreprenadverksamheten 487 medansvariga vid periodens utgång.

Verksamheten inom projektutveckling grundas på förvärv av primärt byggrätter men också i förekommande fall ej byggklar mark, för vilka vi med egna arkitekter, markprojektörer och plan- och bygglovs-handläggare 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 18. Vid periodens slut bestod projektutvecklingsportföljen av 2 257 lägenheter i olika stadier, varav 1 210 i bygglovsprocess.

Under varumärket K-Prefab driver koncernen stomentreprenad för kompletta stomlösningar i trä och betong för bostäder, samhällsfastigheter, industri och lager, infrastruktur och lantbruk. Stomentreprenaden omfattar konstruktion, produktion och montage med egen personal och stomlösningarna består bland annat av sandwich-väggar, homogena innerväggar, hisschakt och bjälklag med inbyggda installationer för el, VA och ventilation, utfackningsväggar, balkonger och trappor. K-Prefabs 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 komparabilitet, produktion och just-in-time-leverans till våra projekt. Vid periodens slut hade K-Prefab 76 pågående stomentreprenader, till ett totalt återstående ordervärde om 990,0 mkr (457,2), och under perioden har K-Prefab tagit flera större ordrar framför allt för stomleveranser för bostadsbyggnation.

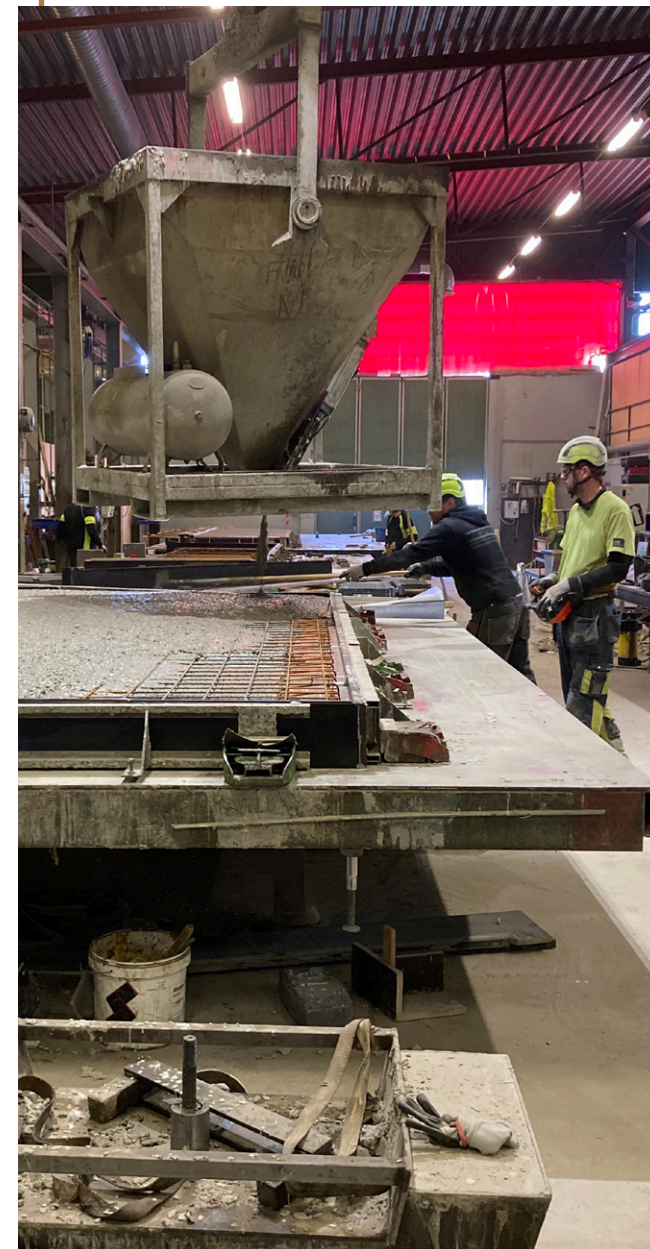
Koncernens byggverksamhet ansvarar för byggnation och färdigställande av koncernens byggnation av koncepthus. Genom att arbeta med hög grad

av prefabricering, repetitiva processer och specialiserade arbetsuppgifter uppnås hög kostnadskontroll och en effektiv byggprocess. Vid periodens slut hade verksamhetsområde Entreprenad 15 pågående byggnationer av koncepthus, med ett återstående ordervärde om 1 592,3 mkr (1 176,4), fördelat på 1 745 lägenheter, samt byggnationen av Hässleholm Rusthållaren 3 & 4. Rusthållaren omfattar 8 000 kvm uthyrningsbar yta, varav stora delar kommer inrymma koncernens nya huvudkontor. Under kvartalet byggstartades 228 lägenheter, varav 74 lägenheter i joint venture tillsammans med Titania Holding AB, och 140 lägenheter färdigställdes.

| (mkr) | 2024 jan-sep | 2023 jan-sep | 2023 jan-dec |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|
| Intäkter | 1 280,6 | 1 833,5 | 2 359,7 |
| varav koncepthus | 948,0 | 1 358,8 | 1 769,5 |
| varav övrig entreprenad | 332,6 | 474,8 | 590,2 |
| Bruttoresultat | 310,7 | 356,4 | 416,0 |
| Resultat före värdeförändring | 229,5 | 259,2 | 297,8 |
| resultat per aktie (kr) | 0,94 | 1,20 | 1,35 |
| Återstående ordervärde koncepthus | 1 592,3 | 1 176,4 | 1 297,5 |
| Återstående ordervärde övrig entreprenad | 990,0 | 457,2 | 1 058,4 |
| Antal byggstartade lägenheter under perioden | 621 | 199 | 450 |
| Antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens utgång | 1 745 | 1 886 | 1 549 |
| Antal lägenheter under projektutveckling vid periodens utgång | 2 257 | 4 290 | 4 176 |
| Utsläppsintensitet (scope 3)* | 17,1 | | 16,6 |
| Olycksfallsfrekvens LTIF4** | 11,1 | | 5,2 |

* Med utsläppsintensitet (scope 3) avses CO₂ ton per mkr i omsättning.

** Med LTIF4 avses antal olyckor med mer än fyra kalenderdagar frånvaro per miljon arbetade timmar.



FASTIGHETSFÖRVALTNING

Inom verksamhetsområde Fastighetsförvaltning förvaltas de fastigheter som koncernen uppfört eller förvärvat. Verksamheten indelas i tre regioner: Syd, Väst och Öst, där region Syd omfattar Skåne, Danmark och södra Småland, region Väst omfattar Halland och Västra Götaland och region Öst omfattar Mälardalsregionen samt Nyköping och Gävle. Verksamhetsområdet hade vid periodens slut 53 medansvariga.

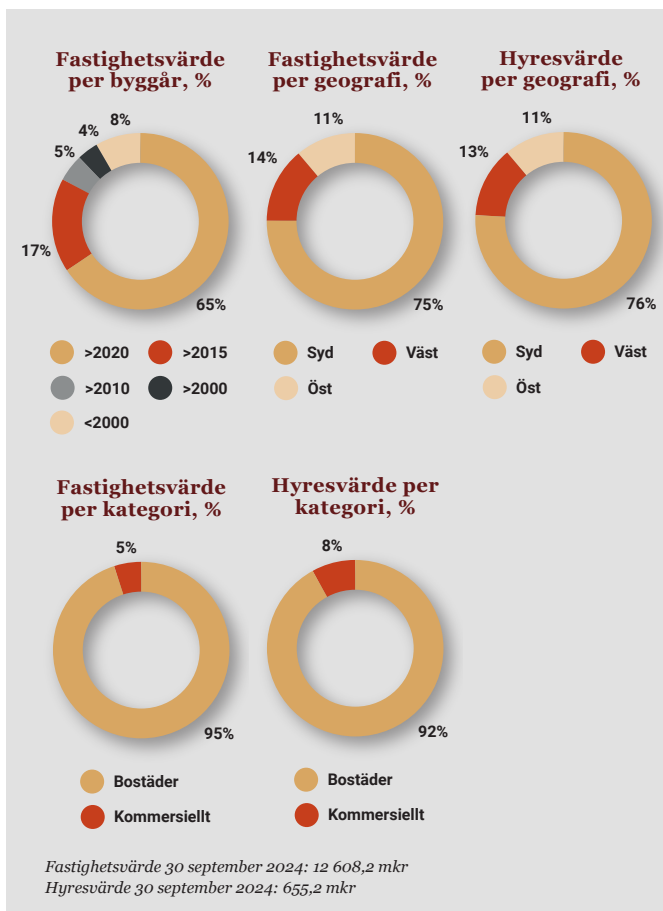
Koncernens förvaltningsbestånd bestod vid periodens utgång av 117 helägda och 3 delägda färdigställda förvaltningsfastigheter¹ fördelat på totalt 320 997 kvadratmeter bostäder och 38 733 kvadratmeter kommersiella yta, fördelat på 4 987 lägenheter och ca 150 kommersiella kontrakt.

| (mkr) | 2024 jan-sep | 2023 jan-sep | 2023 jan-dec |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| Intäkter | 456,5 | 351,9 | 480,2 |
| Driftnetto | 303,8 | 230,0 | 307,3 |
| Förvaltningsresultat | 102,2 | 90,8 | 112,6 |
| resultat per aktie (kr) | 0,42 | 0,42 | 0,51 |
| Antal lägenheter i förvaltning | 4 987 | 4 078 | 4 876 |
| Uthyrningsbar yta, kvm | 359 730 | 311 653 | 362 806 |
| Bostäder, kvm | 320 997 | 264 986 | 318 664 |
| Kommersiellt, kvm | 38 733 | 46 667 | 44 142 |
| Hyresvärde | 655,2 | 524,1 | 661,0 |
| hyresvärde, kr/kvm | 1 821 | 1 714 | 1 822 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 95,3% | 95,2% | 91,9% |
| Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, % | 90,5% | 93,3% | 92,6% |
| Överskottsgrad, % | 67,1% | 65,4% | 64,0% |
| Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, % | 61,0% | 62,0% | 62,5% |
| Serviceindex * | | | 82,3% |
| Andel egen solcellsproduktion ** | | | 11,0% |

* Serviceindex är ett mått på kundnöjdhet och delas upp i fyra huvudkategorier: Ta kunden på allvar, Trygghet, Rent och snyggt, Hjälp när det behövs. Resultatet redovisas i en skala från 0 till 100 procent och kan jämföras med branschen och inom det egna beståndet. Samtliga fyra delar väger lika i det samlade Serviceindexet.

** Total produktion i förhållande till årets förbrukning av fastighetsel. All köpt el är idag fossilfri.

Av fastighetsbeståndet är 65 procent uppfört efter 2020 och totalt 87 procent efter 2010. Samtliga fastigheter återfinns i av Newsec bedömt A- eller B-läge på de orter koncernen är verksam. Hyresvärdet uppgick vid periodens utgång till 655,2 mkr och den kontrakterade hyran uppgick till 624,7 mkr. 92 procent av de kontrakterade hyrorna avser bostäder eller därtill relaterad uthyrning (t.ex. parkering) och den största kommersiella hyresgästen utgör ca 1 procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna och de 10 största kommersiella hyresgästerna utgör ca 4 procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna.



Det delägda beståndet bestod vid periodens utgång uteslutande av K-Fast Kilen AB, vilket ägs gemensamt av K-Fast Holding AB och Kilenkrysset AB. K-Fast Kilen AB omfattar ett samarbete om byggnation och förvaltning av K-Fastigheters koncepthus i Nyköping, Strängnäs och Örebro. Efter förvärvet i Nyköping 1 juli 2024 uppgick det förvaltade beståndet till 210 lägenheter i Nyköping och Strängnäs med ett hyresvärde om 28,2 mkr. Vidare hade K-Fast Kilen vid periodens utgång ca 650 lägenheter under projektutveckling och pågående byggnation i Strängnäs och Örebro med ett totalt hyresvärde om 98,5 mkr.

Under tredje kvartalet frånträdde K-Fastigheter en fastighetsportfölj i Danmark. Portföljen bestod av fyra fastigheter i Köpenhamnsområdet fördelat på totalt 311 lägenheter med ett totalt hyresvärde om ca 63,7 mkr. Affären baserades på ett underliggande fastighetsvärde om ca 1 087 mkr (till valutakurs per 30 juni 2024), vilket motsvarade fastigheternas marknadsvärde vid utgången av andra kvartalet 2024. Information för respektive fastighet återfinns på sidan 19.



¹ Med förvaltningsfastigheter avses fastigheter som innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

FASTIGHETSBESTÅND

Färdigställda Förvaltningsfastigheter

| | Uthyrbar yta, kvm | | | | Fastighetsvärde | | Hyresvärde | | Uthyrningsgrad | Kontrakterad hyra | Fastighetskostnader | | Driftsöverskott | |
|----------------------|-------------------|----------------|---------------|----------------|-----------------|---------------|--------------|--------------|----------------|-------------------|---------------------|------------|-----------------|--------------|
| | Lgh | Bostäder | Lokaler | Totalt | mkr | kr/kvm | mkr | kr/kvm | % | mkr | mkr | kr/kvm | mkr | kr/kvm |
| Syd | 3 931 | 253 585 | 29 568 | 283 153 | 9 523,0 | 33 632 | 499,2 | 1 763 | 94,1% | 470,0 | 99,0 | 350 | 371,0 | 1 310 |
| Väst | 558 | 33 877 | 8 011 | 41 888 | 1 717,5 | 41 002 | 86,9 | 2 074 | 98,7% | 85,7 | 13,8 | 330 | 71,9 | 1 716 |
| Öst | 498 | 33 535 | 1 154 | 34 689 | 1 367,7 | 39 427 | 69,1 | 1 991 | 99,8% | 68,9 | 11,4 | 330 | 57,5 | 1 657 |
| Totalt | 4 987 | 320 997 | 38 733 | 359 730 | 12 608,2 | 35 049 | 655,2 | 1 821 | 95,3% | 624,7 | 124,3 | 346 | 500,4 | 1 391 |
| varav delägda bolag* | 210 | 14 566 | 0 | 14 566 | 566,0 | 38 858 | 28,2 | 1 939 | 99,6% | 28,1 | 4,3 | 294 | 23,9 | 1 638 |

Pågående Byggnation

| | Uthyrbar yta, kvm | | | | Fastighetsvärde | | Hyresvärde | | Investering (inkl.mark), mkr ** | | |
|-----------------------|-------------------|----------------|------------|----------------|-----------------|---------------|--------------|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
| | Lgh | Bostäder | Lokaler | Totalt | mkr | kr/kvm | mkr | kr/kvm | Bedömd | Upparbetad | Bokfört värde |
| Syd | 348 | 22 547 | 632 | 23 179 | 1 260,3 | 54 372 | 66,8 | 2 881 | 1 094,5 | 518,1 | 543,4 |
| Väst | 417 | 24 583 | 289 | 24 872 | 1 320,0 | 53 072 | 68,1 | 2 738 | 964,3 | 243,0 | 337,1 |
| Öst | 980 | 61 369 | 0 | 61 369 | 2 895,2 | 47 177 | 147,0 | 2 396 | 2 150,8 | 999,2 | 1 333,5 |
| Totalt | 1 745 | 108 499 | 921 | 109 420 | 5 475,5 | 50 041 | 281,9 | 2 576 | 4 209,5 | 1 760,3 | 2 213,9 |
| varav delägda bolag * | 326 | 20 456 | 0 | 20 456 | 936,0 | 45 757 | 48,0 | 2 345 | 683,6 | 511,5 | 449,1 |

Sammanställning

| | Uthyrbar yta, kvm | | | | Fastighetsvärde | | Hyresvärde | | Bokfört värde |
|---------------------------------------|-------------------|----------------|---------------|----------------|-----------------|---------------|----------------|--------------|-----------------|
| | Lgh | Bostäder | Lokaler | Totalt | mkr | kr/kvm | mkr | kr/kvm | |
| Färdigställda förvaltningsfastigheter | 4 987 | 320 997 | 38 733 | 359 730 | 12 608,2 | 35 049 | 655,2 | 1 821 | 12 608,2 |
| Pågående nybyggnation | 1 745 | 108 499 | 921 | 109 420 | 5 475,5 | 50 041 | 281,9 | 2 576 | 2 213,9 |
| Pågående projektutveckling | 2 257 | 147 432 | 800 | 148 232 | 6 793,9 | 45 832 | 373,3 | 2 518 | 137,3 |
| Övrigt | | | | | | | | | 53,4 |
| TOTALT | 8 989 | 576 928 | 40 454 | 617 382 | 24 877,6 | 40 295 | 1 310,4 | 2 123 | 15 012,8 |

* Avser per 30 september 2024 K-Fast Kilen AB, vilket ägs till 51% av K-Fastigheter.

** Upparbetad investering avser totalt nedlagd kostnad i respektive byggnation. Bokfört värde avser koncernmässigt värdejusterat för koncernelimineringar och inkluderar upparbetad värdeförändring förvaltningsfastigheter om 507,1 mkr.

Viktig information

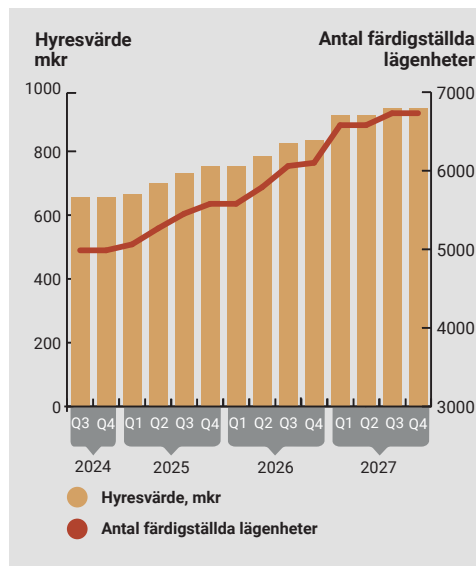
Information om färdigställda förvaltningsfastigheter och aktuell intjäningsförmåga inkluderar bedömningar och antaganden. Kontrakterad hyra avser kontraktetsvärde per balansdagen uppräknat till årstakt och hyresvärdet avser kontrakterad hyra med tillägg för bedömd hyra för vakanta ytor. Kostnader avser 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.

Informationen på sidan 6 i denna delårsrapport har ej varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisor.

Aktuell intjäningsförmåga (mkr)

| mkr | 2024 30 sep | Pågående byggnation | Summa |
|---|--------------|---------------------|--------------|
| Hyresvärde | 655,2 | 281,9 | 937,1 |
| Vakans | -30,5 | -5,6 | -36,1 |
| Hyresintäkter | 624,7 | 276,3 | 901,0 |
| Driftskostnader | -100,7 | -34,1 | -134,8 |
| Underhåll | -19,5 | -5,4 | -24,9 |
| Fastighetsskatt/avgäld | -4,1 | 0,0 | -4,1 |
| Fastighetsadministration | -54,7 | -16,7 | -71,4 |
| Driftsöverskott | 445,6 | 220,1 | 665,8 |
| Central administration | -15,4 | 0,0 | -15,4 |
| Räntenetto | -242,3 | -148,3 | -390,6 |
| Förvaltningsresultat | 187,9 | 71,8 | 259,8 |
| Minoritetens andel av förvaltningsresultatet* | 2,7 | 4,7 | 7,4 |

* Avser per 30 juni 2024 K-Fast Kilen AB, vilket ägs till 51% av K-Fastigheter.



VÄRDERING

K-Fastigheter 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 15 012,8 mkr (14 870,9), vilket är en ökning med 141,9 mkr sedan 31 december 2023.

Under tredje kvartalet har direktavkastningskravet i genomförda värderingar varit stabilt och för perioden ökat med ca 0,05-0,10 procentenheter. Att marknadsvärdet för färdigställda förvaltningsfastigheter trots detta minskar med 153,3 mkr (-630,5) under perioden beror primärt på justering av marknadsvärden i genomförda transaktioner där försäljningen av den danska portföljen är den mest väsentliga. Totalt uppgick realiserad värdeförändring för färdigställda förvaltningsfastigheter till -208,2 mkr (0,0) och orealiserad värdeförändring till 54,9 mkr (-630,5). Värdeförändringen i pågående byggnation, vilken i segmentsredovisningen redovisas i bruttoreultatet som successiv vinstavräkning, uppgick under perioden till 239,0 mkr (277,3) och påverkas primärt av successivt färdigställande av förvaltningsfastigheter under byggnation samt projektstart av fyra byggnationer under perioden, varav en byggstart under tredje kvartalet.

Att det totala värdet av förvaltningsfastigheter ökar under perioden beror primärt på färdigställande och pågående nybyggnation där nybyggnation, till- och ombyggnation under perioden uppgick till 1 089,2 mkr (1 618,5).

| Förvaltningsfastigheter (mkr) | 2024 30 sep | 2023 30 sep | 2023 31 dec |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Färdigställda förvaltningsfastigheter | 12 608,2 | 10 146,9 | 12 514,0 |
| Obebyggd mark och byggrätter | 536,8 | 749,9 | 578,1 |
| Tomträtter | 18,0 | 18,0 | 18,0 |
| Pågående nybyggnation | 1 849,5 | 3 619,9 | 1 760,8 |
| Summa | 15 012,8 | 14 534,8 | 14 870,9 |

| Värdeförändring (mkr) | 2024 30 sep | 2023 30 sep | 2023 31 dec |
|---|----------------|----------------|----------------|
| Realiserad värdeförändring färdigställda förvaltningsfastigheter | -208,2 | 0,0 | 7,9 |
| Orealiserad värdeförändring färdigställda förvaltningsfastigheter | 54,9 | -630,5 | -654,8 |
| Orealiserad värdeförändring pågående nybyggnation | 239,0 | 277,3 | 330,6 |
| Summa | 85,7 | -353,2 | -316,3 |

| Värderingsdata Förvaltningsfastigheter | 2024 30 sep | 2023 30 sep | 2023 31 dec |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Direktavkastning färdigställda förvaltningsfastigheter | 4,40% | 4,29% | 4,37% |
| Direktavkastning pågående nybyggnation | 4,36% | 4,22% | 4,33% |
| Direktavkastning samtliga värderade fastigheter | 4,39% | 4,26% | 4,36% |
| varav bostäder | 4,30% | 4,16% | 4,26% |
| varav lokaler | 5,43% | 5,43% | 5,49% |
| Hyra per kvm | 1 983 | 1 798 | 1 872 |
| Drift- och underhållskostnader per kvm | 337 | 313 | 332 |

| Känslighetsanalys, mkr | Kassaflöde | Verkligt värde |
|--|------------|----------------|
| Direktavkastningskrav +/- 0,1 % | - | 309,9 |
| Hysesvärde +/- 1 % | 6,6 | 148,9 |
| Drift- och underhållskostnader +/- 1 % | 1,2 | 27,3 |
| Långsiktig vakansgrad +/- 1 % | 6,6 | 148,9 |

| Värdeförändring färdigställda förvaltningsfastigheter | -10% | +10% |
|--|----------|---------|
| Fastighetsvärde, mkr | -1 260,8 | 1 260,8 |
| Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, % | 68% | 55% |
| Skuldsättningsgrad, % | 63% | 54% |



FINANSIERING

K-Fastigheter finansierade vid periodens utgång sina tillgångar uteslutande med bilaterala lån med nordiska banker som motparter. K-Fastigheter arbetar idag uteslutande med lån med rörlig räntebas. För att förändra räntebindningstiden nyttjas räntederivat, primärt ränteswappar.

Utveckling innevarande period

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 9 912,9 mkr (10 117,8), vilket är en minskning med 204,8 mkr sedan 31 december 2023. Förändringen består primärt i försäljningen av en dansk fastighetsportfölj i juli 2024, amortering av säljarrevers och förvärvsfinansiering kopplade till förvärvet av K-Prefab samt löpande amortering, motverkat av omläggning av byggkrediter till långfristig finansiering i samband med färdigställande av förvaltningsfastigheter.

Skuldsättningsgraden för koncernen uppgick till 58,4 procent (60,2) och belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick till 61,0 procent (62,5). Koncernens soliditet uppgick vid periodens slut till 30,7 procent (30,3) och räntetäckningsgrad på rullande tolv månader uppgick till 1,5 gånger (1,9). Under perioden har koncernen uppfyllt samtliga finansiella kovenanter mot koncernens långgivare.

Genomsnittlig ränta har under perioden ökat till 3,50 procent (3,29) primärt på grund av omläggning av byggkrediter till långfristig finansiering, vilket även påverkade andelen rörlig ränta. De korta marknadsräntorna har under perioden minskat till följd av Riksbankens sänkning av styrräntan. De långa marknadsräntorna har minskat under perioden, vilket påverkat värdet av räntederivatportföljen negativt.

Kredit- och räntefallostruktur 30 september 2024 (exkl. bygg- och rörelsekrediter)

| Löptid | Ränteförfall | | Kreditförfall | | Swapförfall | |
|----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--|
| | Belopp, mkr | Snitt-ränta, % | Belopp, mkr | Belopp | Snitt-ränta, % | |
| 0-1 år | 1 595,5 | 4,62% | 2 336,2 | 100,0 | 0,25% | |
| 1-2 år | 2 200,0 | 2,86% | 4 182,5 | 2 200,0 | 1,30% | |
| 2-3 år | 1 300,0 | 3,03% | 730,2 | 1 300,0 | 1,47% | |
| 3-4 år | 1 400,0 | 2,76% | 313,6 | 1 400,0 | 1,20% | |
| 4-5 år | 0,0 | - | 0,0 | 0,0 | - | |
| > 5 år | 1 067,0 | 4,34% | 0,0 | 1 267,0 | 2,78% | |
| Totalt | 7 562,5 | 3,50% | 7 562,5 | 6 267,0 | 1,59% | |
| varav delägda bolag* | 356,5 | | 356,5 | | | |
| varav forward-start | | | | 200,0 | 2,31% | |

| Räntebärande skulder (mkr) | 2024 30 sep | 2023 30 sep | 2023 31 dec |
|--|----------------|-----------------|-----------------|
| Färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter | 7 177,5 | 6 338,6 | 6 747,9 |
| varav förfaller inom 12 månader | 2 136,2 | 1 954,5 | 2 319,1 |
| Byggkrediter | 1 496,8 | 2 177,6 | 2 077,9 |
| Rörelse- och förvärvskrediter | 1 173,4 | 1 164,0 | 949,9 |
| Säljarrevers | 0,0 | 250,0 | 250,0 |
| Leasingskulder | 64,8 | 93,7 | 92,1 |
| Totalt | 9 912,9 | 10 024,3 | 10 117,8 |
| varav kortfristiga | 2 849,3 | 2 812,7 | 3 462,8 |

| Kontrakterade limiter | 2024 30 sep | 2023 30 sep | 2023 31 dec |
|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Byggkrediter | 3 036,5 | 3 429,0 | 2 937,6 |
| utnyttjade | 1 496,8 | 2 177,6 | 2 077,9 |
| Rörelse- och förvärvskrediter | 1 270,0 | 1 425,0 | 1 096,3 |
| utnyttjade | 1 173,4 | 1 164,0 | 949,9 |

| Kreditnyckeltal (exkl. bygg- och rörelsekrediter) | 2024 30 sep | 2023 30 sep | 2023 31 dec |
|---|----------------|----------------|----------------|
| Genomsnittlig räntebindning, år | 2,7 | 2,6 | 3,5 |
| Andel rörlig ränta, % | 20% | 19% | 9% |
| Total snittränta inkl. derivat, % | 3,50% | 3,29% | 3,22% |
| Total snittränta exkl. derivat, % | 4,92% | 5,47% | 5,47% |
| Total snittränta byggkrediter, % | 5,59% | 5,89% | 5,95% |
| Genomsnittlig kapitalbidning, år | 1,2 | 2,8 | 2,8 |

| Finansiella begränsningsmål | Utfall | | | | |
|---|-----------------|---------------------|----------------|----------------|----------------|
| | Finansiella mål | Finansiell kovenant | 2024 30 sep | 2023 30 sep | 2023 31 dec |
| Räntetäckningsgrad, ggr (rullande 12 månader) | min. 1,75 ggr | min. 1,50 ggr | 1,5 | 1,9 | 1,7 |
| Soliditet, % | min. 30% | min. 25% | 30,7% | 30,8% | 30,3% |
| Skuldsättningsgrad, % | max. 65% | | 58,4% | 59,5% | 60,2% |



* Avser per 30 september 2024 K-Fast Kilen AB, vilket ägs till 51% av K-Fastigheter.

TOTALRESULTAT JANUARI–SEPTEMBER 2024

Resultat- och kassaflödesposter avser perioden 1 januari 2024 till och med 30 september 2024. 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.

Verksamhetsområde Fastighetsförvaltning

Hysesintäkterna för perioden uppgick till 452,9 mkr (351,5), en ökning med 29 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Ökningen berodde primärt på fler förvaltade lägenheter, vilka ökade med 22 procent till 4 987 lägenheter (4 078).

Rörelsekostnader uppgick för perioden till 152,7 mkr (121,9), vilket är en ökning med 25 procent, och har primärt påverkats av ökat antal lägenheter i förvaltning.

Driftnettot för affärsområde Förvaltning uppgick till 303,8 mkr (230,0) och förvaltningsresultatet till 102,2 mkr (90,8), motsvarande 0,42 kr per aktie (0,42). Resultatet påverkades jämfört med motsvarande period föregående år positivt av högre hyresintäkter och successivt förbättrad uthyrnings- och överskottsgrad. Överskottsgraden uppgick under perioden till 67,1 procent (65,4). Genomsnittlig uthyrningsgrad uppgick under perioden till 90,5 procent (93,3), men har under perioden successivt förbättrats och uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 95,3 procent (95,2) att jämföra med 91,9 procent vid årets ingång. Uthyrningsgraden är generellt något lägre initialt i de projekt som färdigställts och inflyttats under det senaste året, medan den ekonomiska uthyrningsgraden fortsatt är mycket hög i de delar av beståndet som varit under förvaltning under en längre period. Vi förväntar successivt förbättrad uthyrningsgrad under 2024, då färdigställandetakten under 2024 minskar jämfört med 2023.

Verksamhetsområdets andel av central administration uppgick under perioden till 11,5 mkr (5,2) och av- och nedskrivningar till 4,6 mkr (0,8). Finansnetto uppgick för perioden till 185,4 mkr (133,2) där ökningen primärt beror på högre räntebärande skuld till följd av fler lägenheter i förvaltning och högre snittränta under perioden. Värdeförändring relaterat till räntederivat uppgick för perioden till -115,3 mkr (-9,6) där förändringen beror på lägre långa marknadsräntor under perioden.

Värdeförändring för färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -153,3 mkr (-630,5). Förändringen under perioden beror primärt på justering av marknadsvärden i genomförda transaktioner där försäljningen av den danska portföljen är den mest väsentliga, samt ökade direktavkastningskrav (negativt) och förändrade förväntningar om framtida hyresinflation (positivt). Totalt uppgick realiserad värdeförändring för färdigställda förvaltningsfastigheter till -208,2 mkr (0,0) och orealiserad värdeförändring till 54,9 mkr (-630,5).

Verksamhetsområde Entreprenad

Intäkterna för entreprenadverksamheten uppgick till 1 280,6 mkr (1 833,5), inkluderat successiv vinstavräkning i pågående nybyggnation om 239,0 mkr (277,3). Intäkter för extern entreprenad har under perioden påverkats av rådande svaga byggkonjunktur där försäljningen uppgår till 332,6 mkr (474,8). Då ett antal större ordrar tagits under perioden ser dock orderläget bra ut inför hösten och kommande år. Byggnationen av koncepthus har under perioden varit betydande och hög intern aktivitet har till viss del kompenserat för lägre intäkter från externa kunder. Dock är flera av projekten i tidig fas varför totala intäkter relaterat till byggnation av koncepthus under perioden minskat till 948,0 (1 358,8) inkluderat successiv vinstavräkning. Antalet lägenheter under byggnation uppgick vid periodens utgång till 1 745 (1 886) och 695 lägenheter (199) har byggstartats under perioden, varav 74 lägenheter i joint venture med Titania Holding AB.

Bruttoresultatet uppgick till 310,7 mkr (356,4) och påverkas negativt av lägre intäkter för såväl extern byggnation som byggnation av koncepthus.

Verksamhetsområdets andel av central administration uppgick under perioden till 28,6 mkr (25,9) och av- och nedskrivningar till 40,1 mkr (63,2). Finansnetto uppgick för perioden till 21,7 mkr (14,1) påverkat positivt av lägre räntebärande skuld, bland annat säljarreversen för förvärvet av K-Prefab, vilken amorterats i sin helhet under perioden, och negativt av relativt lägre positiva valutaeffekter jämfört med motsvarande period föregående år. Under perioden har räntekostnader för byggkreditiv aktiverats om 142,4 mkr (121,5).

Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag uppgick för perioden till 9,2 mkr (5,9). Resultatet påverkades primärt av K-Fastigheters

andel av resultatet i Mjölbackens Entreprenad AB, Titania Vallenfast AB och Novum Samhällsfastigheter AB.

Resultat före värdeförändring men inklusive successiv vinstavräkning i pågående nybyggnation uppgick till 229,5 mkr (259,2), motsvarande 0,94 kr per aktie (1,20).

Övrigt

Koncerngemensamma kostnader

Central administration, vilken omfattar koncernövergripande bolagsledning, affärsutveckling, juridik, inköp, IR/kommunikation, marknad, HR, IT och ekonomifunktion, uppgick för perioden till 55,0 mkr (41,9). Av dessa har 40,2 mkr (31,1) utfördelats på respektive verksamhetsområde under perioden.

Koncernövergripande av- och nedskrivningar och finansnetto uppgick under perioden till 1,0 mkr (2,0) respektive +2,4 mkr (+2,1). Räntetäckningsgraden på rullande 12 månader på koncernnivå uppgick till 1,5 ggr (1,9) påverkat av ett relativt sämre räntenetto som inte fullt ut kunnat kompenseras av det ökade bruttoresultatet. Med successivt förbättrad uthyrningsgrad i verksamhetsområde Fastighetsförvaltning och ökade intäkter i verksamhetsområde Entreprenad framöver förväntas räntetäckningsgraden öka.

Skatt

Periodens aktuella skatt uppgick till -1,7 mkr (-0,6). Uppskjuten skatt uppgick till -57,7 mkr (63,3), primärt påverkat av orealiserade värdeförändringar av fastigheter.

Periodens resultat, totalresultat och övrigt totalresultat

Kvartalets resultat uppgick till -100,6 mkr (-117,5) och resultatet för perioden uppgick till -12,7 mkr (-238,7) motsvarande -0,11 kr per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare (-1,25). Periodens totalresultat uppgick till -10,7 mkr (-226,8). I övrigt totalresultat ingår omräkningsdifferens avseende K-Fastigheters utlandsverksamhet, vilken för perioden uppgick till 2,0 mkr (12,0). Hela detta belopp avser poster som kan återföras över resultatet i en senare period.

FINANSIELL STÄLLNING PER 30 SEPTEMBER 2024

Immateriella tillgångar

Immateriella tillgångar utgörs av goodwill och övriga immateriella tillgångar vilka primärt uppstod i samband med förvärvet av K-Prefab. Goodwill uppgick vid periodens utgång till 443,6 mkr (443,6) och övriga immateriella tillgångar, vilka primärt består i värdet av K-Prefabs kundrelationer och aktiverade utgifter för systemutveckling, uppgick till 20,3 mkr (27,7).

Förvaltningsfastigheter

Det totala värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 15 012,8 mkr (14 870,9), fördelat på färdigställda förvaltningsfastigheter 12 608,2 mkr (12 514,0), obebyggd mark och byggrätter 536,8 mkr (578,1), tomträtter 18,0 mkr (18,0) och pågående nybyggnation 1 849,5 mkr (1 760,8). För mer information se avsnitt Fastighetsbestånd och Värdering.

| Förvaltningsfastigheter | 2024 30 sep | 2023 30 sep | 2023 31 dec |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|
| Ingående redovisat värde | 14 870,9 | 13 094,6 | 13 094,6 |
| + Förvärv | 86,9 | 146,0 | 210,9 |
| + Nybyggnation | 957,6 | 1 520,3 | 1 990,8 |
| + Till- och ombyggnation | 131,6 | 98,2 | 161,0 |
| - Försäljning | -1 165,3 | 0,0 | -136,0 |
| - Övriga omklassificeringar, valutaförändringar och utrangering | -0,2 | 28,9 | -126,0 |
| +/- Värdeförändringar | 131,3 | -353,2 | -324,2 |
| varav färdigställda förvaltningsfastigheter | -107,7 | -630,5 | -654,8 |
| varav pågående nybyggnation | 239,0 | 277,3 | 330,6 |
| Utgående redovisat värde | 15 012,8 | 14 534,6 | 14 870,9 |
| varav färdigställda förvaltningsfastigheter | 12 608,2 | 10 146,9 | 12 514,0 |
| varav obebyggd mark och byggrätter | 536,8 | 749,9 | 578,1 |
| varav tomträtter | 18,0 | 18,0 | 18,0 |
| varav pågående nybyggnation | 1 849,5 | 3 619,9 | 1 760,8 |

Rörelsefastigheter och Inventarier

Värdet av rörelsefastigheter och inventarier uppgick vid periodens utgång till 562,7 mkr (537,1) respektive 175,3 mkr (181,4).

Likviditet

Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 11,1 mkr (5,8). Därutöver tillkommer outnyttjade kreditlimiten om 96,6 mkr (147,3).

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 5 214,5 mkr (5 100,4), vilket motsvarade 20,89 kr per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare (21,08). Förändringen beror dels på periodens totalresultat om -10,7 mkr (-226,8), dels på genomförda nyemissioner, vilka ökade eget kapital med totalt 124,8 mkr efter transaktionskostnader. Koncernens soliditet uppgick vid periodens utgång till 30,7 procent (30,3).

Det långsiktiga substansvärdet (NAV) uppgick vid periodens utgång till 6 101,5 mkr (5 803,5) motsvarande 24,80 kr per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare (24,25), en ökning med 2 procent jämfört med 31 december 2023 och en ökning med 2 procent sedan 30 september 2023.

Räntebärande skulder och räntederivat

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 9 912,9 mkr (10 117,8), varav 2 849,3 mkr (3 462,8) klassificeras som kortfristiga räntebärande skulder. Skuldsättningsgraden för koncernen uppgick till 58,4 procent (60,2). Av koncernens räntebärande skulder var 7 690,3 mkr (7 822,8) relaterade till färdigställda förvaltningsfastigheter (inklusive vid periodens slut ej omlagda byggnadskrediter) och belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick till 61,0 procent (62,5). Minskningen i räntebärande skuld och belåningsgrad förklaras primärt av försäljningen av en dansk fastighetsportfölj i juli 2024, amortering av säljarrevers och förvärvsfinansiering kopplade till förvärvet av K-Prefab samt löpande amortering, motverkat av finansiering av pågående och färdigställd nybyggnation respektive stabiliserad värdering av färdigställda förvaltningsfastigheter. Koncernens ränte- och valutaderivat hade vid periodens utgång ett marknadsvärde om 14,3 mkr (141,4). Förändringen beror primärt på lägre långa marknadsräntor. För mer information se avsnitt Finansiering.

| Räntebärande skulder (mkr) | 2024 30 sep | 2023 30 sep | 2023 31 dec |
|---|----------------|-----------------|-----------------|
| Färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter | 7 177,5 | 6 338,6 | 6 747,9 |
| varav förfaller inom 12 månader | 2 136,2 | 1 954,5 | 2 319,1 |
| Byggekrediter | 1 496,8 | 2 177,6 | 2 077,9 |
| Rörelse- och förvärvskrediter | 1 173,4 | 1 164,0 | 949,9 |
| Säljarrevers | 0,0 | 250,0 | 250,0 |
| Leasingskulder | 64,8 | 93,7 | 92,1 |
| Totalt | 9 912,9 | 10 024,3 | 10 117,8 |
| varav kortfristiga | 2 849,3 | 2 812,7 | 3 462,8 |

FÖRÄNDRAD SEGMENTSREDOVISNING

I samband med att K-Fastigheter ändrade sin uppdelning av verksamhetsområden under 2024 förändrades även segmentsredovisningen.

Från och med delårsrapporterna för 2024 delas verksamheten upp i två verksamhetsområden: Fastighetsförvaltning och Entreprenad.

Fastighetsförvaltning

Resultat från hyresfastigheter inklusive finansnetto och utfördelade centrala kostnader, resultat från försäljning av förvaltningsfastigheter, resultat från intressebolag verksamma inom områden relaterade till fastighetsförvaltning samt värdeförändring i färdigställda förvaltningsfastigheter och ränte- och valutaderivat relaterade till verksamhetsområdet.

Tillgångar och skulder omfattar färdigställda förvaltningsfastigheter, långfristiga skulder relaterade till dessa samt övriga anläggnings- och omsättningstillgångar och lång- och kortfristiga skulder relaterade till verksamhetsområdet.

Entreprenad

Resultat från koncernens verksamhet inom projektutveckling, prefabillverkning av stomlösningar och bygglösningar inklusive finansnetto och utfördelade centrala kostnader, resultat från försäljning av de fastigheter som ej kommer ingå i verksamhetsområde Fastighetsförvaltning, resultat från intressebolag verksamma inom områden relaterade till entreprenadverksamhet och värdeförändring i förvaltningsfastigheter under pågående nybyggnation, vilket i segmentsredovisningen redovisas som en intäkt (successiv vinstavräkning) och påverkar bruttoresultatet, och ränte- och valutaderivat relaterade till verksamhetsområdet.

Tillgångar och skulder omfattar förvaltningsfastigheter under byggnation och obebyggd mark, byggekrediter och långfristiga skulder relaterade till dessa samt övriga anläggnings- och omsättningstillgångar och lång- och kortfristiga skulder relaterade till verksamhetsområdet.

TOTALRESULTAT

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

| mkr | 2024 jul-sep | 2023 jul-sep | 2024 jan-sep | 2023 jan-sep | 2023 okt -2024 sep | 2023 jan-dec |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| Hyresintäkter | 150,2 | 120,0 | 452,9 | 351,5 | 581,6 | 480,2 |
| Entreprenadintäkter | 137,5 | 127,5 | 359,4 | 486,8 | 475,5 | 603,0 |
| Nettoomsättning | 287,7 | 247,5 | 812,2 | 838,3 | 1 057,1 | 1 083,2 |
| Övriga intäkter | 2,2 | 0,4 | 8,4 | 9,4 | 10,7 | 11,6 |
| Drift | -26,3 | -25,6 | -96,8 | -73,1 | -128,6 | -104,9 |
| Underhåll | -3,3 | -3,9 | -8,5 | -10,3 | -13,6 | -15,4 |
| Fastighetsskatt | -1,9 | -1,3 | -6,3 | -6,4 | -10,3 | -10,4 |
| Fastighetsadministration | -13,3 | -11,7 | -41,1 | -34,2 | -54,7 | -47,8 |
| Kostnader Fastighetsförvaltning | -44,9 | -42,5 | -152,7 | -124,0 | -207,2 | -178,5 |
| Kostnader Entreprenad | -122,7 | -117,9 | -292,4 | -413,1 | -397,2 | -517,9 |
| Kostnader övrigt | -0,5 | -0,6 | -1,1 | -1,8 | -1,8 | -2,6 |
| Bruttoresultat | 121,9 | 87,0 | 374,5 | 308,7 | 461,6 | 395,8 |
| Central administration | -19,6 | -15,3 | -55,0 | -41,9 | -68,7 | -55,6 |
| Av- och nedskrivningar | -15,2 | -15,7 | -45,6 | -66,0 | -60,2 | -80,5 |
| Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag | 2,1 | 3,3 | 9,2 | 5,9 | 29,1 | 25,9 |
| Finansnetto | -64,8 | -48,0 | -204,7 | -145,1 | -277,8 | -218,2 |
| varav räntenetto | -66,5 | -51,8 | -209,4 | -154,6 | -274,9 | -220,2 |
| Resultat före värdeförändringar | 24,4 | 11,3 | 78,4 | 61,6 | 84,0 | 67,3 |
| varav förvaltningsresultat* | 41,9 | 34,1 | 102,2 | 90,8 | 124,0 | 112,6 |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter | 18,0 | -170,8 | 85,7 | -353,2 | 122,6 | -316,3 |
| Värdeförändring derivat | -139,9 | 5,1 | -117,4 | -9,9 | -370,0 | -262,6 |
| Resultat före skatt | -97,5 | -154,4 | 46,7 | -301,5 | -163,4 | -511,6 |
| Skatt på periodens resultat | -3,1 | 36,9 | -59,4 | 62,7 | -8,6 | 113,6 |
| Periodens resultat | -100,6 | -117,5 | -12,7 | -238,7 | -172,0 | -398,1 |
| Övrigt totalresultat | -1,8 | -10,4 | 2,0 | 12,0 | -4,7 | 5,3 |
| Periodens totalresultat | -102,4 | -127,8 | -10,7 | -226,8 | -176,8 | -392,8 |
| Periodens totalresultat hänförligt till | | | | | | |
| Moderbolagets aktieägare | -111,9 | -131,3 | -24,4 | -256,4 | -195,3 | -427,4 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | 9,4 | 3,5 | 13,6 | 29,7 | 18,6 | 34,6 |
| Resultat efter skatt per aktie, kr/aktie** | -0,45 | -0,56 | -0,11 | -1,25 | -0,79 | -1,96 |

* Förvaltningsresultatet omfattar endast en ej väsentlig del hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande

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

Segmentsredovisning

| 2024 jan-sep, mkr | Förvaltning | Entreprenad | Övrigt | Elimineringar | Koncernen |
|---|--------------------|--------------------|---------------|----------------------|------------------|
| Intäkter | 456,5 | 1 280,6 | 0,0 | -916,4 | 820,7 |
| Kostnader | -152,7 | -969,9 | -1,1 | 677,6 | -446,2 |
| Bruttoresultat | 303,8 | 310,7 | -1,1 | -238,9 | 374,5 |
| Kostnader central administration | -11,5 | -28,6 | -6,5 | -8,2 | -55,0 |
| Av- och nedskrivningar | -4,6 | -40,1 | -1,0 | 0,0 | -45,6 |
| Resultat intressebolag * | 0,0 | 9,2 | 0,0 | 0,0 | 9,2 |
| Finansnetto | -185,4 | -21,7 | 2,4 | 0,0 | -204,7 |
| Resultat före värdeförändringar | 102,2 | 229,5 | -6,2 | -247,1 | 78,4 |
| Resultat per aktie | 0,42 | 0,94 | -0,03 | -1,01 | 0,32 |
| Värdeförändring fastigheter | -153,3 | 0,0 | 0,0 | 239,0 | 85,7 |
| Värdeförändring derivat | -115,3 | -2,0 | 0,0 | 0,0 | -117,4 |
| Resultat före skatt | -166,4 | 227,4 | -6,2 | -8,1 | 46,7 |
| Skatt | 55,3 | -71,8 | -42,9 | 0,0 | -59,4 |
| Periodens resultat | -111,1 | 155,6 | -49,1 | -8,1 | -12,7 |
| Summa tillgångar | 12 649,5 | 4 140,4 | 2 733,2 | -2 550,7 | 16 972,5 |
| Summa skulder | 9 957,4 | 4 031,6 | 319,7 | -2 550,7 | 11 758,0 |
| varav räntebärande skulder | 7 690,3 | 1 979,1 | 243,5 | 0,0 | 9 912,9 |
| varav övriga skulder | 2 267,0 | 2 052,5 | 76,2 | -2 550,7 | 1 845,0 |
| Skuldsättningsgrad | 60,8% | 47,8% | | | 58,4% |
| 2023 jan-sep, mkr | Förvaltning | Entreprenad | Övrigt | Elimineringar | Koncernen |
| Intäkter | 351,9 | 1 833,5 | 1,5 | -1 339,1 | 847,7 |
| Kostnader | -121,9 | -1 477,1 | -1,8 | 1 061,9 | -539,0 |
| Bruttoresultat | 230,0 | 356,4 | -0,4 | -277,3 | 308,7 |
| Central administration | -5,2 | -25,9 | -15,7 | 4,9 | -41,9 |
| Av- och nedskrivningar | -0,8 | -63,2 | -2,0 | 0,0 | -66,0 |
| Resultat intressebolag * | 0,0 | 5,9 | 0,0 | 0,0 | 5,9 |
| Finansnetto | -133,2 | -14,1 | 2,1 | 0,0 | -145,1 |
| Resultat före värdeförändringar | 90,8 | 259,2 | -15,9 | -272,4 | 61,6 |
| Resultat per aktie | 0,42 | 1,20 | -0,07 | -1,26 | 0,29 |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter | -630,5 | 0,0 | 0,0 | 277,3 | -353,2 |
| Värdeförändring derivat | -9,6 | -0,4 | 0,0 | 0,0 | -9,9 |
| Resultat före skatt | -549,3 | 258,9 | -15,9 | 4,9 | -301,5 |
| Skatt på periodens resultat | 131,8 | -52,4 | -16,7 | 0,0 | 62,7 |
| Periodens resultat | -417,4 | 206,5 | -32,7 | 4,9 | -238,7 |
| Summa tillgångar | 10 663,9 | 5 998,1 | 2 250,1 | -2 061,7 | 16 850,4 |
| Summa skulder | 8 504,0 | 4 795,1 | 425,0 | -2 061,7 | 11 662,4 |
| varav räntebärande skulder | 6 324,9 | 3 394,0 | 341,2 | 0,0 | 10 024,3 |
| varav övriga skulder | 2 214,8 | 1 401,1 | 83,9 | -2 061,7 | 1 638,1 |
| Skuldsättningsgrad | 59,0% | 56,6% | | | 59,5% |

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

FINANSIELL STÄLLNING

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

| mkr | 2024 30 sep | 2023 30 sep | 2023 31 dec |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Immateriella tillgångar | 463,9 | 473,2 | 471,3 |
| Förvaltningsfastigheter | 15 012,8 | 14 534,8 | 14 870,9 |
| Rörelsefastigheter | 562,7 | 425,9 | 537,1 |
| Inventarier | 175,3 | 181,8 | 181,4 |
| Summa anläggningstillgångar | 16 214,7 | 15 615,6 | 16 060,6 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag och andra långfristiga fordringar | 281,7 | 274,6 | 293,9 |
| Derivatinstrument | 14,3 | 393,4 | 141,4 |
| Uppskjuten skattefordran | 101,9 | 11,1 | 54,3 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | 397,9 | 679,1 | 489,6 |
| Summa anläggningstillgångar | 16 612,6 | 16 294,8 | 16 550,3 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Varulager | 29,3 | 32,9 | 30,7 |
| Kundfordringar | 71,7 | 54,5 | 51,2 |
| Övriga fordringar | 247,8 | 433,8 | 169,3 |
| Likvida medel | 11,1 | 34,5 | 5,8 |
| Summa omsättningstillgångar | 359,9 | 555,7 | 256,9 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 16 972,5 | 16 850,4 | 16 807,2 |

| mkr | 2024 30 sep | 2023 30 sep | 2023 31 dec |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Aktiekapital | 65,6 | 62,3 | 63,8 |
| Övrigt tillskjutet kapital | 1 812,4 | 1 613,2 | 1 689,4 |
| Balanserat resultat inklusive periodens resultat | 3 260,3 | 3 463,5 | 3 292,7 |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | 5 138,3 | 5 139,0 | 5 045,9 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | 76,2 | 49,0 | 54,5 |
| Summa eget kapital | 5 214,5 | 5 188,0 | 5 100,4 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 1 079,4 | 968,2 | 953,2 |
| Långfristiga räntebärande skulder | 7 063,6 | 7 211,6 | 6 655,0 |
| Övriga avsättningar och långfristiga skulder | 194,8 | 92,9 | 90,9 |
| Summa långfristiga skulder | 8 337,8 | 8 272,7 | 7 699,2 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 2 849,3 | 2 812,7 | 3 462,8 |
| Leverantörsskulder | 125,9 | 192,9 | 234,5 |
| Övriga kortfristiga skulder | 445,0 | 384,1 | 310,4 |
| Summa kortfristiga skulder | 3 420,2 | 3 389,8 | 4 007,7 |
| Summa skulder | 11 758,0 | 11 662,4 | 11 706,9 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 16 972,5 | 16 850,4 | 16 807,2 |

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

| mkr | 2024 30 sep | 2023 30 sep | 2023 31 dec |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Totalt eget kapital vid periodens början | 5 100,4 | 5 169,6 | 5 169,6 |
| Periodens resultat | -12,7 | -238,7 | -398,1 |
| Övrigt totalresultat | 2,0 | 12,0 | 5,3 |
| Periodens totalresultat | -10,7 | -226,8 | -392,8 |
| Nyemission efter avdrag för transaktionskostnader | 124,8 | 245,2 | 323,0 |
| Summa transaktioner med ägare | 124,8 | 245,2 | 323,0 |
| Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande | 0,0 | 0,0 | 0,5 |
| Summa transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande | 0,0 | 0,0 | 0,5 |
| Totalt eget kapital vid periodens slut | 5 214,5 | 5 188,0 | 5 100,4 |
| varav innehav utan bestämmande inflytande | 76,2 | 49,0 | 54,5 |

KASSAFLÖDESANALYS

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

| mkr | 2024 jul-sep | 2023 jul-sep | 2024 jan-sep | 2023 jan-sep | 2023 jan-dec |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Den löpande verksamheten | | | | | |
| Resultat före skatt | -97,5 | -154,4 | 46,7 | -301,5 | -511,6 |
| <i>Justering för poster som inte påverkar kassaflödet</i> | | | | | |
| - Värdeförändring förvaltningsfastigheter och derivat | 121,9 | 165,7 | 31,6 | 363,1 | 578,9 |
| - Övriga poster | 6,9 | -2,3 | 26,1 | 44,9 | 44,6 |
| Betald skatt | -4,3 | -5,1 | -22,2 | -22,1 | -11,5 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 27,0 | 3,9 | 82,3 | 84,4 | 100,4 |
| Förändring rörelsefordringar | -99,4 | 33,7 | -151,7 | 99,8 | 109,7 |
| Förändring rörelseskulder | -81,3 | 28,9 | 86,3 | 36,4 | -6,5 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -153,7 | 66,4 | 16,9 | 220,6 | 203,6 |
| Investeringsverksamheten | | | | | |
| Investeringar i immateriella tillgångar | -0,2 | -1,2 | -1,6 | -1,9 | -3,0 |
| Investeringar i koncern, intresse- och gemensamt styrda bolag | -18,9 | 0,0 | 25,8 | -6,3 | -11,2 |
| Investeringar i fastigheter | -152,8 | -67,5 | -302,4 | -249,3 | -398,9 |
| Investeringar i pågående nyanläggning | -297,4 | -424,3 | -956,5 | -1 534,2 | -2 000,4 |
| Investeringar i maskiner och inventarier | -2,0 | -1,9 | -14,1 | -5,5 | -8,2 |
| Avyttring fastigheter | 1 040,0 | 0,0 | 1 079,3 | 16,4 | 142,3 |
| Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar | -19,0 | -0,9 | -2,0 | -16,0 | -32,9 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 549,8 | -495,8 | -171,5 | -1 796,8 | -2 312,3 |
| Finansieringsverksamheten | | | | | |
| Upptagna lån | 331,2 | 498,4 | 1 730,3 | 1 734,5 | 2 274,8 |
| Amortering av lån | -754,9 | -55,4 | -1 694,2 | -164,1 | -518,9 |
| Tillskjutet kapital | 0,1 | 4,8 | 124,8 | 4,8 | 323,0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -423,6 | 447,8 | 160,9 | 1 575,2 | 2 078,9 |
| Periodens kassaflöde | -27,5 | 18,4 | 6,3 | -1,0 | -29,8 |
| Omräkningsdifferens i likvida medel | -0,9 | 0,0 | -1,0 | 0,0 | 0,1 |
| Likvida medel vid årets början | 39,5 | 16,0 | 5,8 | 35,4 | 35,4 |
| Likvida medel vid periodens slut | 11,1 | 34,5 | 11,1 | 34,5 | 5,8 |

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

MODERBOLAGETS RÄKNINGAR

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

| mkr | 2024 jan-sep | 2023 jan-sep | 2023 jan-dec |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| Nettoomsättning | 88,9 | 52,0 | 100,7 |
| Administrationskostnader | -95,4 | -68,5 | -97,9 |
| Avskrivningar | -0,6 | -0,4 | -0,6 |
| Bruttoresultat | -7,1 | -16,9 | 2,3 |
| Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag samt koncernbolag | -128,2 | 0,0 | 39,3 |
| Finansnetto | 65,6 | 120,5 | -84,1 |
| Resultat efter finansiella poster | -69,7 | 103,7 | -42,5 |
| Bokslutsdispositioner | 0,0 | 0,0 | 1,4 |
| Skatt på periodens resultat | 25,7 | 16,0 | 70,1 |
| Periodens resultat | -44,0 | 119,7 | 29,0 |

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

| Tillgångar, mkr | 2024 30 sep | 2023 30 sep | 2023 31 dec |
|---|----------------|----------------|----------------|
| Anläggningstillgångar | | | |
| Imateriella anläggningstillgångar | 6,0 | 3,3 | 4,8 |
| Materiella anläggningstillgångar | 1,1 | 0,1 | 1,2 |
| Andelar i koncernbolag | 1 283,2 | 1 225,1 | 1 235,7 |
| Fordringar hos koncernbolag | 1 366,8 | 1 250,2 | 1 234,7 |
| Andelar och fordringar i intresseföretag och övriga långfristiga fordringar och andelar | 202,2 | 214,4 | 215,8 |
| Derivatinstrument | 34,4 | 392,8 | 159,2 |
| Uppskjuten skattefordran | 47,1 | 2,7 | 21,4 |
| Summa anläggningstillgångar | 2 940,8 | 3 088,6 | 2 872,8 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Fordringar hos koncernbolag | 1 110,0 | 611,4 | 984,0 |
| Fordringar hos intressebolag | 54,7 | 0,0 | 0,1 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 74,6 | 313,5 | 75,1 |
| Likvida medel | 0,0 | 23,2 | 0,5 |
| Summa omsättningstillgångar | 1 239,3 | 948,1 | 1 059,6 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 4 180,1 | 4 036,7 | 3 932,4 |

| Eget kapital och skulder, mkr | 2024 30 sep | 2023 30 sep | 2023 31 dec |
|---------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | 65,6 | 62,3 | 62,3 |
| Fritt eget kapital | 2 304,5 | 2 240,0 | 2 227,1 |
| Totalt eget kapital | 2 370,1 | 2 302,3 | 2 289,4 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 0,0 | 35,4 | 0,0 |
| Långfristiga räntebärande skulder | 726,3 | 923,0 | 108,1 |
| Övriga långfristiga skulder | 21,7 | 0,0 | 0,0 |
| Summa långfristiga skulder | 748,0 | 958,4 | 108,1 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 1 000,4 | 720,3 | 1 338,8 |
| Skulder till koncernbolag | 33,4 | 28,5 | 169,1 |
| Övriga kortfristiga skulder | 28,2 | 27,2 | 27,0 |
| Summa kortfristiga skulder | 1 062,0 | 776,0 | 1 534,9 |
| Summa eget kapital och skulder | 4 180,1 | 4 036,7 | 3 932,4 |

NYCKELTAL

K-Fastigheter presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. K-Fastigheter anser att dessa mått är värdefulla 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 k-fastigheter.com/for-investerare.

Jämfört med årsredovisningen 2023 har presenterade nyckeltal kompletterats med vinst per aktie för affärsområde Entreprenad. I övrigt har definitionen för de alternativa nyckeltalen ej förändrats.

Finansiella mål vid utgången av 2028

| | |
|--------------------------------|---------|
| Substansvärde per aktie | 50,0 kr |
| Förvaltningsresultat per aktie | 1,5 kr |
| Resultat Entreprenad per aktie | 4,5 kr |

Finansiella begränsningsmål

Finansiella mål

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

| Fastighetsrelaterade nyckeltal | 2024 jul-sep | 2023 jul-sep | 2024 jan-sep | 2023 jan-sep | 2023 okt -2024 sep | 2023 jan-dec |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| Hysesvärde, mkr | 655,2 | 524,1 | 655,2 | 524,1 | 655,2 | 661,0 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 95,3% | 95,2% | 95,3% | 95,2% | 95,3% | 91,9% |
| Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, % | 92,1% | 92,0% | 90,5% | 93,3% | 90,5% | 92,6% |
| Överskottsgrad, % | 72,4% | 67,6% | 67,1% | 65,4% | 65,5% | 64,0% |
| Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, % | 61,0% | 62,0% | 61,0% | 62,0% | 61,0% | 62,5% |
| Uthyrbar yta, kvm | 359 730 | 311 653 | 359 730 | 311 653 | 359 730 | 362 806 |
| Antal lägenheter i förvaltning | 4 987 | 4 078 | 4 987 | 4 078 | 4 987 | 4 876 |
| Antal byggstartade lägenheter | 154 | 0 | 621 | 199 | 872 | 450 |
| Antal lägenheter i pågående byggnation | 1 745 | 1 886 | 1 745 | 1 886 | 1 745 | 1 549 |
| Antal lägenheter under projektutveckling | 2 257 | 4 290 | 2 257 | 4 290 | 2 257 | 4 176 |

Finansiella nyckeltal

| | | | | | | |
|--|--------|-------|-------|---------|-------|---------|
| Räntetäckningsgrad, ggr | 1,6 | 1,5 | 1,6 | 1,8 | 1,5 | 1,7 |
| Soliditet, % | 30,7% | 30,8% | 30,7% | 30,8% | 30,7% | 30,3% |
| Skuldsättningsgrad, % | 58,4% | 59,5% | 58,4% | 59,5% | 58,4% | 60,2% |
| Kapitalbindningstid, år | 1,2 | 2,8 | 1,2 | 2,8 | 1,2 | 2,8 |
| Räntebindningstid, år | 2,7 | 2,6 | 2,7 | 2,6 | 2,7 | 3,5 |
| Genomsnittlig ränta, % | 3,50% | 3,29% | 3,50% | 3,29% | 3,50% | 3,22% |
| Nettoinvesteringar, mkr | -830,8 | 485,5 | 10,8 | 1 764,5 | 473,1 | 2 226,8 |
| Eget kapital per aktie, kr per aktie | 20,89 | 22,01 | 20,89 | 22,01 | 20,89 | 21,08 |
| Periodens resultat efter skatt, kr per aktie | -0,45 | -0,56 | -0,11 | -1,25 | -0,79 | -1,96 |

Nyckeltal relaterade till K-Fastigheters finansiella mål

| | | | | | | |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Förvaltningsresultat, mkr | 41,9 | 34,1 | 102,2 | 90,8 | 124,0 | 112,6 |
| Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie | 0,17 | 0,16 | 0,42 | 0,42 | 0,51 | 0,51 |
| tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, % | 7,7% | -6,1% | -0,7% | -12,4% | -7,5% | -16,1% |
| Resultat Entreprenad, mkr | 59,6 | 56,7 | 229,5 | 259,2 | 268,1 | 297,8 |
| Resultat Entreprenad per aktie, kr per aktie | 0,24 | 0,26 | 0,94 | 1,20 | 1,08 | 1,35 |
| tillväxt i Resultat Entreprenad per aktie, % | -7,9% | -43,6% | -21,9% | -47,0% | -43,5% | -54,9% |
| Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr | 6 101,5 | 5 702,7 | 6 101,5 | 5 702,7 | 6 101,5 | 5 803,5 |
| Långsiktigt substansvärde (NAV), kr/aktie | 24,80 | 24,42 | 24,80 | 24,42 | 24,80 | 24,25 |
| tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV), % | 0,8% | -6,7% | 2,3% | -8,8% | 1,6% | -9,5% |
| Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner* | 246,0 | 233,5 | 246,0 | 233,5 | 246,0 | 239,3 |
| Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner* | 246,0 | 215,5 | 244,1 | 215,4 | 242,5 | 221,0 |

* Justerat för nyemission av 24 000 000 B-aktier per 28 september 2023 och 24 oktober 2023, samt 6 662 000 B-aktier per 13 mars och 8 april 2024.

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 2023 not 3 Intäkter, not 15 Immateriella tillgångar och not 16 Förvaltningsfastigheter.

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 2023 i avsnittet Risker och riskhantering.

Redovisningsprinciper

K-Fast Holding AB följer de av EU antagna IFRS-standarderna. Denna bokslutskommuniké är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Upplysningar enligt 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. Intäkt av fastighetsförsäljningar (oavsett om fastigheten säljs separat eller via bolag) redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Resultatet av fastighetsförsäljningar (oavsett om fastigheten säljs separat eller via bolag) redovisas i resultaträkningen under posten Värdeförändring förvaltningsfastigheter. Redovisat

resultat i resultaträkning beräknas utifrån värden vid ingången av året. För ytterligare detaljer, se årsredovisning 2023 not 22 Finansiella risker och finanspolicyer.

För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till K-Fast Holding AB:s årsredovisning 2023. Inga redovisningsprinciper har ändrats sedan årsredovisningen 2023. Uppställning av segmentsredovisning har ändrats från och med delårsrapporterna för 2024. För mer information se sidan 10.

Marknadsutsikt

K-Fastigheter ska möta marknadens efterfrågan på ett attraktivt och flexibelt boende till rätt kostnad. Det sker genom eget 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 konceptus 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 99 hel- och delägda dotterbolag samt 11 intressebolagskoncerner. Antalet medansvariga uppgick till 562 (630), varav 67 kvinnor (69) respektive 495 män (561).

Verksamheten är organiserad i två verksamhetsområden, Fastighetsförvaltning respektive Entreprenad. Därutöver finns koncern-gemensamma funktioner omfattande affärsutveckling, ekonomi och finans, inköp, IT, IR/kommunikation, marknad, juridik och HR. Koncernens bolagsjurist, affärsutvecklings-, finans-, ekonomi-, inköps-, IT-, IR/kommunikation och marknads- och HR-chefer ingår i koncernens ledningsgrupp.

Huvudkontoret finns i Hässleholm. Därutöver finns kontor i Malmö, Göteborg, Stockholm, Helsingborg, Kristianstad, Växjö och Landskrona samt produktionsanläggningar i Hässleholm, Östra Greve, Vara, Hulstafred, Strängnäs och Katrineholm.

Transaktioner med närstående

Koncernens närståendekrets omfattar samtliga styrelseledamöter, verkställande direktören och medlemmar i företagsledningen samt till dessa närstående personer och bolag. Totalt uppgick transaktioner med närstående under perioden till 1,3 mkr (1,2), varav juridiska konsultationer från Advokatfirman VICI AB, där styrelseledamoten Christian Karlsson är delägare, utgjorde 0,7 mkr (1,2) och tjänster från Jacob Karlsson AB utgjorde 0,6 mkr (0,0). Vidare har under perioden Erik Selin Fastigheter AB och Jacob Karlsson AB ställt borgen för lån till K-Fast Holding AB om totalt 300,0 mkr och K-Fast Holding AB har lämnat lån till anställda om totalt 10,0 mkr.

Utöver ovan transaktioner har byggtjänster under perioden upphandlats från intressebolaget PVS Mark & VA om totalt 0,1 mkr (43,5), försäljning har skett till PVS Mark & VA om 0,2 mkr (0,8) och Vallenfast Titania AB om 15,0 mkr (0,0) samt uthyrning till Homestate AB om 1,8 mkr (1,5).

Samtliga transaktioner har prissatts på marknadsmässiga villkor.

AKTIEN OCH AKTIEÄGARNA

K-Fast Holding AB:s B-aktie (kortnamn: KFAST B) är sedan den 29 november 2019 noterad på Nasdaq Stockholm inom sektorn Real Estate. K-Fastigheters börsvärde uppgick vid periodens utgång till 5 743,8 mkr. Antal aktieägare vid kvartalets utgång var drygt 6 400.

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 perioden 1 oktober 2023 till 30 september 2024 omsattes på Nasdaq Stockholm ca 38,1 miljoner KFAST B-aktier. Dagsomsättningen för K-Fastigheter på Nasdaq Stockholm uppgick i genomsnitt till ca 151 000 aktier och genomsnittspriset uppgick till 19,87 kr. Högst betalkurs under de senaste 12 månaderna var 26,50 kr den 27 september 2024 och lägst betalkurs var 12,00 kr den 4 oktober 2023. Aktiekursen den 30 september 2024 uppgick till 25,70 kr (senast betalt). Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget, baserat på senast betalt pris för B-aktien, uppgick vid periodens slut till 6 322,0 mkr.

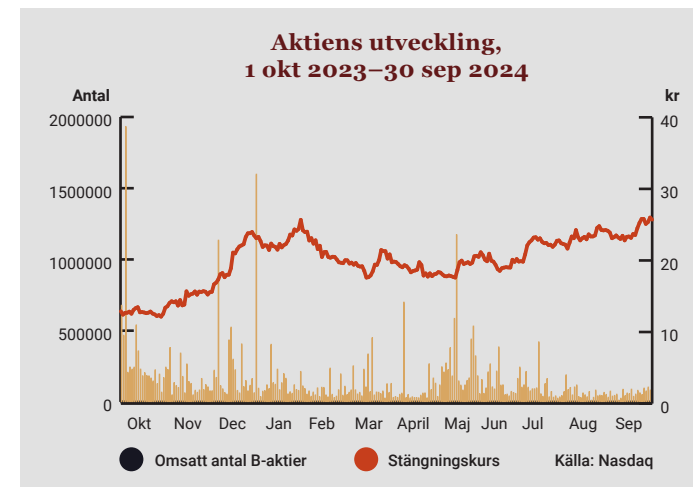
Aktiekapital och nyemission

Årsstämmorna 2023 och 2024 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. Under året har inga aktier återköpts.

Årsstämman 2023 beslutade att bemyndiga styrelsen att fatta beslut om nyemission av upp till 24 000 000 nya aktier av serie B vid ett eller flera tillfällen. Detta mandat har utnyttjades vid riktade nyemissioner den 28 september 2023 och den 13 mars 2024, vilka tillfört K-Fastigheter likvid om totalt 361,8 mkr före emissionskostnader. I samband med nämnda nyemissioner har även nyemissioner utöver bemyndigandet genomförts. Vid dessa nyemissioner, vilka genomfördes den 24 oktober 2023 och 8 april 2024, har ytterligare 6 662 000 nya aktier om serie B utfärdats och K-Fastigheter tillförts likvid om totalt 96,5 mkr före

emissionskostnader. Båda dessa nyemissioner har varit föremål för extra bolagstämma. Vid årsstämman 2024 bemyndigades styrelsen att emittera upp till 25 000 000 nya aktier av serie B.

| | |
|--|------------------|
| 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 2024 | 25,70 kr |
| Börsvärde 30 september 2024 | 5 743,8 mkr |



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

De tio största aktieägarna (röstsorterat) per 30 september 2024

| Namn | Antal A-aktier* | Antal B-aktier* | Totalt antal aktier | Andel av kapital % | Andel av röster % |
|-----------------------------------|-------------------|--------------------|---------------------|--------------------|-------------------|
| Erik Selin Fastigheter AB | 11 250 000 | 68 570 000 | 79 820 000 | 32,4% | 37,1% |
| Jacob Karlsson AB | 11 250 000 | 65 352 000 | 76 602 000 | 31,1% | 36,2% |
| Capital Group | 0 | 18 302 099 | 18 302 099 | 7,4% | 5,4% |
| Fjärde AP-fonden | 0 | 9 989 409 | 9 989 409 | 4,1% | 3,0% |
| Länsförsäkringar Fonder | 0 | 9 692 383 | 9 692 383 | 3,9% | 2,9% |
| Odin Fonder | 0 | 5 463 930 | 5 463 930 | 2,2% | 1,6% |
| First Fondene | 0 | 5 060 391 | 5 060 391 | 2,1% | 1,5% |
| Andra AP-fonden | 0 | 4 731 981 | 4 731 981 | 1,9% | 1,4% |
| Tredje AP-Fonden | 0 | 3 630 421 | 3 630 421 | 1,5% | 1,1% |
| Handelsbanken Fonder | 0 | 3 327 531 | 3 327 531 | 1,4% | 1,0% |
| 10 största aktieägare | 22 500 000 | 194 120 145 | 216 620 145 | 88,1% | 91,3% |
| Övriga aktieägare | 0 | 29 373 023 | 29 373 023 | 11,9% | 8,7% |
| Totalt | 22 500 000 | 223 493 168 | 245 993 168 | 100,0% | 100,0% |
| Varav styrelse och koncernledning | 22 500 000 | 137 540 629 | 160 040 629 | 65,1% | 74,4% |

* Aktieägarstruktur per 30 september 2024, baserat på uppgifter från Euroclear Sweden samt K-Fastigheter.

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 25 oktober 2024

Erik Selin

Styrelseordförande

Ulf Johansson

Styrelseledamot

Christian Karlsson

Styrelseledamot

Sara Mindus

Styrelseledamot

Jesper Mårtensson

Styrelseledamot

Jacob Karlsson

Verkställande direktör/ Styrelseledamot

PRESENTATION AV DELÅRSRAPPORTEN

K-Fastigheters VD och koncernchef Jacob Karlsson samt CFO Martin Larsson kommenterar koncernens delårsrapport för perioden januari till september 2024, fredagen den 25 oktober kl 10:00.

Presentationsmaterialet (bilder+ljud) kommer finnas tillgängligt på www.k-fastigheter.com/for-investerare/presentation. Presentationen kommer att hållas på svenska med presentationsmaterial på svenska och engelska.

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

KALENDARIMUM

*Bokslutskommuniké 2024 14 februari 2025
Årsredovisning 2024 vecka 16 2025
Delårsrapport januari-mars 2025 30 april 2025
Årsstämma 2025 21 maj 2025
Delårsrapport januari -juni 2025 22 juli 2025
Delårsrapport januari -september 2025 24 oktober 2025*

Kontakter

K-Fast Holding AB

Adress: Bultvägen 7, 281 43 Hässleholm

Telefon: 010 33 00 069

k-fastigheter.com

Jacob Karlsson

VD

E-post: jacob.karlsson@k-fastigheter.se

Telefon: 0738 219 626

Martin Larsson

vVD/Finanschef

E-post: martin.larsson@k-fastigheter.se

Telefon: 0703 533 160

Johan Hammarqvist

Chef IR- och Kommunikation

E-post: johan.hammarqvist@k-fastigheter.se

Telefon: 0708 730 900

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för K-Fast Holding AB (publ) per 30 september 2024 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 revisionsd 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 25 oktober 2024

Ernst & Young AB

Peter von Knorring, Auktoriserad revisor

K-FASTIGHETERS KONCEPTUS



HELSINGBORG

Dirigenten – 15 Låghuslägenheter

Låghus – Flexibla hus med stor valfrihet

K-Fastigheters flexibla flerfamiljshus i en till tre våningar, kan antingen uppföras som parhus, radhus eller som kedjehus med lägenheter i ett eller två plan. Bostadslägenheterna finns i fyra olika storlekar: två rum och kök om 60 kvm, tre rum och kök om 75 kvm, fyra rum och kök om 90 kvm samt fyra rum och kök i två etage om 94 kvm.



ÄLMHULT

Kedjan – 34 Lamellhuslägenheter

Lamellhus – Variation och yteffektivitet

K-Fastigheters flerfamiljshus i kvartersstruktur kan uppföras i upp till tio våningar. Bostadslägenheterna i Lamellhuset byggs primärt i två särskilt yteffektiva lägenhetskonfigurationer om två rum och kök om 51 kvm respektive tre rum och kök om 67 kvm. Det finns även möjlighet att bygga både 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.



HÄSSLEHOLM

Hällan – 39 Punkthuslägenheter

Punkthus – Bostadshuset för alla lägen

K-Fastigheters Punkthus är kvadratisk formade flerfamiljshus som kan uppföras med fyra till tio våningar. Punkthuset har fyra lägenheter i varje plan: två stycken två rum och kök om 62 kvm samt två stycken tre rum och kök om 71 kvm. Samtliga lägenheter har rymliga balkonger om 27 kvm 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. K-Fastigheter har fortsatt utvecklingsarbetet av Punkthuset och resultatet är Punkthus Plus. Punkthus Plus är ett rektangulärt punkthus med sex lägenheter per plan. 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.



HÄSSLEHOLM

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.

FÖRVÄRV/AVYTTRINGAR/BYGGSTARTER/FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT UNDER TREDJE KVARTALET 2024

Förvärvade / avyttrade förvaltningsfastigheter

| Fastighet | Kommun | Tillträde/Fränträde | Antal lägenheter | Yta, kvm | Årligt hyresvärde, mkr | Köpeskilling, mkr |
|--|-------------------------|---------------------|------------------|----------|------------------------|-------------------|
| Höje-Taastrup By 4ee, 4ef (avyttrad) | Höje-Taastrup (DK) | jul 2024 | 36 | 3 561 | 9,4 | 161,5 |
| Karlstrup By 56 (avyttrad) | Solröd (DK) | jul 2024 | 32 | 3 302 | 7,7 | 137,1 |
| Vallensbaek By 7cr (avyttrad) | Vallensbaek Strand (DK) | jul 2024 | 95 | 7 746 | 19,9 | 342,7 |
| Kildebrönde By 17av, 17aä, 17az (avyttrad) | Greve (DK) | jul 2024 | 148 | 10 380 | 26,8 | 445,7 |
| Oppeby Gård 1:7* (internförsäljning) | Nyköping | jul 2024 | 100 | 7 277 | 13,0 | 235,8 |
| Bussen 10 (förvärvad) | Strängnäs | jul 2024 | - | 6 500 | - | 70,3 |
| Motorn 16 (avyttrad) | Falkenberg | aug 2024 | - | 2 000 | 1,0 | 9,5 |
| Skjutsstallslyckan 21 (avyttrad) | Malmö | sep 2024 | - | 1 859 | 1,5 | 16,3 |

*Förvärvad av K-Fast Kilen AB

Förvärvade / avyttrade byggrätter

| Fastighet | Kommun | Förväntad byggstart | Antal lägenheter | Yta, kvm | Förväntat årligt hyresvärde, mkr | Köpeskilling, mkr |
|------------------|--------|---------------------|------------------|----------|----------------------------------|-------------------|
| Skjutskontoret 3 | Malmö | Q3 2024 | 154 | 8 997 | 25,6 | 50,0 |

Byggstartade projekt

| Fastighet | Kommun | Förväntad färdigställt | Antal lägenheter | Yta, kvm | Förväntat årligt hyresvärde, mkr |
|--------------------------|------------|------------------------|------------------|----------|----------------------------------|
| Skjutskontoret 3 | Malmö | Q1 2027 | 154 | 8 997 | 25,6 |
| Vallentuna-Rickeby 1:48* | Vallentuna | Q2 2026 | 74 | 2 322 | 10,6 |

*JV med Titania AB (publ.)

Färdigställda projekt

| Fastighet | Kommun | Inflyttning | Antal lägenheter | Yta, kvm | Hyresvärde, mkr |
|-------------------------------|------------|-------------|------------------|----------|-----------------|
| Önnered 45:15 & 45:16 etapp 2 | Göteborg | jul 2024 | 68 | 3 979 | 10,2 |
| Magasinet 1 etapp 2 | Hässleholm | jul 2024 | 19 | 1 433 | 2,6 |
| Skymningen 3 | Höganäs | sep 2024 | 53 | 3 032 | 7,0 |

AVSTÄMNINGSTABELL

Fastighetsrelaterade nyckeltal

| | 2024 jul-sep | 2023 jul-sep | 2024 jan-sep | 2023 jan-sep | 2023 okt -2024 sep | 2023 jan-dec | Definition | Motivering |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|-----------------|---|---|
| Hyresvärde, mkr | | | | | | | | |
| A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr | 624,7 | 499,0 | 624,7 | 499,0 | 624,7 | 607,7 | 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 | 30,5 | 25,1 | 30,5 | 25,1 | 30,5 | 53,3 | | |
| A+B Hyresvärde vid periodens utgång, mkr | 655,2 | 524,1 | 655,2 | 524,1 | 655,2 | 661,0 | | |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | | | | | | | | |
| A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr | 624,7 | 499,0 | 624,7 | 499,0 | 624,7 | 607,7 | Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i förhållande till hyresvärde. | Åskädliggör den ekonomiska utnyttjandegraden av K-Fastigheters fastigheter. |
| B Vakansvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr | 30,5 | 25,1 | 30,5 | 25,1 | 30,5 | 53,3 | | |
| A/(A+B) Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, % | 95,3% | 95,2% | 95,3% | 95,2% | 95,3% | 91,9% | | |
| Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, % | | | | | | | | |
| A Periodens hyresintäkter, mkr | 150,2 | 120,0 | 452,9 | 351,5 | 581,6 | 480,2 | Hyresintäkter under perioden i förhållande till hyresvärde under perioden. | Åskädliggör den ekonomiska utnyttjandegraden av K-Fastigheters fastigheter. |
| B Periodens hyresvärde, mkr | 163,1 | 130,4 | 500,6 | 376,6 | 642,3 | 518,3 | | |
| A/B Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad under perioden, % | 92,1% | 92,0% | 90,5% | 93,3% | 90,5% | 92,6% | | |
| Överskottsgrad, % | | | | | | | | |
| A Bruttoresultat fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr | 108,8 | 81,1 | 303,8 | 230,0 | 381,1 | 307,3 | Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter. | Åskädliggör förvaltnings- verksamhetens lönsamhet. |
| B Hyresintäkter under perioden enligt resultaträkningen, mkr | 150,2 | 120,0 | 452,9 | 351,5 | 581,6 | 480,2 | | |
| A/B Överskottsgrad under perioden, % | 72,4% | 67,6% | 67,1% | 65,4% | 65,5% | 64,0% | | |
| Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, % | | | | | | | | |
| A Räntebärande skuld relaterad till färdigställda förvaltningsfastigheter vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr | 7 690,3 | 6 289,2 | 7 690,3 | 6 289,2 | 7 690,3 | 7 822,8 | Räntebärande skuld relaterad till färdigställda förvaltningsfastigheter i procent av balansomslutningen vid periodens utgång. | Belåningsgrad används för att belysa K-Fastigheters finansiella risk. |
| B Färdigställda förvaltningsfastigheter vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr | 12 608,2 | 10 146,9 | 12 608,2 | 10 146,9 | 12 608,2 | 12 514,0 | | |
| A/B Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter vid periodens utgång, % | 61,0% | 62,0% | 61,0% | 62,0% | 61,0% | 62,5% | | |
| Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, kvm | | | | | | | | |
| Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, kvm | 359 730 | 311 653 | 359 730 | 311 653 | 359 730 | 362 806 | Total area tillgänglig för uthyrning. | |
| Antal lägenheter i förvaltning vid periodens utgång | 4 987 | 4 078 | 4 987 | 4 078 | 4 987 | 4 876 | Totalt antal lägenheter i förvaltning vid periodens utgång. | |
| Antal byggstartade lägenheter under perioden | 154 | 0 | 621 | 199 | 872 | 450 | Totalt antal byggstartade lägenheter under perioden. | Nyckeltal för att belysa K-Fastigheters möjlighet att nå operativa mål. |
| Antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens utgång | 1 745 | 1 886 | 1 745 | 1 886 | 1 745 | 1 549 | Totalt antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens utgång. | |
| Antal lägenheter under projektutveckling vid periodens utgång | 2 257 | 4 290 | 2 257 | 4 290 | 2 257 | 4 176 | Totalt antal lägenheter i pågående projektering vid periodens utgång. | |

AVSTÄMNINGSTABELL FORTS.

Finansiella nyckeltal

| | 2024 jul-sep | 2023 jul-sep | 2024 jan-sep | 2023 jan-sep | 2023 okt -2024 sep | 2023 jan-dec | Definition | Motivering |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|-----------------|--|---|
| Räntetäckningsgrad, ggr | | | | | | | | |
| A Resultat före värdeförändringar under perioden enligt resultaträkningen, mkr | 24,4 | 11,3 | 78,4 | 61,6 | 84,0 | 67,3 | Resultat före värdeförändring med återläggning av ned- och avskrivningar och räntenetto dividerat med räntenetto (inkl. realiserad värdeförändring på kortfristiga derivatinstrument). | Åskådliggör finansiell risk genom att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar. |
| B Av- och nedskrivningar under perioden enligt resultaträkningen, mkr | -15,2 | -15,7 | -45,6 | -66,0 | -60,2 | -80,5 | | |
| C Räntenetto under perioden enligt resultaträkningen, mkr | -66,5 | -51,8 | -209,4 | -154,6 | -274,9 | -220,2 | | |
| (A-B-C)/-C Räntetäckningsgrad under perioden, ggr | 1,6 | 1,5 | 1,6 | 1,8 | 1,5 | 1,7 | | |
| Soliditet, % | | | | | | | | |
| A Eget kapital vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr | 5 214,5 | 5 188,0 | 5 214,5 | 5 188,0 | 5 214,5 | 5 100,4 | 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 | 16 972,5 | 16 850,4 | 16 972,5 | 16 850,4 | 16 972,5 | 16 807,2 | | |
| A/B Soliditet vid periodens utgång, % | 30,7% | 30,8% | 30,7% | 30,8% | 30,7% | 30,3% | | |
| Skuldsättningsgrad, % | | | | | | | | |
| A Räntebärande skuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr | 9 912,9 | 10 024,3 | 9 912,9 | 10 024,3 | 9 912,9 | 10 117,8 | 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 | 16 972,5 | 16 850,4 | 16 972,5 | 16 850,4 | 16 972,5 | 16 807,2 | | |
| A/B Skuldsättningsgrad vid periodens utgång, % | 58,4% | 59,5% | 58,4% | 59,5% | 58,4% | 60,2% | | |
| Kapitalbindningstid, år | | | | | | | | |
| Kapitalbindningstid vid periodens utgång, år | 1,2 | 2,8 | 1,2 | 2,8 | 1,2 | 2,8 | Kapitalbindningstid på skulder till kreditinstitut relaterat till förvärvsfinansiering och färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter vid periodens utgång. | Nyckeltalet används för att belysa (re) finansieringsrisken för K-Fastigheters räntebärande skulder. |
| Räntebindningstid vid periodens utgång, år | 2,7 | 2,6 | 2,7 | 2,6 | 2,7 | 3,5 | Räntebindningstid på skulder till förvärvsfinansiering och färdigställda kreditinstitut relaterat till förvaltnings- och rörelsefastigheter vid periodens utgång. | Nyckeltalet används för att belysa ränterisken för K-Fastigheters räntebärande skulder. |
| Genomsnittlig ränta, % | | | | | | | | |
| A Räntekostnad uppräknat till årstakt vid utgången av perioden, mkr | 265,0 | 236,4 | 265,0 | 236,4 | 265,0 | 233,9 | Beräknad årsränta för räntebärande skuld i procent av räntebärande skuld vid periodens utgång exkluderat check- och byggnadskrediter. | Genomsnittlig ränta används för att belysa ränterisken för K-Fastigheters räntebärande skulder. |
| B Räntebärande skuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr | 7 562,5 | 7 188,6 | 7 562,5 | 7 188,6 | 7 562,5 | 7 269,2 | | |
| A/B Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, % | 3,50% | 3,29% | 3,50% | 3,29% | 3,50% | 3,22% | | |
| Nettoinvesteringar, mkr | | | | | | | | |
| A Förvärv under perioden, mkr | 50,0 | 0,1 | 86,9 | 146,0 | 151,8 | 210,9 | Summan av K-Fastigheters nettoinvesteringar i förvaltningsfastigheter och pågående nyanläggning under perioden. | Nyckeltal för att belysa K-Fastigheters möjligt att nå operativa mål. |
| B Nybyggnation under perioden, mkr | 223,1 | 424,3 | 957,6 | 1 520,3 | 1 428,2 | 1 990,8 | | |
| C Till- och ombyggnation under perioden, mkr | 28,7 | 61,1 | 131,6 | 98,2 | 194,4 | 161,0 | | |
| D Försäljningar under perioden, mkr | -1 132,6 | 0,0 | -1 165,3 | 0,0 | -1 301,3 | -136,0 | | |
| A+B+C+D Nettoinvesteringar under perioden, mkr | -830,8 | 485,5 | 10,8 | 1 764,5 | 473,1 | 2 226,8 | | |
| Eget Kapital per aktie, kr per aktie | | | | | | | | |
| A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut enligt balansräkningen, mkr | 5 138,3 | 5 139,0 | 5 138,3 | 5 139,0 | 5 138,3 | 5 045,9 | Eget kapital reducerat med minoritetens andel av eget kapital, i förhållande till antal utestående aktier vid periodens utgång. | Används för att belysa K-Fastigheters egna kapital per aktie på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt. |
| B Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental | 246,0 | 233,5 | 246,0 | 233,5 | 246,0 | 239,3 | | |
| A/B Eget kapital per aktie vid periodens utgång, kr/aktie | 20,89 | 22,01 | 20,89 | 22,01 | 20,89 | 21,08 | | |
| Periodens resultat efter skatt, kr per aktie* | | | | | | | | |
| A Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, mkr | -110,1 | -121,0 | -26,3 | -268,4 | -190,6 | -432,7 | Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under perioden. | Används för att belysa aktieägarnas andel av K-Fastigheters resultat före skatt för perioden. |
| B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden inkl. utspädning, tusental | 246,0 | 215,5 | 244,1 | 215,4 | 242,5 | 221,0 | | |
| A/B Periodens resultat efter skatt inkl. utspädning, kr/aktie | -0,45 | -0,56 | -0,11 | -1,25 | -0,79 | -1,96 | | |

AVSTÄMNINGSTABELL FORTS.

Nyckeltal relaterade till K-Fastigheters finansiella mål

| | 2024 jul-sep | 2023 jul-sep | 2024 jan-sep | 2023 jan-sep | 2023 okt -2024 sep | 2023 jan-dec | Definition | Motivering |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|-----------------|---|--|
| Förvaltningsresultat, mkr | | | | | | | | |
| A Bruttoresultat Fastighetsförvaltning under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr | 108,8 | 79,1 | 303,8 | 230,0 | 381,1 | 307,3 | 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 hänförliga till Fastighetsförvaltning under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr | -3,5 | -1,8 | -11,5 | -5,2 | -17,2 | -10,9 | | |
| C Av- och nedskrivningar hänförliga till Fastighetsförvaltning under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr | -3,5 | 0,0 | -4,6 | -0,8 | -6,5 | -2,8 | | |
| D Resultat från intresse- och gemensamt styrda bolag hänförligt till Fastighetsförvaltning under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | | |
| E Finansnetto hänförliga till Fastighetsförvaltning under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr | -59,9 | -43,2 | -185,4 | -133,2 | -233,4 | -181,1 | | |
| A+B+C+D+E Förvaltningsresultat under perioden, mkr | 41,9 | 34,1 | 102,2 | 90,8 | 124,0 | 112,6 | | |
| Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie | | | | | | | | |
| A Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr | 41,9 | 34,1 | 102,2 | 90,8 | 124,0 | 112,6 | Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under perioden. | Används för att belysa Förvaltningsresultat per aktie i linje med K-Fastigheters Finansiella mål. |
| B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental | 246,0 | 215,5 | 244,1 | 215,4 | 242,5 | 221,0 | | |
| A/B Förvaltningsresultat per aktie under perioden, kr/aktie | 0,17 | 0,16 | 0,42 | 0,42 | 0,51 | 0,51 | | |
| Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, % | | | | | | | | |
| A Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden, kr/aktie | 0,17 | 0,16 | 0,42 | 0,42 | 0,51 | 0,51 | 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 | 0,16 | 0,17 | 0,42 | 0,48 | 0,55 | 0,61 | | |
| A/B-1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie under perioden, % | 7,7% | -6,1% | -0,7% | -12,4% | -7,5% | -16,1% | | |
| Resultat Entreprenad, mkr | | | | | | | | |
| A Bruttoresultat Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr | 86,7 | 72,0 | 310,7 | 356,4 | 370,2 | 416,0 | Bruttoresultat Entreprenad med avdrag för central administration, av- och nedskrivningar, resultat av intresse- och gemensamt styrda bolag och finansnetto hänförligt till verksamhetsområde Entreprenad. | Åskådliggör verksamhetsområdets lönsamhet. |
| B Central administration hänförliga till Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr | -7,3 | -8,8 | -28,6 | -25,9 | -43,1 | -40,4 | | |
| C Av- och nedskrivningar hänförliga till Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr | -13,4 | -14,7 | -40,1 | -63,2 | -51,8 | -74,9 | | |
| D Resultat från intresse- och gemensamt styrda bolag hänförligt till Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr | 2,1 | 3,3 | 9,2 | 5,9 | 29,1 | 25,9 | | |
| E Finansnetto hänförliga till Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr | -8,5 | 5,0 | -21,7 | -14,1 | -36,3 | -28,7 | | |
| A+B+C+D+E Resultat Entreprenad under perioden, mkr | 59,6 | 56,7 | 229,5 | 259,2 | 268,1 | 297,8 | | |
| Resultat Entreprenad per aktie, kr per aktie | | | | | | | | |
| A Resultat Entreprenad hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr | 59,6 | 56,7 | 229,5 | 259,2 | 268,1 | 297,8 | Resultat Entreprenad i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under perioden. | Används för att belysa Resultat Entreprenad per aktie i linje med K-Fastigheters Finansiella mål. |
| B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental | 246,0 | 215,5 | 244,1 | 215,4 | 242,5 | 221,0 | | |
| A/B Resultat Entreprenad per aktie under perioden, kr/aktie | 0,24 | 0,26 | 0,94 | 1,20 | 1,08 | 1,35 | | |
| Tillväxt i Resultat Entreprenad per aktie, % | | | | | | | | |
| A Resultat Entreprenad hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden, kr/aktie | 0,24 | 0,26 | 0,94 | 1,20 | 1,08 | 1,35 | 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 | 0,26 | 0,47 | 1,20 | 2,27 | 1,92 | 2,99 | | |
| A/B-1 Tillväxt i Resultat Entreprenad per aktie under perioden, % | -7,9% | -43,6% | -21,9% | -47,0% | -43,5% | -54,9% | | |

AVSTÄMNINGSTABELL FORTS.

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

| | 2024 jul-sep | 2023 jul-sep | 2024 jan-sep | 2023 jan-sep | 2023 okt -2024 sep | 2023 jan-dec | Definition | Motivering |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|-----------------|--|--|
| Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr | | | | | | | | |
| A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr | 5 138,3 | 5 139,0 | 5 138,3 | 5 139,0 | 5 138,3 | 5 045,9 | Redovisat eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt, räntederivat och innehav utan bestämmande inflytande. | Etablerat mått på K-Fastigheters och andra börsnoterade bolags långsiktiga substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser. |
| B Derivat vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr | -14,3 | -393,4 | -14,3 | -393,4 | -14,3 | -141,4 | | |
| C Uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr | 1 079,4 | 968,2 | 1 079,4 | 968,2 | 1 079,4 | 953,2 | | |
| D Uppskjuten skattefordran vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr | 101,9 | 11,1 | 101,9 | 11,1 | 101,9 | 54,3 | | |
| A+B+C-D Långsiktigt substansvärde (NAV) vid periodens utgång, mkr | 6 101,5 | 5 702,7 | 6 101,5 | 5 702,7 | 6 101,5 | 5 803,5 | | |
| Långsiktigt substansvärde (NAV), kr/aktie | | | | | | | | |
| A Långsiktigt substansvärde (NAV) hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr | 6 101,5 | 5 702,7 | 6 101,5 | 5 702,7 | 6 101,5 | 5 803,5 | 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 | 233,5 | 246,0 | 233,5 | 246,0 | 239,3 | | |
| A/B Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV) vid periodens utgång, kr/aktie | 24,80 | 24,42 | 24,80 | 24,42 | 24,80 | 24,25 | | |
| Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV), % | | | | | | | | |
| A Långsiktigt substansvärde (NAV) hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång enligt balansräkningen, kr/aktie | 24,80 | 24,42 | 24,80 | 24,42 | 24,80 | 24,25 | 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 | 24,61 | 26,17 | 24,25 | 26,79 | 24,42 | 26,79 | | |
| A/B-1 Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie (NAV) under perioden, % | 0,8% | -6,7% | 2,3% | -8,8% | 1,6% | -9,5% | | |
| Antal utestående aktie vid periodens utgång, miljoner** | 246,0 | 233,5 | 246,0 | 233,5 | 246,0 | 239,3 | | |
| Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner** | 246,0 | 215,5 | 244,1 | 215,4 | 242,5 | 221,0 | | |

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

** Justerat för nyemission av 24 000 000 B-aktier per 28 september 2023 och 24 oktober 2023, samt 6 662 000 B-aktier per 13 mars och 8 april 2024.