

Q3

Delårsrapport januari - september 2025
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)



DELÅRSRAPPORT JANUARI - SEPTEMBER 2025

JUL-SEP 2025

- Hyresintäkterna uppgick till 75,7 Mkr (117,2)
- Driftsöverskottet uppgick till 57,8 Mkr (82,9)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 6,4 Mkr (0,4)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till -1,8 Mkr (5,6)
- Resultat efter skatt uppgick till 1,2 Mkr (-51,1) och resultat per stamaktie före och efter utspädning uppgick till -0,11 kr (-0,72)

JAN-SEP 2025

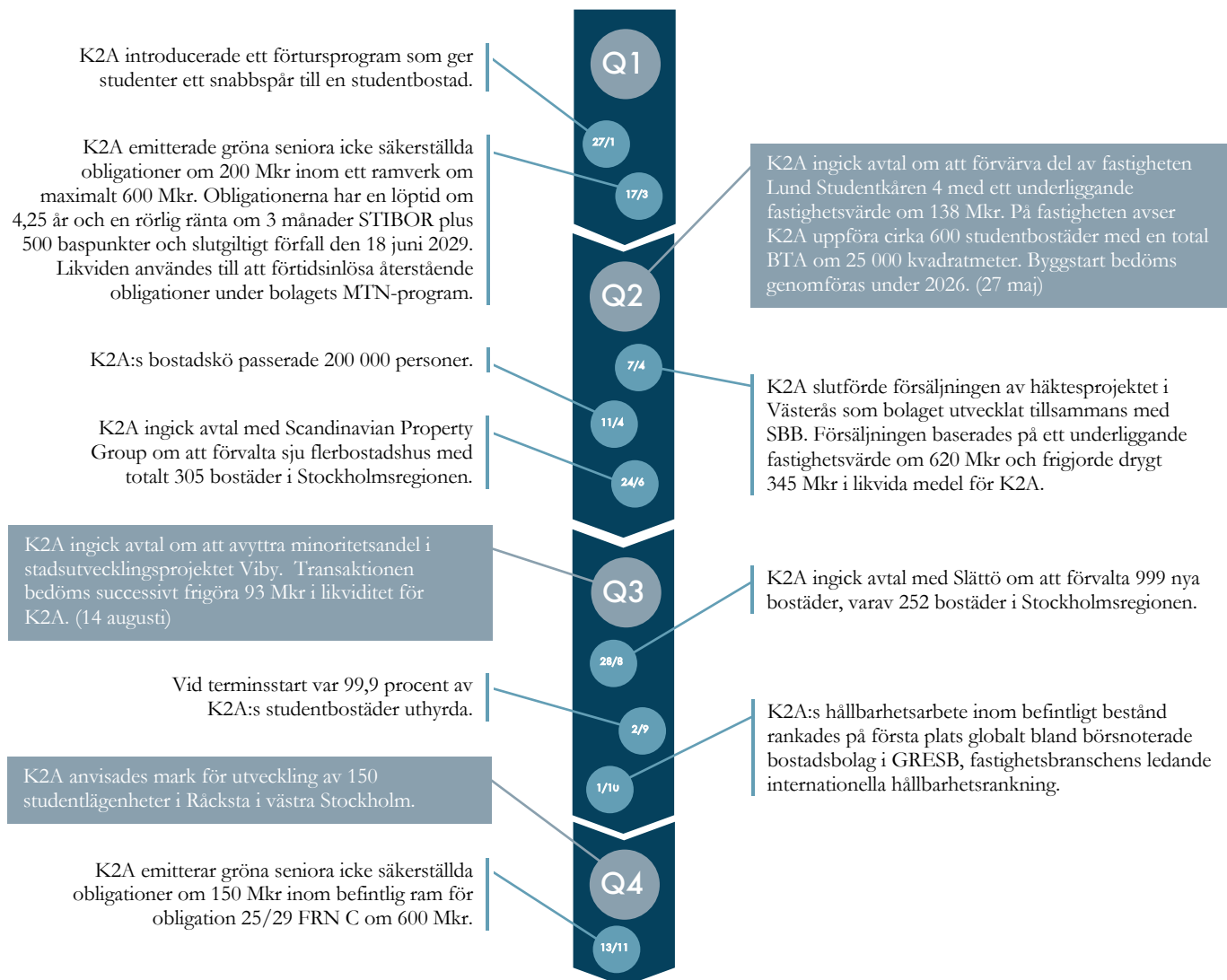
- Hyresintäkterna uppgick till 228,1 Mkr (351,7)
- Driftsöverskottet uppgick till 168,8 Mkr (242,2)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 81,5 Mkr (23,5)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 38,7 Mkr (-74,1)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 36,5 Mkr (-147,3) och resultat per stamaktie före och efter utspädning uppgick till 0,06 kr (-2,21)
- Totalt antal bostäder i förvaltning uppgick vid periodens slut till 2 034 (5 098)

	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 okt- 2025 sep	2024 jan-dec
NYCKELTAL, MKR						
Hyresintäkter	75,7	117,2	228,1	351,7	303,4	426,9
Driftsöverskott	57,8	82,9	168,8	242,2	218,9	292,3
Resultat från joint ventures	-5,7	-0,5	67,6	-2,2	-70,3	-140,1
Förvaltningsresultat	6,4	0,4	81,5	23,5	-112,9	-170,9
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-1,8	5,6	38,7	-74,1	32,8	-79,9
Resultat efter skatt	1,2	-51,1	36,5	-147,3	-18,6	-202,4
Antal bostäder i förvaltning	2 034	5 098	2 034	5 098	2 034	2 108
Antal bostäder i produktion	-	-	-	-	-	-
Antal bostäder i projekt	3 211	3 648	3 211	3 648	3 211	3 052
Totalt antal bostäder	5 245	8 746	5 245	8 746	5 245	5 160
Belåningsgrad netto, %	55,0	66,9	55,0	66,9	55,0	57,7
Räntetäckningsgrad 12 mån, ggr ¹	-	-	-	-	1,1	1,1
Justerad räntetäckningsgrad 12 månader, ggr ²	-	-	-	-	1,5	1,4
NRV (långsiktigt substansvärde)	2 432,0	2 595,3	2 432,0	2 595,3	2 432,0	2 349,9
NRV hänförligt till stamaktieägare	1 404,6	1 608,0	1 404,6	1 608,0	1 404,6	1 353,0
NRV per stamaktie, kr	16,36	18,73	16,36	18,73	16,36	15,76
Tillväxt NRV per stamaktie, %	-	-	-	-	-12,7	-20,7

1) Räntetäckningsgraden för perioden oktober 2024 till september 2025 påverkas av 48,2 Mkr i aktiverade lånekostnader, lösenkostnader och bankavgifter, hänförliga till skriftliga förfaranden avseende K2A:s obligationer.

2) Aktiverade lånekostnader, lösenkostnader och bankavgifter, hänförliga till skriftliga förfaranden har eliminerats i beräkningen.

HÄNDELSE



Vd-ord

I 2024 års bokslutskommuniké uttryckte jag en förhoppning om att 2025 skulle bli året då K2A gick "från riskhantering till framåtblickande och värdeskapande igen". När vi närmar oss slutet av året ser jag att den förhoppningen är på god väg att slå in. Överskottsgraden har ökat med 5 procentenheter jämfört med samma period i fjol, vi har ett positivt resultat efter skatt för tredje kvartalet i rad och netto-belåningsgraden har sänkts med 12 procentenheter till 55 procent under det senaste året.

I samband med denna delårsrapport uppdaterar K2A bolagets finansiella mål och riskbegränsningar. Strategin är att fortsätta avyttra tillgångar för att stärka balansräkning, finansiella nyckeltal och kassaflöde samt frigöra likviditet för framtida investeringar. Strategin syftar till att dels optimera bolagets kapitalstruktur, dels skapa aktieägarvärde genom att realisera den projektportfölj av attraktiva byggrätter som K2A förfogar över.

Målet för räntetäckningsgrad kvarstår och skall långsiktigt överstiga 1,5 gånger. Nettobelåningsgraden skall långsiktigt understiga 55 procent, vilket är en sänkning från tidigare mål om maximalt 70 procent. Vidare är målsättningen att NRV per stamaktie senast vid utgången av 2030 skall uppgå till 30 kronor per stamaktie.

När det gäller framåtblickande värdeskapande har K2A under kvartalet tagit flera viktiga steg. Vi förbereder byggstartar i två stora satsningar, i Slakthusområdet i södra Stockholm och i centrala Lund. Dessa projekt omfattar totalt 850 nya bostäder samt en idrottshall. En betydande expansion som kommer att stärka såväl våra kassaflöden som vår närvaro på två av Sveriges mest attraktiva tillväxtorter.

K2A:s byggrättsportfölj per 30 september består av över 3 200 byggrätter. En majoritet av dessa finns i Stockholmsregionen, där möjligheterna för värdeskapande genom bostadsbyggande är som allra högst i Sverige. Efter tredje kvartalets slut har ytterligare 150 byggrätter tillkommit, då vi 6 november tilldelades en markanvisning i Räcksta i västra Stockholm.

Vår förvaltningsaffär fortsätter att växa genom fler externa uppdrag. Under kvartalet tecknade vi förvaltningsavtal som omfattar 1 000 nya bostäder. Sammantaget innebär detta att K2A nu förvaltar omkring 9 000 bostäder – med en växande andel i Stockholm.

K2A har även uppdaterat sina hållbarhetsmål och antagit tre prioriterade mål. Vi har nu en uttalad målsättning om att vara världens mest hållbara noterade bostadsbolag. Detta avser vi följa upp genom GRESB, den globala hållbarhetsjämförelsen för fastighetsbolag som används av finansiella och institutionella investerare världen över för att styra kapital mot mer hållbara tillgångar.

Innan detta mål ens hade hunnit kommuniceras nådde vi en viktig milstolpe då K2A i årets sammanställning rankades högst bland bostadsbolagen på världens börser när det gäller befintligt bestånd. Att se hur denna framgång uppmärksammats av såväl investerare som kommuner är särskilt glädjande, eftersom det ytterligare stärker min bild att det finns tydliga incitament för ett starkt ESG-arbete och minskade hållbarhetsrisker. Nästa år strävar vi efter att rankas högst inom såväl befintligt bestånd som projektutveckling.

Därutöver behåller vi vårt mål om klimatpositivitet, men uppdaterar tidplanen och strävar nu efter att nå dit 2030. Det är ett offensivt mål och i linje med de tidplaner som våra tre mest prioriterade kommuner, Stockholm, Lund och Uppsala, har för att bli antingen klimatpositiva eller klimatneutrala. Det tredje hållbarhetsmålet är att 100 procent av vårt fastighetsbestånd i förvaltning ska vara miljöcertifierat.

Att vi bygger och förvaltar med lägre klimatavtryck än de flesta, är en strategisk fördel som gör oss mer motståndskraftiga ekonomiskt i ett föränderligt marknadsklimat. Fastigheter med dokumenterat låga klimatavtryck har betydligt högre efterfrågan och bättre finansieringsmöjligheter, även under tider av svagare marknader – vilket fungerar som en säkerhet för både investerare och ägare. En tydlig miljöprofil har möjliggjort intäkter från försäljningar som gjort att vi kunnat stärka vår likviditet och lagt grunden för vårt arbete med att realisera vår projektportfölj med målet att skapa betydande aktieägarvärde.

Sammantaget har vi under rapportperioden fortsatt bygga K2A starkare – steg för steg. Vi kombinerar tillväxt i förvaltningen med en stabil uthyrningsgrad, starka hållbarhetsresultat och en sund balans mellan investeringar och försäljningar. Våra nya mål ska ses som ett verktyg för att hålla kursen tydlig.

Jag är stolt över vad vi uppnått, och jag ser med tillförsikt på framtiden. Vi har en tydlig riktning, en robust modell och ett engagerat team. Det är en stark grund att stå på när vi nu tar nästa steg framåt.

Johan Knaust, vd



DETTA ÄR K2A

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) är ett fastighetsbolag med fokus på långsiktig förvaltning av egenproducerade hyresrätter för alla typer av boenden. Bolaget utvecklar och erbjuder moderna, funktionella bostäder med effektiv kundnära förvaltning.

Affärsidé

K2A ska äga, utveckla och långsiktigt förvalta hyresrätter och samhällsfastigheter i Stockholm, Mälardalen och på ett antal universitets- och högskoleorter i Sverige.

Mål

Övergripande mål

K2A ska generera en konkurrenskraftig riskjusterad avkastning till sina aktieägare.

Hållbarhetsmål

- K2A ska vara världens mest hållbara noterade bostadsbolag.
- Hela K2A:s värdekedja ska vara klimatpositiv senast 2030.
- 100 procent av K2A:s fastigheter i förvaltning ska vara miljöcertifierade.

Finansiella mål och riskbegränsningar

- NRV (substansvärde) hänförligt till stamaktieägare ska senast vid utgången av 2030 uppgå till 30 kronor per stamaktie.
- Nettobelåningsgraden för koncernen ska långsiktigt inte överstiga 55 procent.
- Räntetäckningsgraden för koncernen ska långsiktigt inte understiga 1,5 gånger.

Utdelningspolicy

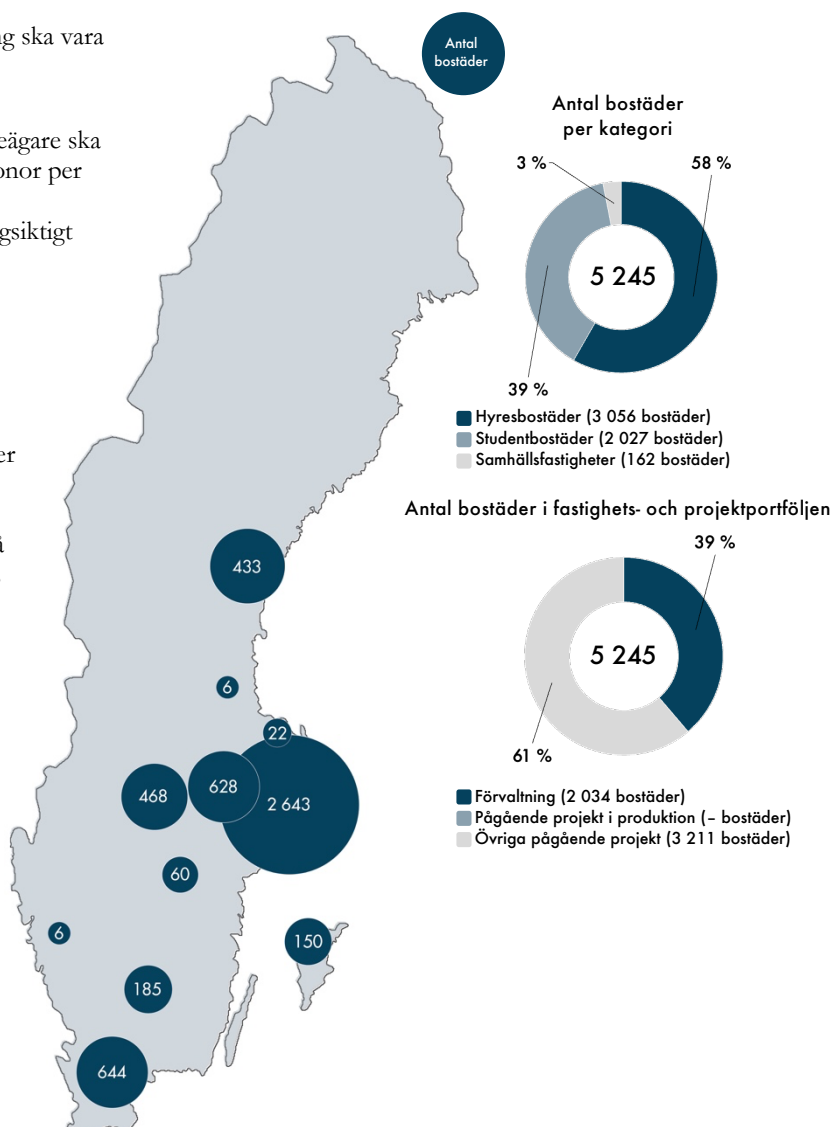
Utdelningen ska långsiktigt uppgå till högst en tredjedel av det genomsnittliga årliga resultatet för de tre senaste räkenskapsåren. K2A kommer de närmaste åren prioritera tillväxt före utdelning vilket kan medföra en låg eller utebliven utdelning på stamaktier. Utdelning på preferensaktier ska ske enligt bolagsordningens bestämmelser.

För att uppnå sina mål ska K2A

- Fokusera på Stockholm, Mälardalen och ett antal universitets- och högskoleorter samt identifiera förvärvsmöjligheter och erhålla markanvisning för nyproduktion av hyresrätter.
- Fokusera på bra boendelägen, campusnära studentbostäder och samhällsfastigheter med låg motparts- och/eller rörelserisk.
- Fokusera på nyproduktion av yteffektiva och funktionella hyresrätter av hög kvalitet.

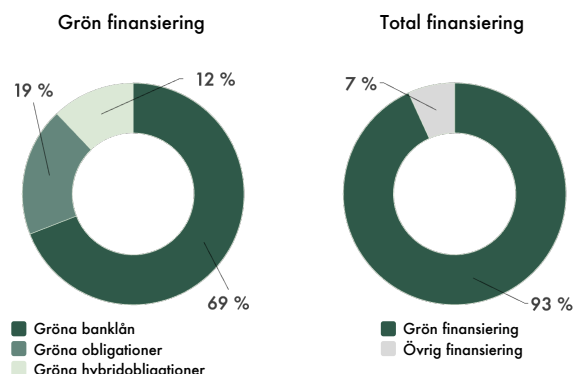
Fastighets- och projektportfölj

K2A:s verksamhet är koncentrerad till Stockholm, Mälardalen samt ett antal utvalda universitets- och högskoleorter. Den helägda fastighets- och projektportföljen uppgår till 5 245 bostäder, varav 2 034 bostäder i förvaltning, och ett totalt fastighetsvärde per balansdagen om 6 139 Mkr.

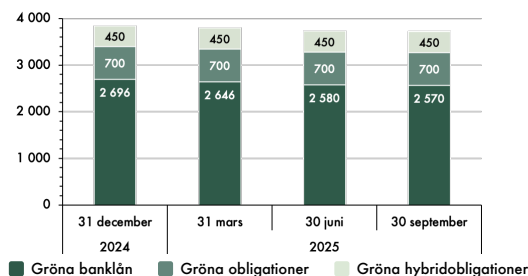


GRÖNT RAMVERK FÖR FINANSIERING

ALLOKERINGSRAPPORT



Utveckling grön finansiering, Mkr



Per 30 september 2025 var 100 procent av nettolikviden från K2A:s gröna finansieringsinstrument allokerade till gröna tillgångar.

Exempel på gröna byggnader – Västerås Galaxen

På Galaxen i Västerås färdigställde K2A 155 hyresbostäder i april 2023.

Projektet är producerat i svenskt certifierat trä och är miljömärkt enligt Svanen.

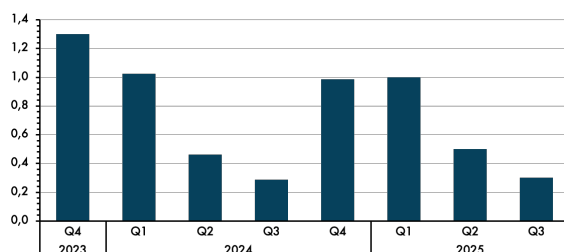


PÅVERKANSRAPPORT

Gröna fastigheter

Miljöcertifiering och nivå	Certifierade förvaltningsobjekt, antal			Pågående projekt	Totalt
	Certifierade	Pågående	Totalt		
Svanen	9	-	9	1	10
Miljöbyggnad nybyggnad					
- Silver	1	-	1	-	1
Miljöbyggnad iDrift					
- Silver	5	15	20	-	20
- Brons	7	-	7	-	7
Passivhus/annan	2	-	2	-	2
Ej certifierade			1		1
Summa	24	15	40	1	41

CO₂e-utsläpp, kg per kvm (scope 1-3¹⁾)



År		Totala CO ₂ e-utsläpp		Energianvändning,
		ton	kg/kvm	kWh/kvm ²
2023	Q4	342,3	1,3	25,9
2024	Q1	267,6	1,0	28,0
	Q2	121,0	0,5	13,2
	Q3	69,1	0,3	8,7
	Q4	139,4	1,0	21,7
2025	Q1	134,0	1,0	31,9
	Q2	65,0	0,5	13,3
	Q3	41,0	0,3	8,3

1) Scope 1 avser verksamhetens direkta utsläpp från källor såsom tjänstebilar och egna värme pannor. Scope 2 avser verksamhetens indirekta utsläpp från köpt energi. Scope 3 avser verksamhetens övriga indirekta utsläpp från källor som exempelvis tjänsteresor. I scope 3 ingår ej hyresgäst och nyproduktionsaktiviteter på kvartalsbasis. För komplett utfall i scope 3, se den senaste årsredovisningen.

FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ

K2A:s verksamhet med förvaltningsobjekt och projekt är koncentrerad till Stockholm, Mälardalen och ett antal utvalda universitets- och högskoleorter.

Förvaltningsobjekten består av totalt 2 034 bostäder och en uthyrbar yta om 112 919 kvm, varav 90 411 kvm avser bostäder. På denna sida framgår information om K2A:s helägda fastighets- och projektporfölj. K2A äger ytterligare fastigheter och projekt genom joint ventures.

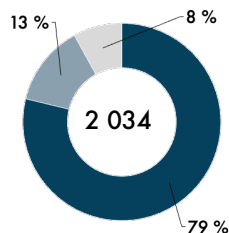
Förvaltningsobjekt per bokslutsdagen

Förvaltningsobjekt uppdelat per kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Fastighetskostnader		Driftsöverskott	
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Hyresbostäder	1 602	68 672	3 303	3 578	49 709	184	2 561	42	585	138	1 920
Studentbostäder	270	6 322	2 355	667	76 847	33	3 787	6	650	27	3 084
Samhällsfastigheter	162	15 417	16 850	982	30 434	71	2 190	10	312	60	1 873
Summa/genomsnitt	2 034	90 411	22 508	5 227	46 286	288	2 549	58	512	225	1 996

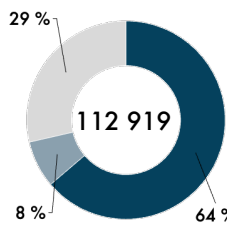
Förvaltningsobjekt uppdelat geografiskt	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Fastighetskostnader		Driftsöverskott	
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Stockholm/Mälardalen	1 673	69 696	6 085	4 160	54 896	216	2 852	42	550	171	2 259
Universitets- och högskoleorter	281	12 310	8 385	681	32 882	42	2 025	11	512	30	1 449
Övriga orter	80	8 405	8 038	386	23 475	30	1 815	6	339	24	1 475
Summa/genomsnitt	2 034	90 411	22 508	5 227	46 286	288	2 549	58	512	225	1 996

Förvaltningsobjekt per kategori

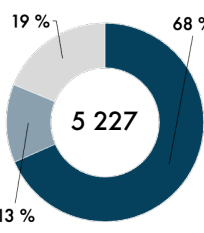
Antal förvaldade bostäder



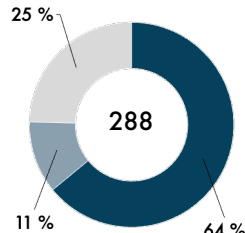
Uthyrbar yta, kvm



Fastighetsvärde¹, Mkr



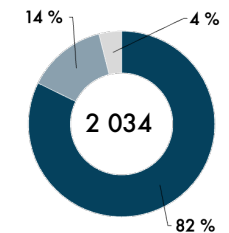
Hyresvärde, Mkr



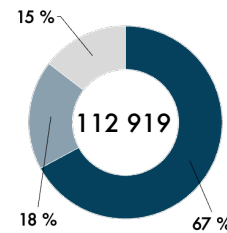
■ Hyresbostäder ■ Studentbostäder ■ Samhällsfastigheter

Förvaltningsobjekt uppdelat geografiskt

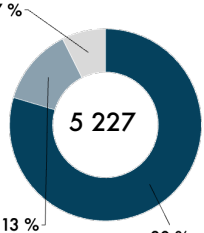
Antal förvaldade bostäder



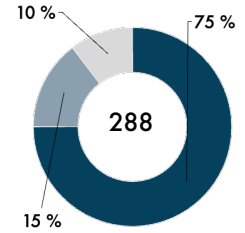
Uthyrbar yta, kvm



Fastighetsvärde¹, Mkr



Hyresvärde, Mkr



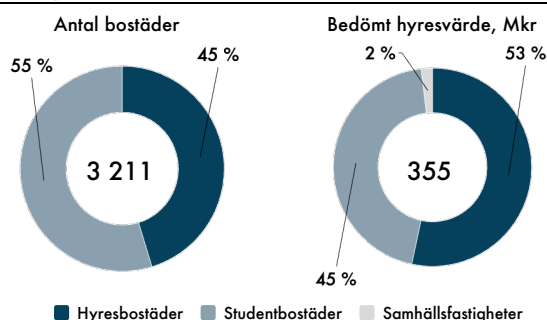
■ Stockholm/Mälardalen ■ Universitets- och högskoleorter ■ Övriga orter

1) Fastighetsvärdet avser förvaltningsobjekt. Totalt värde för samtliga förvaltningsfastigheter, det vill säga inklusive verkligt värde av pågående projekt, uppgick per balansdagen till 6 139 Mkr. Skillnaden mellan angivet fastighetsvärde i denna tabell och uppgift om verkligt värde per balansdagen för segmentet förvaltningsobjekt i not 2 förklaras i all väsentlighet av effekten av IFRS 16 och angivet värde för tomträtter samt hyreskontrakt och inventarier som per balansdagen sammanlagt uppgick till 178,0 Mkr.

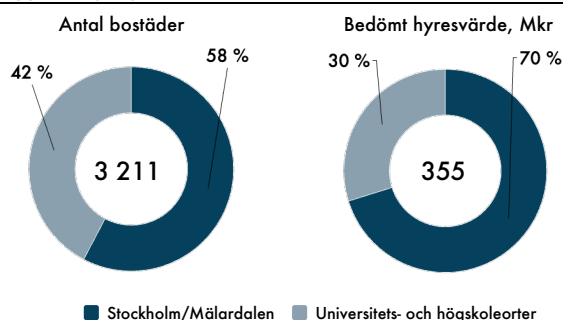
Information om förvaltningsobjekt och pågående projekt i denna rapport är baserad på bedömningar och antaganden avseende ekonomisk uthyrningsgrad, storlek, inriktning och omfattning av pågående projekt samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Uppgifter om hyresvärde och fastighetskostnader är bedömningar och avser helår. Fastighetskostnader inkluderar inte kostnader för fastighetsadministration. Antaganden om ekonomisk uthyrningsgrad avser långsiktig vakans rensat från projektvakans och tillfällig initial vakans under inflyttningsperiod i samband med färdigställande. Uppgifter om fastighetsvärde avser verkligt värde per balansdagen. Bedömningarna och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer och uppgifterna ska inte ses som en prognos. 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 av pågående projekt är en osäkerhetsfaktor.

PÅGÅENDE PROJEKT PER BOKSLUTSDAGEN

Per kategori

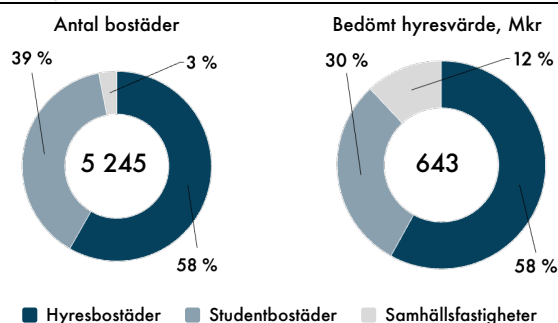


Uppdelat geografiskt

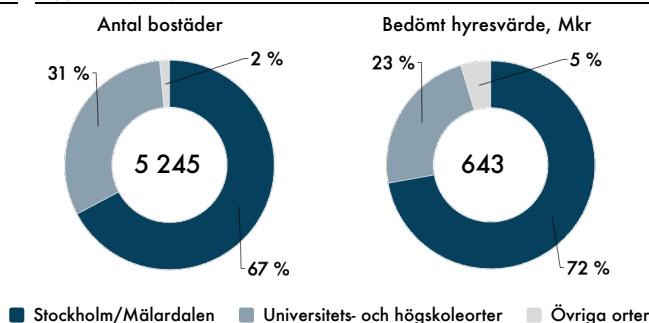


TOTAL FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ PER BOKSLUTSDAGEN

Per kategori



Uppdelat geografiskt

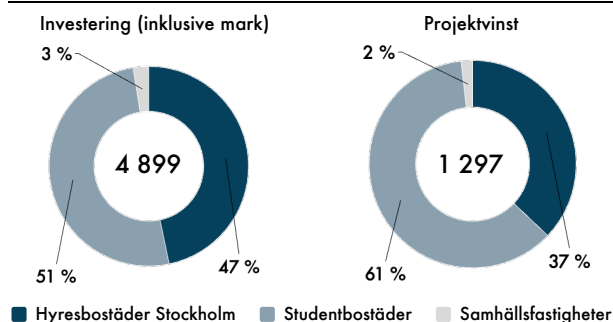


PÅGÅENDE PROJEKTUTVECKLING I PRIORITERADE OMRÅDEN

Som en följd av ökade produktionskostnader har K2A identifierat prioriterade områden där lönsamheten fortfarande bedöms så god att produktionsstart kan motiveras. Nedan tabell visar K2A:s helägda, pågående projekt i dessa områden uppdelat i kategorier. Informationen i tabellen bygger på antaganden och kalkyler per bokslutsdagen, vilka kan förändras efter hand som projekten utvecklas. De projekt som är med i tabellen nedan motsvarar pågående projekt i prioriterade områden i tabellen på nästa sida.

Uppdelat per kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm			Hyresvärde		Fastighetsvärde vid färdigställande		Investering, Mkr	Projektvinst	
		Bostäder	Lokaler	Totalt	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm		Mkr	%
Hyresbostäder Stockholm	1 052	36 590	1 810	38 400	132	3 430	2 770	72 135	2 289	481	21
Studentbostäder	1 492	35 997	2 430	38 427	158	4 113	3 279	85 331	2 486	793	32
Samhällsfastigheter	-	-	2 130	2 130	6	3 042	147	69 014	124	23	19
Summa/genomsnitt	2 544	72 587	6 370	78 957	296	3 752	6 196	78 473	4 899	1 297	26

Fördelning per kategori, Mkr



PÅGÅENDE PROJEKT PER BOKSLUTSDAGEN

Pågående projekt i prioriterade områden	Kommun	Kategori ¹	Status ²	Byggstart	Färdigställt	Total yta, kvm	Antal bostäder
Perrongen	Stockholm	St	6	2025	2028	7 792	247
Slakthushallen	Stockholm	Sa	6	2025	2028	2 130	—
Trätornet	Stockholm	H	5	2026	2028	4 170	115
Åkroken	Sundsvall	St	6	2026	2028	1 892	86
Cassiopeia	Lund	St	6	2026	2031	15 800	600
Sandstugan	Stockholm	H	4	2027	2029	5 276	150
Stinsen	Nynäshamn	H	4	2027	2029	6 414	180
Majelden	Stockholm	St	4	2027	2029	1 100	40
Nyborgen	Stockholm	St	3	2027	2029	2 140	80
Korpralen	Gotland	St	4	2027	2029	3 522	150
Timmerfallet	Stockholm	St	2	2028	2030	4 400	200
Kärnhuset	Stockholm	St	5	2028	2030	1 958	89
Skogsliden	Stockholm	H	5	2028	2030	3 425	92
Imperiet	Stockholm	H	3	2029	2031	7 000	188
Båtvarvet	Stockholm	H	1	2031	2033	3 400	95
Verkstan	Stockholm	H	1	2031	2033	2 780	80
Ateljén	Stockholm	H	1	2032	2034	5 935	152
Summa						79 134	2 544
Övriga pågående projekt							
Baronen	Sundsvall	H	6	2026	2028	7 071	187
Förseglet	Västerås	H	6	2026	2028	5 420	145
Tallkotten	Örebro	St	6	2026	2028	5 960	265
Lugnet	Sundsvall	H	6	2027	2029	2 558	70
Summa						21 009	667
Totalt per balansdagen						100 143	3 211

SAMÄGDA PROJEKT

Pågående projekt	Kommun	Kategori ¹	Status ²	Byggstart	Färdigställt	Hänförligt till K2A	
						Total yta, kvm	Antal bostäder
Torget	Uppsala	St	4	2027	2029	7 850	160
Summa samägda projekt						7 850	160

1) Sa=Samhällsfastigheter, St=Studentbostäder, H=Hyresbostäder.

2) Beroende på vilken fas respektive detaljplan befinner sig i beaktar K2A en andel av byggrätternas bedömda verkliga värde vid fastställd detaljplan.

1 = Planbesked (25%), 2 = Start-PM (50%), 3 = Planprogram (50%), 4 = Plansamråd (75%), 5 = Utställning (75%), 6 = Detaljplan fastställd (100%).

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Not	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 okt- 2025 sep	2024 jan-dec
Hysesintäkter		75,7	117,2	228,1	351,7	303,4	426,9
<i>Fastighetskostnader</i>							
Driftskostnader		-10,7	-17,8	-37,5	-67,7	-51,8	-81,9
Underhåll		-1,7	-3,8	-6,0	-12,7	-10,1	-16,9
Fastighetsskatt		-0,5	-0,6	-1,0	-1,9	-2,0	-2,9
Avskrivningar		-0,2	-0,4	-0,6	-1,3	-0,9	-1,6
Fastighetsadministration		-4,8	-11,7	-14,2	-25,9	-19,7	-31,3
Summa fastighetskostnader		-17,9	-34,3	-59,3	-109,5	-84,5	-134,6
Driftsöverskott		57,8	82,9	168,8	242,2	218,9	292,3
Central administration, fastighetsförvaltning		-3,5	-5,6	-10,5	-14,5	-13,8	-17,9
Central administration, projektutveckling		-8,1	-8,1	-28,8	-29,5	-62,9	-63,6
Resultat från joint ventures		-5,7	-0,5	67,6	-2,2	-70,3	-140,1
- varav förvaltningsresultat		-4,5	-1,5	-17,4	-3,2	-9,4	4,8
- varav värdeförändring förvaltningsfastigheter		1,8	1,0	83,9	1,0	138,6	55,6
- varav realisationsresultat		-3,0	-	1,1	-	-199,5	-200,5
Räntenetto		-34,1	-68,3	-115,7	-172,4	-184,8	-241,5
Förvaltningsresultat		6,4	0,4	81,5	23,5	-112,9	-170,9
<i>Värdeförändringar</i>							
Förvaltningsfastigheter, orealiserade	2	-2,8	-0,3	37,9	-39,1	56,1	-20,8
Förvaltningsfastigheter, realiserade		0,9	5,9	0,8	-35,0	-23,3	-59,1
Andelar i andra bolag		-0,7	4,0	-6,6	4,0	-39,5	-28,9
Derivat		7,1	-67,4	-32,2	-85,2	-19,2	-72,1
Resultat före skatt		10,9	-57,4	81,4	-131,7	-138,8	-351,9
Aktuell skatt		-	-0,2	-	-0,2	0,4	0,2
Uppskjuten skatt		-9,7	6,5	-44,8	-15,3	119,8	149,3
Periodens/årets resultat		1,2	-51,1	36,5	-147,3	-18,6	-202,4
<i>Periodens/årets resultat hänförligt till:</i>							
Moderbolagets aktieägare		1,2	-51,1	36,5	-147,3	-18,6	-202,4
<i>Resultat per aktie</i>							
Resultat per stamaktie före och efter utspädning, kr		-0,11	-0,72	0,06	-2,21	-0,72	-2,99
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, före och efter utspädning		85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300

Periodens/årets resultat motsvarar periodens/årets totalresultat och därför presenteras endast en resultaträkning utan separat rapport för övrigt totalresultat.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Mkr	Not	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR				
<i>Immateriella och materiella anläggningstillgångar</i>				
Förvaltningsfastigheter	2	6 138,7	9 154,6	6 077,0
Rörelsefastigheter		19,1	18,0	4,6
Inventarier		4,0	6,7	5,2
Licenser		1,7	2,9	2,8
Summa immateriella och materiella anläggningstillgångar		6 163,5	9 182,2	6 089,5
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andelar i joint ventures		359,5	273,8	643,0
Andelar i andra bolag		30,8	157,4	124,5
Övriga långfristiga fordringar		34,2	12,6	12,6
Derivat		14,3	32,7	45,2
Summa finansiella anläggningstillgångar		438,8	476,5	825,3
Summa anläggningstillgångar		6 602,3	9 658,7	6 914,8
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Varulager		0,0	0,0	0,0
Kundfordringar		4,5	4,1	3,1
Skattefordringar		0,9	2,4	0,7
Fordringar på joint ventures		-	107,9	127,0
Övriga fordringar		53,1	19,3	11,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19,7	52,9	37,5
Likvida medel		305,5	73,7	133,5
Summa omsättningstillgångar		383,8	260,3	312,9
Summa tillgångar		6 986,0	9 919,0	7 227,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
<i>Eget kapital</i>				
Aktiekapital		547,9	547,9	547,9
Övrigt tillskjutet kapital		942,0	942,0	942,0
Hybridobligation		450,0	450,0	450,0
Balanserad vinst inklusive periodens/årets resultat		174,9	236,5	169,9
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		2 114,9	2 176,5	2 109,9
<i>Långfristiga skulder</i>				
Uppskjuten skatteskuld		329,9	450,4	285,1
Långfristiga leasingskulder		262,7	264,0	274,8
Långfristiga räntebärande skulder		1 735,7	3 386,5	2 000,4
Övriga långfristiga skulder		-	-	1,3
Derivat		1,5	1,2	0,1
Summa långfristiga skulder		2 329,8	4 102,0	2 561,7
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Kortfristiga räntebärande skulder		2 247,2	3 271,9	2 224,1
Kortfristiga leasingskulder		28,1	36,6	34,1
Leverantörsskulder		9,4	22,9	20,4
Skatteskulder		1,2	4,3	2,5
Skulder till joint ventures		1,1	-	9,6
Övriga skulder		90,0	139,4	125,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		164,4	165,4	139,9
Summa kortfristiga skulder		2 541,3	3 640,5	2 556,1
Summa skulder		4 871,2	7 742,6	5 117,8
Summa eget kapital och skulder		6 986,0	9 919,0	7 227,7

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Mkr	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Hybrid- obligation	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	547,9	942,0	450,0	417,4	2 357,4
Periodens resultat				-147,3	-147,3
Kostnad hybridobligation	-	-	-	-33,6	-33,6
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-33,6	-33,6
Utgående eget kapital 2024-09-30	547,9	942,0	450,0	236,5	2 176,5
Periodens resultat				-55,1	-55,1
Kostnad hybridobligation	-	-	-	-11,5	-11,5
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-11,5	-11,5
Utgående eget kapital 2024-12-31	547,9	942,0	450,0	169,9	2 109,9
Ingående eget kapital 2025-01-01	547,9	942,0	450,0	169,9	2 109,9
Periodens resultat				36,5	36,5
Kostnad hybridobligation	-	-	-	-31,5	-31,5
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-31,5	-31,5
Utgående eget kapital 2025-09-30	547,9	942,0	450,0	174,9	2 114,9

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN I SAMMANDRAG

Mkr	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 okt- 2025 sep	2024 jan-dec
<i>Den löpande verksamheten</i>						
Förvaltningsresultat	6,4	0,4	81,5	23,5	-112,9	-170,9
Justering för poster som inte är kassaflödespåverkande	9,9	26,8	-72,5	58,0	67,3	197,8
Betald skatt	-	-	-0,1	-0,5	-0,1	-0,5
Förändring av varulager	0,0	-0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Förändringar av rörelsefordringar	14,6	-8,8	21,4	-6,6	75,2	47,1
Förändringar av rörelseskulder	-18,7	16,2	-52,4	-13,6	-55,0	-16,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	12,1	34,6	-22,1	60,9	-25,6	57,4
<i>Investeringsverksamheten</i>						
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-8,3	-11,9	-25,3	-38,4	-35,3	-48,5
Förvärv av förvaltningsfastigheter	0,1	-373,5	0,2	-372,9	-4,9	-378,0
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	30,0	-0,1	502,2	622,4	1 124,7
Investeringar i licenser	-	-	-	-	-0,2	-0,2
Investeringar i inventarier	-0,1	-0,3	-0,4	-0,5	-0,4	-0,5
Försäljning av inventarier	0,3	1,6	1,0	3,6	1,0	3,6
Erlagda depositioner rörelsefastighet	-1,1	-	-1,1	-	-1,1	-
Utlåning till joint ventures	-	-19,3	-	-41,8	-23,2	-65,0
Återbetalning av lån till joint ventures	-	-	127,4	-	127,4	-
Utdelning från joint ventures	-	-	220,0	-	220,0	-
Försäljning andelar joint ventures	68,1	-	68,1	-	68,1	-
Försäljning av andelar i andra bolag	-	-	87,1	-	87,1	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	58,9	-373,4	476,9	52,2	1 060,8	636,2
<i>Finansieringsverksamheten</i>						
Upptagna lån	-0,3	331,3	196,7	448,8	689,2	941,3
Amortering av lån	-64,3	-42,6	-447,1	-512,6	-1 452,4	-1 517,9
Amortering av leasingskuld	-6,0	-8,1	-32,4	-24,3	-40,3	-32,1
Betalning hybridobligation	-	-	-	-22,8	-	-22,8
Utdelning preferensaktier	-	-	-	-9,0	-	-9,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-70,6	280,6	-282,8	-119,9	-803,5	-640,6
Periodens kassaflöde	0,4	-58,2	172,0	-6,8	231,8	53,0
Likvida medel vid periodens/årets början	305,0	131,9	133,5	80,5	73,7	80,5
Likvida medel vid periodens/årets slut	305,5	73,7	305,5	73,7	305,5	133,5

SEGMENTRAPPORTERING

Mkr	FÖRVALTNINGS- OBJEKT		PÅGÅENDE PROJEKT		OFÖRDELADE POSTER		KONCERNEN	
	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep
Resultaträkning								
Hysesintäkter	228,0	351,2	0,2	0,5	-	0,0	228,1	351,7
Fastighetskostnader	-57,9	-108,4	-1,4	-1,1	-	-0,0	-59,3	-109,5
Driftsöverskott	170,0	242,8	-1,2	-0,6	-	0,0	168,8	242,2
Central administration	-10,5	-14,5	-28,8	-29,5	-	-	-39,2	-44,0
Resultat från joint ventures	-	-	-	-	67,6	-2,2	67,6	-2,2
- varav förvaltningsresultat	-	-	-	-	-17,4	-3,2	-17,4	-3,2
- varav värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	83,9	1,0	83,9	1,0
- varav realisationsresultat	-	-	-	-	1,1	-	1,1	-
Räntenetto	-85,9	-112,1	-0,1	-1,5	-29,7	-58,8	-115,7	-172,4
Förvaltningsresultat	73,7	116,2	-30,1	-31,6	37,9	-61,0	81,5	23,5
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	65,8	-36,5	-27,9	-2,6	-	-	37,9	-39,1
Fastigheter, realiserade	0,8	-33,8	-	-1,2	-	-	0,8	-35,0
Andelar i andra bolag	-	-	-	-	-6,6	4,0	-6,6	4,0
Derivat	-6,4	-10,9	-	-	-25,8	-74,3	-32,2	-85,2
Resultat före skatt	133,9	35,0	-58,0	-35,5	5,5	-131,3	81,4	-131,7
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-	-0,2
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-44,8	-15,3
Periodens resultat	-	-	-	-	-	-	36,5	-147,3
Balansräkning								
Anläggningstillgångar	5 743,4	8 392,0	793,3	1 069,8	65,6	196,9	6 602,3	9 658,7
Omsättningstillgångar	23,1	56,1	21,3	8,4	339,4	195,8	383,8	260,3
Summa tillgångar	5 766,4	8 448,2	814,6	1 078,2	405,0	392,7	6 986,0	9 919,0
Långfristiga skulder	1 362,0	3 193,0	429,4	505,9	538,4	403,1	2 329,8	4 102,0
Kortfristiga skulder	2 264,3	2 734,3	70,4	86,2	206,7	820,0	2 541,3	3 640,5
Summa skulder	3 626,3	5 927,4	499,8	592,1	745,1	1 223,1	4 871,2	7 742,6
Totalt eget kapital	-	-	-	-	-	-	2 114,9	2 176,5
Summa eget kapital och skulder	-	-	-	-	-	-	6 986,0	9 919,0

KONCERNENS NYCKELTAL

	2025	2024	2025	2024	2024 okt-	2024
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	2025 sep	jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Antal bostäder i förvaltning	2 034	5 098	2 034	5 098	2 034	2 108
Antal bostäder i produktion	-	-	-	-	-	-
Antal bostäder i projekt	3 211	3 648	3 211	3 648	3 211	3 052
Totalt antal bostäder	5 245	8 746	5 245	8 746	5 245	5 160
Uthyrbar yta bostadsfastigheter, tkvm	80,7	153,9	80,7	153,9	80,7	82,5
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	32,3	32,3	32,3	32,3	32,3	32,3
Total uthyrbar yta, tkvm	112,9	186,2	112,9	186,2	112,9	114,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,6	93,8	95,6	94,0	95,6	94,3
Överskottsgrad, %	76,4	70,7	74,0	68,9	72,2	68,5
<i>Kassaflöden från investeringsverksamhet, Mkr</i>						
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	-8,3	-11,9	-25,3	-38,4	-35,3	-48,5
Förvärv	0,1	-373,5	0,2	-372,9	-4,9	-378,0
Avyttringar	-	30,0	-0,1	502,2	622,4	1 124,7
Finansiella nyckeltal						
Avkastning på eget kapital, %	-	-	-	-	-0,9	-9,6
Soliditet, %	30,3	21,9	30,3	21,9	30,3	29,2
Belåningsgrad, %	57,0	67,1	57,0	67,1	57,0	58,4
Belåningsgrad netto, %	55,0	66,9	55,0	66,9	55,0	57,7
Genomsnittlig räntenivå, %	3,9	4,1	3,9	4,1	3,9	3,7
Räntetäckningsgrad 12 månader, ggr ¹	-	-	-	-	1,1	1,1
Justerad räntetäckningsgrad 12 månader, ggr ²	-	-	-	-	1,5	1,4
Räntebindningstid, antal månader	20	12	20	12	20	13
Kapitalbindningstid, antal månader	13	13	13	13	13	19
Aktierelaterade nyckeltal						
Totalt antal utestående preferensaktier, st	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 804 800
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, st	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 804 800
Total utdelning preferensaktier, Mkr	-	-	-	9,0	-	9,0
Utdelning per preferensaktie, kr	-	-	-	5,00	-	5,00
Totalt antal utestående stamaktier, st	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	-0,05	-0,12	0,58	-0,22	-1,82	-2,62
Resultat per stamaktie, kr	-0,11	-0,72	0,06	-2,21	-0,72	-2,99
Justerat resultat per stamaktie, kr	-0,11	-0,72	0,06	-2,21	-0,72	-2,99
Eget kapital, Mkr	2 114,9	2 176,5	2 114,9	2 176,5	2 114,9	2 109,9
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 146,0	1 207,6	1 146,0	1 207,6	1 146,0	1 141,0
Eget kapital per stamaktie, kr	13,35	14,06	13,35	14,06	13,35	13,29
NRV, Mkr	2 432,0	2 595,3	2 432,0	2 595,3	2 432,0	2 349,9
NRV hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 404,6	1 608,0	1 404,6	1 608,0	1 404,6	1 353,0
NRV per stamaktie, kr	16,36	18,73	16,36	18,73	16,36	15,76
Tillväxt NRV per stamaktie (12 månader), %	-	-	-	-	-12,7	-20,7

1) Räntetäckningsgraden för perioden oktober 2024 till september 2025 påverkas av 48,2 Mkr i aktiverade länekostnader, lösenkostnader och bankavgifter, hänförliga till skriftliga förfaranden avseende K2A:s obligationer.

2) Aktiverade länekostnader, lösenkostnader och bankavgifter, hänförliga till skriftliga förfaranden har eliminerats i beräkningen.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 okt- 2025 sep	2024 jan-dec
Rörelsens intäkter	15,7	14,7	47,8	47,7	60,2	60,1
Rörelsens kostnader	-24,7	-25,2	-77,5	-83,9	-126,3	-132,7
Rörelseresultat	-9,0	-10,5	-29,8	-36,2	-66,2	-72,6
Resultat från finansiella poster	-4,7	-65,1	-59,2	-72,8	130,9	117,2
Resultat efter finansiella poster	-13,7	-75,6	-88,9	-109,0	64,7	44,6
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	0,6	0,6
Resultat före skatt	-13,7	-75,6	-88,9	-109,0	65,3	45,3
Skatt	-1,8	10,0	-10,5	10,4	3,2	24,1
Periodens/årets resultat	-15,5	-65,6	-99,5	-98,5	68,5	69,4

Periodens/årets resultat motsvarar periodens/årets totalresultat och därför presenteras endast en resultaträkning utan separat rapport för övrigt totalresultat.

Under 2024 belastades rörelsens kostnader med -26,3 Mkr hänförliga till transaktionen Arborem.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	1,7	2,9	2,8
Materiella anläggningstillgångar	1,9	2,4	2,2
Finansiella anläggningstillgångar	2 170,9	2 211,1	2 203,1
Anläggningstillgångar	2 174,5	2 216,4	2 208,0
Omsättningstillgångar	2 815,3	1 796,7	2 075,5
SUMMA TILLGÅNGAR	4 989,9	4 013,1	4 283,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	547,9	547,9	547,9
Fritt eget kapital	626,5	601,0	757,5
Summa eget kapital	1 174,4	1 149,0	1 305,4
Långfristiga skulder	697,9	432,2	692,5
Kortfristiga skulder	3 117,5	2 431,9	2 285,7
Summa skulder	3 815,4	2 864,1	2 978,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 989,9	4 013,1	4 283,6

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Resultat- samt kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med september 2025. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång respektive utgången av föregående år.

Hyresintäkter och uthyrningsgrad

Hyresintäkterna minskade under perioden till 228,1 Mkr (351,7). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 95,6 procent (94,0).

Minskningen av såväl hyresintäkter som ytor är framförallt hänförlig till frånträde av 2 990 studentbostäder den 1 oktober 2024. För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 7,1 procent varav hyreshöjningar bidrog med 2,9 procentenheter och minskade vakanser med 4,2 procentenheter. Den uthyrbara ytan i K2A:s fastighetsbestånd uppgick till 112,9 tkvm den 30 september 2025 jämfört med 186,2 tkvm den 30 september 2024, vilket innebär en förändring med -39,3 procent. Det sammanlagda hyresvärdet för förvaltningsobjekten per 30 september 2025 uppgick, på årsbasis, till 287,9 Mkr (485,3), vilket motsvarar en förändring med -40,7 procent.

Utveckling intäkter

	2025	2024	
Mkr	jan-sep	jan-sep	Förändring, %
Studentbostäder	44,1	178,3	-75,3
Hyresbostäder	132,5	121,1	9,4
Samhällsfastigheter	51,5	52,2	-1,4
Totala intäkter	228,1	351,7	-35,1

Fastighetskostnader

De totala fastighetskostnaderna minskade under perioden till -59,3 Mkr (-109,5), en förändring med -45,8 procent. Minskningen är framförallt hänförlig till frånträde av 2 990 studentbostäder den 1 oktober 2024.

Fastighetskostnader jan-sep 2025

Mkr	Studentbostäder	Hyresbostäder	Samhällsfastigheter	Totalt
Driftskostnader	-4,6	-26,6	-6,3	-37,5
Underhåll	-0,7	-3,2	-2,1	-6,0
Fastighetsskatt	-0,4	-0,6	-0,0	-1,0
Avskrivningar	-	-0,6	-	-0,6
Direkta fastighetskostnader	-5,8	-30,9	-8,4	-45,1
Fastighetsadministration				-14,2
Totala fastighetskostnader				-59,3

Fastighetskostnader jan-sep 2024

Mkr	Studentbostäder	Hyresbostäder	Samhällsfastigheter	Totalt
Driftskostnader	-36,1	-25,0	-6,7	-67,7
Underhåll	-6,6	-3,4	-2,8	-12,7
Fastighetsskatt	-1,5	-0,5	-0,0	-1,9
Avskrivningar	-	-1,3	-	-1,3
Direkta fastighetskostnader	-44,1	-30,1	-9,5	-83,6
Fastighetsadministration				-25,9
Totala fastighetskostnader				-109,5

Drifts- och underhållskostnader inklusive fastighetsskatt uppgick under perioden till -44,5 Mkr (-82,4) vilket motsvarar en förändring med -45,9 procent. Minskningen är framförallt hänförlig till frånträde av 2 990 studentbostäder den 1 oktober 2024. Trots generell stigande taxor har en mild vinter och fokuserat arbete med kostnadskontroll lett till en minskning av driftskostnader i jämförbart bestånd med 2,1 procent.

Kostnader för fastighetsadministration uppgick till -14,2 Mkr (-25,9). Minskningen är framförallt hänförlig till frånträde av 2 990 studentbostäder den 1 oktober 2024.

Driftsöverskott och överskottsgrad

Driftsöverskottet var under perioden 168,8 Mkr (242,2), vilket motsvarade en förändring med -30,3 procent. Överskottsgraden för de senaste 12 månaderna uppgick till 72,2 procent (68,1).

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till -39,2 Mkr (-44,0), vilket motsvarade en minskning av kostnaderna med 10,9 procent. Under perioden fakturerades joint ventures totalt 2,8 Mkr (6,0) för projektledningstjänster, vilket har redovisats som en kostnadsreduktion av central administration. De centrala kostnaderna fördelas över K2A:s två verksamhetsområden fastighetsförvaltning och projektutveckling och kostnaderna uppgick under perioden till -10,5 Mkr (-14,5) respektive -28,8 Mkr (-29,5).

Resultat från joint ventures

Resultatandelen under perioden uppgick till 67,6 Mkr (-2,2). Värdeförändringar i joint ventures uppgick till 83,9 Mkr (1,0).

Räntenetto

Räntenettot uppgick till -115,7 Mkr (-172,4).

Minskningen är framförallt hänförlig till frånträde av 2 990 studentbostäder den 1 oktober 2024. Räntenettot har under perioden belastats med transaktionskostnader inklusive lösenavgift om -11,8 Mkr (-9,4) i samband med förlängningen av K2A:s MTN-obligationer.

Den genomsnittliga räntenivån uppgick per balansdagen till 3,9 procent (4,1). Räntetäckningsgraden för de senaste 12 månaderna uppgick till 1,1 (1,4). Räntetäckningsgraden för perioden oktober 2024 till september 2025 påverkas av 48,2 Mkr i aktiverade lånekostnader, lösenkostnader och bankavgifter, hänförliga till skriftliga förfaranden avseende K2A:s obligationer.

Enligt definitionen av räntetäckningsgrad i K2A:s obligationsvillkor exkluderas transaktionskostnader, lösenavgifter och bankavgifter (i samband med skriftliga förfaranden) från beräkningen av räntetäckningsgrad (covenant 1,25 ggr). Justerad räntetäckningsgrad uppgick till 1,50 ggr.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 37,9 Mkr (-39,1).

Orealiserade värdeförändring fastigheter

Mkr	2025 jan-sep	2024 jan-sep
Förvaltningsobjekt	65,8	-36,5
Pågående projekt	-27,9	-2,6
Totala värdeförändringar	37,9	-39,1
Totalt i procent av ingående balans	0,6	-0,4

K2A har ränteswapavtal för lån med ett sammantaget nominellt värde om 3 319 Mkr (4 056). Orealiserade värdeförändringar på derivaten uppgick under perioden till -32,2 Mkr (-85,2).

Aktuell och uppskjuten skatt

Aktuell skatt för perioden uppgick till 0,0 Mkr (-0,2). Uppskjuten skatt uppgick till -44,8 Mkr (-15,3) och har i huvudsak påverkats av realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter, derivat, ej avdragsgilla räntor samt uppkomna skattemässiga underskott. Bolags-skattesatsen är 20,6 procent.

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott uppgick per 30 september 2025 till 401,6 Mkr (448,8). I koncernens balansräkning nettoredovisas uppskjuten skatt.

Uppskjuten skatteskuld i balansräkningen

Mkr	2025-09-30	2024-12-31
Fastigheter	411,4	382,7
Underskottsavdrag	-82,7	-92,5
Obeskattade reserver	-	0,0
Derivat	1,2	-5,5
Övriga poster	-	0,4
Summa	329,9	285,1

Skatteverket beslutade under 2024 att K2A ska påföras 11,9 Mkr i omvärderad utgående moms (inklusive skatte-tillägg) för räkenskapsåret 2021. K2A delar inte Skatteverkets bedömning och har överklagat beslutet.

Övrig information

Organisation och medarbetare

Vid periodens slut var totalt 44 personer (38) anställda i K2A. Samtliga 44 medarbetare (38), varav 13 kvinnor (14), arbetade med projektutveckling, ekonomi, kommunikation och förvaltning med placering på K2A:s huvudkontor i Stockholm eller i orter där K2A har förvaltningsobjekt.

Transaktioner med närstående

Under första kvartalet 2025 avyttrades K2A:s kontor (bostadsrätt) till Johan Thorell som är styrelseledamot i K2A. Försäljningen genomfördes till marknadsmässiga villkor och frånträde genomfördes under andra kvartalet 2025. Övriga transaktioner med närstående under 2024 och 2025 uppgick till totalt 0,4 Mkr.

Avrundningar

Till följd av avrundningar kan siffror presenterade i denna delårsrapport i vissa fall inte exakt summera till totalen och procenttal kan avvika från de exakta procenttalen.



FINANSIERING

Riskbegränsningar

K2A ska ha en begränsad finansiell risk. K2A:s mest betydande finansiella risker utgörs av finansieringsrisk, ränterisk och likviditetsrisk. K2A:s övergripande finansiella riskbegränsningar avser:

- Belåningsgraden netto för koncernen ska inte långsiktigt överstiga 55 procent.
- Räntetäckningsgraden för koncernen ska inte långsiktigt understiga 1,5 gånger.

Tillgångar och eget kapital

K2A hade den 30 september 2025 tillgångar till ett värde om 6 986 Mkr (9 919), varav förvaltningsfastigheter utgjorde 6 139 Mkr (9 155). Likvida medel uppgick per balansdagen till 305 Mkr (74). Eget kapital uppgick till 2 115 Mkr (2 176).

Räntebärande skulder

Efter balansdagen har K2A förlänt banklån om totalt 1 690 Mkr av de 1 990 Mkr som förfaller under fjärde kvartalet 2025. Resterande förfall bedöms förlängas vid förfall under november till december.

Under november 2025 emitterar K2A gröna seniora icke säkerställda obligationer om 150 Mkr inom befintlig ram för obligation 25/29 FRN C om 600 Mkr.

K2A hade den 30 september 2025 räntebärande skulder (exklusive leasingsskulder) om 3 983 Mkr (6 658).

Belåningsgrad netto för koncernen uppgick till 55,0

procent (66,9). Den genomsnittliga räntenivån uppgick vid periodens utgång till 3,9 procent (4,1). Skuldernas realiserbara verkliga värde avviker inte väsentligt från redovisat värde. Periodiserade transaktionskostnader om 9,2 Mkr (17,5) har reducerat räntebärande skulder i balansräkningen.

Den genomsnittliga räntebindningen per balansdagen uppgick till 20 månader (12) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 13 månader (13).

Per bokslutsdagen hade K2A ränteswapavtal om 3 319 Mkr (4 058). Den amortering som ska betalas de kommande tolv månaderna uppgick vid periodens utgång till 51,6 Mkr (81,8).

Räntestruktur (inkl. effekt av ränteswappar)	Mkr	Andel, %
Fasträntelån	755	19
Räntesäkrade lån	3 319	83
Lån med rörlig ränta (på bokslutsdagen överstiger räntesäkringar rörliga lån)	-82	-2
Summa	3 992	100

Ränteswappar löptid	Nominellt belopp, Mkr	Fast räntenivå (snitt), %
2026	1 591	1,29
2027	253	2,26
2028	975	1,10
2031	500	2,89
Summa/snitt	3 319	1,55

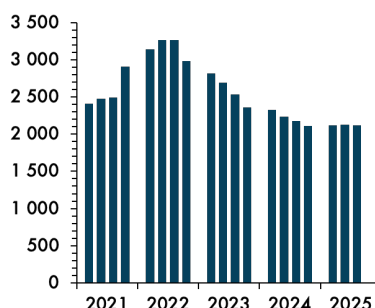
RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING PER BOKSLUTSDAGEN (INKL. EFFEKT AV RÄNTESWAPPAR)

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning, Mkr		
	Lånevolym, Mkr	Ränta, %	Avtalsvolym	Utnyttjat	Ej utnyttjat
Rörlig	-82	4,88	-	-	-
2025	755	1,24	1 990	1 990	-
2026	1 591	4,40	696	696	-
2027	253	5,26	606	606	-
2028	975	3,86	500	500	-
2029	-	-	200	200	-
2031	500	5,84	-	-	-
Summa/genomsnitt	3 992	3,90	3 992	3 992	-

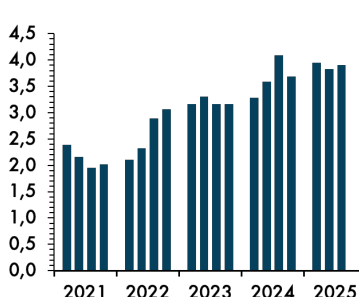
GRÖNA OBLIGATIONSÅN OCH HYBRIDOBIGATIONSÅN PER BOKSLUTSDAGEN

Seniora icke säkerställda, gröna obligationer	Emissions-datum	Förfallo-datum	Tid till förfall, år	Nom. belopp, Mkr	Räntebas	Ränte-marginal, %	Aktuell ränta, %
24/28 FRN C	2024-10-03	2028-10-03	3,0	500	Stibor 3M	5,00	7,14
25/29 FRN C	2025-03-17	2029-06-18	3,7	200	Stibor 3M	5,00	7,12
Totalt emitterat belopp				700			
Hybridobligationer	2021-01-21	2026-04-21 (First Call Date)		450	Stibor 3M	5,95	8,06

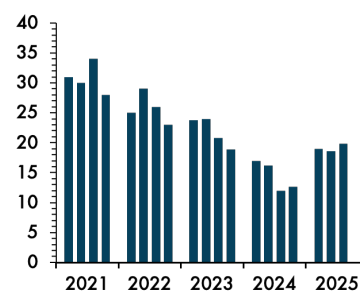
Eget kapital, Mkr



Genomsnittlig ränta, %



Räntebindningstid, månader



NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) följer de av EU antagna IFRS® Redovisningsstandarder. Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter som i övriga delar av delårsrapporten. Moderbolaget tillämpar RFR 2, Redovisning för juridiska personer, och upprättar sin delårsrapport enligt årsredovisningslagens 9 kapitel.

Koncernen och moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Not 2 Förvaltningsfastigheter

Värdering av fastigheter sker varje kvartalsslut av oberoende fastighetsvärderare. Andra och fjärde kvartalet värderas samtliga fastigheter. Första och tredje kvartalet värderas fastigheter som uppgår till 90 procent av det totala fastighetsvärdet. Känslighetsanalys avseende redovisade värden finns i avsnittet Möjligheter och risker på sidan 21. För ytterligare information om K2A:s värderingsmetod se not 15 i årsredovisningen för 2024.

Fastighetsrelaterade antaganden - värdering

Nyckeltal, %	2025-09-30	2024-09-30
Diskonteringsränta bostäder	6,1	6,4
Diskonteringsränta samhällsfastigheter	8,0	8,0
Direktavkastningskrav		
Bostäder	4,0	4,2
Samhällsfastigheter	5,9	6,0
Vägt genomsnitt	4,3	4,4

Fastighetsbeståndets värde har ökat med 81,4 Mkr jämfört med den 31 december 2024. Under perioden har 0,0 Mkr (112,0) överförts (utan vederlag) från segmentet Pågående projekt till Förvaltningsobjekt. I verkligt värde för förvaltningsfastigheter och pågående projekt inkluderas nyttjanderättsvärdet av tomträttsavtal, hyreskontrakt och övriga nyttjanderätter, i enlighet med IFRS 16, med 178,0 Mkr (188,1). Nyttjanderätters påverkan har exkluderats i beräkning av fastighetsbeståndets värdeförändring.

Förändring av fastighetsbeståndet jan-sep 2025

Verkligt värde, Mkr	Förvaltnings- objekt	Pågående projekt	Totalt
Fastighetsbestånd i början av perioden	5 337,8	739,2	6 077,0
Förvärv av fastigheter	-	-	-
Tillgångsförvärv via dotterbolag	-0,2	-	-0,2
Försäljningar	-0,8	-	-0,8
Investeringar	2,4	22,9	25,2
Förvärv/förlängning nyttjanderättstillgångar	-1,2	-	-1,2
Värdeförändringar			
Orealiserade	84,3	-27,9	56,4
Realiserade	0,8	-	0,8
Nyttjanderättstillgångar	-18,5	-	-18,5
Omklassificering	-	-	-
Fastighetsbestånd i slutet av perioden	5 404,6	734,2	6 138,7

Förändring av fastighetsbeståndet jan-sep 2024

Verkligt värde, Mkr	Förvaltnings- objekt	Pågående projekt	Totalt
Fastighetsbestånd i början av perioden	8 368,4	757,0	9 125,4
Förvärv av fastigheter	-	-	-
Tillgångsförvärv via dotterbolag	474,4	-0,7	473,8
Försäljningar	-506,8	1,9	-504,9
Investeringar	11,5	23,3	34,9
Förvärv/förlängning nyttjanderättstillgångar	2,7	96,8	99,6
Värdeförändringar			
Orealiserade	-17,0	-2,6	-19,6
Realiserade	-33,8	-1,2	-35,0
Nyttjanderättstillgångar	-19,4	-	-19,4
Omklassificering	112,0	-112,0	-
Fastighetsbestånd i slutet av perioden	8 392,0	762,6	9 154,6

Not 3 Övriga upplysningar

K2A:s bolagsordning stipulerar att utdelning om 20 kr per preferensaktie och år ska betalas till preferensaktieägare. Vid årsstämma 2024 och 2025 beslutades att ingen utdelning skulle lämnas till vare sig stam- eller preferensaktieägare, vilket innebär att det uppstått en kumulativ rätt till utdelning för preferensaktieägarna. Rätten uppgick per bokslutsdagen till 58,5 Mkr inklusive upplupen ränta om 4,4 Mkr.

Not 4 Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

MÖJLIGHETER OCH RISKER

Möjligheter och risker i kassaflödet

För en fullständig beskrivning av risker och osäkerhetsfaktorer, se bolagets senaste årsredovisning. K2A:s kassaflöde påverkas främst av utvecklingen av förvaltningsresultatet samt investeringsverksamheten. Förvaltningsresultatet påverkas i sin tur främst av utvecklingen av hyresvärdet, uthyrningsgrad, fastighetskostnader samt räntekostnader.

Känslighetsanalys - kassaflödet¹

	Förändring	Effekt på kassaflödet, Mkr
Hyresvärde	+/- 5 procent	+/- 14,2
Uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	+/- 2,9
Fastighetskostnader	+/- 10 procent	-/+ 7,2
Räntekostnader	+/- 1 procentenhet	-/+ 3,0

1) Hyresintäkter, uthyrningsgrad och fastighetskostnader baseras på prognos med nuläget som utgångspunkt. Känslighetsanalys för räntekostnader inkluderar effekt av derivat.

Finansiell risk

K2A:s mest betydande finansiella risker utgörs av ränterisk, finansieringsrisk och likviditetsrisk. Ränterisk definieras som en icke påverkbar räntekostnadsökning. Ränterisk uttrycks som kostnadsförändringen för de räntebärande skulderna, uttryckt i kronor, om räntan förändras med en (1) procentenhet. Med finansieringsrisk avses risken att kostnaden för upptagande av nya lån eller annan finansiering blir högre och/eller att refinansiering av förfallande lån försåras eller sker till ofördelaktiga villkor. Likviditetsrisk avser risken att K2A inte har tillräcklig betalningsberedskap för förutsedda och/eller oförutsedda utgifter. K2A behöver tillgång till likviditet för att finansiera pågående projekt, drift av verksamheten samt betala räntor och amorteringar.

Redovisat värde på fordringar, likvida medel, leverantörs-skulder, räntebärande skulder och övriga skulder utgör en rimlig approximation av realiserbart verkligt värde.

Operativa risker

Hyresintäkter och vakanser, ökade fastighetskostnader samt risker relaterade till projektstyrning är de operativa risker K2A har identifierat och beskriver tillsammans med hantering av riskerna i bolagets senaste årsredovisning.

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

K2A redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Värdeförändringar för fastigheter inkluderas i resultat-räkningen. Värdeförändringar av fastigheter har, historiskt för K2A, haft betydande påverkan på periodens/årets resultat och bidrar till att resultatet kan bli mer volatilt. Fastigheternas värde bestäms av utbud och efterfrågan, där priset främst är beroende av fastigheternas förväntade driftöverskott och köparens avkastningskrav.

En ökande efterfrågan medför lägre avkastningskrav och därmed en prisjustering uppåt, medan en vikande efterfrågan får motsatt effekt. På samma sätt medför en positiv utveckling av driftöverskottet en prisjustering uppåt, medan en negativ utveckling får motsatt effekt.

Väsentlig icke observerbar indata för värdering till verkligt värde

	Samhälls- fastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra år 16, kr/kvm	2 905	3 684
Aktuell hyra, kr/kvm	2 126	2 721
Återstående längd på hyreskontrakt, år	6,6	e.t.
Förväntad långsiktig vakans år 16, %	3,9	1,5
Aktuell vakans, %	0,2	2,1
Förväntat normaliserat driftnetto år 16, kr/kvm	2 373	2 798
Diskonteringsränta, %	8,0	6,1
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde år 16, %	5,9	4,0

Känslighetsanalys värdeförändringar, Mkr ¹	Förändring	Samhälls- fastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra	+/- 5%	+/- 25	+/- 151
Förväntad långsiktig vakans	+/- 3%	-/+ 15	-/+ 91
Förväntade fastighetskostnader	+/- 5%	-/+ 4	-/+ 34
Diskonteringsränta	+/- 0,25 %	-/+ 23	-111/+115
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	+/- 0,25 %	-17/+18	-138/+157

1) Segmentet pågående projekt ingår inte i sammanställningen.

Moderbolaget

Moderbolaget tillhandahåller projektledning, hyres-administration samt koncern- och bolagsredovisning. Moderbolaget ansvarar även för frågor gentemot kredit-marknaden, såsom upplåning och finansiell riskhantering, samt ansvarar för rapportering och information till aktiemarknaden. Moderbolaget påverkas indirekt av dotterbolagens verksamhet vilket innebär att moderbolaget är utsatt för de risker och möjligheter som angivits för koncernen.

AKTIEN OCH ÄGARE

Bolaget har fyra olika aktieserier: stamaktier av serie A, B och D samt preferensaktier. Stamaktier av serie A berättigar till tio röster per aktie medan stamaktier av serie B och D samt preferensaktier berättigar till en röst per aktie.

Stamaktier av serie A och D är inte upptagna till handel på någon börs eller marknadsplats. Stamaktier av serie B (kortnamn K2A B) samt preferensaktier (kortnamn K2A PREF) är noterade på NASDAQ Stockholms huvudlista sedan 20 juni 2019.

STÖRSTA AKTIEÄGARE VID PERIODENS UTGÅNG

	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Preferens-aktier	Totalt antal aktier	% av totalt antal aktier	% av totalt antal röster
Johan Knaust med bolag	2 841 840	15 453 015	6 806 160	93 085	25 194 100	28,7	27,7
Johan Ljungberg med bolag	2 412 000	9 289 661	-	13 864	11 715 525	13,4	18,3
Johan Thorell med bolag	2 412 000	6 666 496	-	19 499	9 097 995	10,4	16,8
Claes-Henrik Julander med bolag	2 176 800	5 194 622	-	17 659	7 389 081	8,4	14,7
Nordea Försäkring	-	5 289 469	-	9 229	5 298 698	6,0	2,9
SEB Fonder	-	3 451 614	-	-	3 451 614	3,9	1,9
Verdipapirfondet Odin Eiendom	-	2 948 418	-	-	2 948 418	3,4	1,6
Swedbank Försäkring	-	1 954 824	-	43 516	1 998 340	2,3	1,1
Avanza Pension	-	1 749 021	-	229 194	1 978 215	2,3	1,1
Ludwig Holmgren	762 000	1 184 619	-	-	1 946 619	2,2	4,8
Cliens Kapitalförvaltning	-	1 033 261	-	-	1 033 261	1,2	0,6
SEB Försäkring	-	977 296	-	3 625	980 921	1,1	0,5
Handelsbanken Liv	-	921 143	-	2 120	923 263	1,1	0,5
von Euler & Partners Fonder	-	921 593	-	-	921 593	1,1	0,5
Swedbank Fonder	-	900 000	-	-	900 000	1,0	0,5
Nordnet Pension	-	610 439	-	39 016	649 455	0,7	0,4
LK Finans	-	636 999	-	-	636 999	0,7	0,3
Storebrand Fonder	-	576 873	-	-	576 873	0,7	0,3
Ålandsbanken	-	538 631	-	1 912	540 543	0,6	0,3
Mitaka Investment	-	520 000	-	10 000	530 000	0,6	0,3
Övriga	-	7 636 506	-	1 322 081	8 958 587	10,2	4,9
Summa	10 604 640	68 454 500	6 806 160	1 804 800	87 670 100	100,0	100,0

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av bolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentligaste risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget och de dotterbolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 12 november 2025
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)

Sten Gejrot
Styrelseordförande

Claes-Henrik Julander
Styrelseledamot

Johan Knaust
Vd och styrelseledamot

Ingrid Lindquist
Styrelseledamot

Johan Ljungberg
Styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

Denna delårsrapport har varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.

GRANSKNINGSRAPPORT

Till styrelsen i K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ), org. nr 556943-7600

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) per 30 september 2025 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 företags 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 ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

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

Stockholm den 12 november 2025

KPMG AB

Alexander Tistam
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat (för de senaste 12 månaderna) i procent av eget kapital per balansdagen. Avkastning på eget kapital används för att belysa K2A:s förmåga att generera vinst på ägarnas kapital i koncernen.

Avrundningar

Då belopp har avrundats till Mkr kan det uppstå avvikelser vid summeringar.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till totala tillgångar. Räntebärande skulder motsvarar lång- och kortfristiga räntebärande skulder. Samtliga poster avser balansdag. Belåningsgrad används för att belysa K2A:s finansiella risk.

Belåningsgrad netto

Nettoskuld i förhållande till totala tillgångar justerat för likvida medel vid periodens utgång. Belåningsgrad netto används för att belysa K2A:s finansiella risk.

Direktavkastningskrav

Avkastningskravet på restvärdet. Direktavkastningskrav är ett relevant nyckeltal för att ta ställning till rimligheten i hur fastigheterna värderas.

Driftsöverskott

Hysesintäkter reducerat med fastighetskostnader. Nyckeltalet är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet före det att centrala kostnader, finansiella intäkter och kostnader samt orealiserade värdeförändringar beaktats.

Eget kapital per stamaktie

Eget kapital reducerat med värdet av samtliga utestående preferensaktier per balansdagen samt hybridobligation, i förhållande till antalet utestående stamaktier per balansdagen. Värdet av samtliga utestående preferensaktier har beräknats som 287,50 kronor multiplicerat med antalet preferensaktier per balansdagen. 287,50 kronor motsvarar det belopp per preferensaktie som innehavaren har företrädesrätt till, före stamaktier, vid bolagets eventuella upplösning. Eget kapital per aktie används för att belysa stamaktieägarnas andel av bolagets egna kapital per aktie.

NRV

Långsiktigt substansvärde. Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt. NRV används för att ge intressenter information om K2A:s långsiktiga substansvärde beräknat på ett för noterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

NRV hänförligt till stamaktieägare

NRV reducerat med värdet av samtliga utestående preferensaktier och hybridobligationer. Värdet av samtliga utestående preferensaktier har beräknats som 287,50 kronor multiplicerat med antalet preferensaktier per balansdagen. 287,50 kronor motsvarar det belopp per preferensaktie som innehavaren har företrädesrätt till, före stamaktier, vid bolagets eventuella upplösning. NRV hänförligt till stamaktieägare anges för att förtydliga hur stor andel av NRV som bedöms vara hänförlig till stamaktieägare efter att andelen hänförlig till innehavare av preferensaktier, hybridobligationer samt innehav utan bestämmande inflytande räknats bort.

NRV per stamaktie

NRV hänförligt till stamaktieägare dividerat med antalet utestående stamaktier per balansdagen. NRV per stamaktie används för att belysa stamaktieägarnas andel av bolagets NRV hänförligt till stamaktieägarna per aktie.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt. Förvaltningsresultatet är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet efter att finansiella intäkter och kostnader beaktas men ej orealiserade värdeförändringar (värdeförändringar från joint ventures ingår dock).

Justerat förvaltningsresultat per stamaktie

Förvaltningsresultat reducerat med under perioden utbetalad preferensaktieutdelning och kostnad hänförligt till hybridobligation i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden. Förvaltningsresultat per stamaktie används för att belysa stamaktieägarnas andel av förvaltningsresultat per aktie.

Hyresvärde

Kontrakterade hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor. Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktspotential.

IFRS

Förkortning för International Financial Reporting Standards. Internationella redovisningsstandarder för koncernredovisning som börsnoterade företag inom EU ska tillämpa från och med 2005.

Justerat resultat per stamaktie

Periodens/årets resultat reducerat med under perioden utbetalad preferensaktieutdelning samt avdrag för kostnader för hybridobligation, i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden. Justerat resultat efter skatt per stamaktie används för att belysa stamaktieägarnas andel av bolagets resultat efter skatt per aktie.

Nettoskuld

Räntebärande skuld exklusive leasing reducerad med likvida medel. Nyckeltalet används för att belysa koncernens skulder.

Resultat per stamaktie

Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, reducerat med under perioden utbetalad preferensaktieutdelning samt avdrag för kostnader för hybridobligation, i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden. Resultat efter skatt per stamaktie används för att belysa moderbolagets aktieägares andel av bolagets resultat efter skatt per aktie. Mättet är definierat i IFRS.

Räntebärande skuld exklusive leasing

Räntebärande skulder reducerade med korta och långa leasingskulder. Nyckeltalet används i syfte att visa de faktiska räntebärande skulderna.

Räntetäckningsgrad

Driftsöverskott minus kostnader för central administration hänförligt till förvaltning i förhållande till räntenetto (för de senaste 12 månaderna). Räntetäckningsgraden används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.

Justerad räntetäckningsgrad

Samma definition som Räntetäckningsgrad, med tillägg att aktiverade länekostnader, lösenkostnader och bankavgifter, hänförliga till skriftliga förfaranden elimineras i räntenettet. Den justerade räntetäckningsgraden används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar om man exkluderar tidigare aktiverade kostnader.

Soliditet

Eget kapital vid periodens utgång i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång. Soliditeten används för att för att belysa K2A:s räntekänslighet och finansiella stabilitet.

Uthyrbar yta

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Uthyrningsgrad, ekonomisk

Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde. Nyttillkomna förvaltningsfastigheter exkluderas från beräkningen i kvartalet de tillkommit samt kvartalet därefter. Nyckeltalet anges i procent och är relevant för att mäta vakanser, där en hög uthyrningsgrad i procent innebär en låg ekonomisk vakans.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter (för de senaste 12 månaderna). Överskottsgrad är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet före det att finansiella intäkter och kostnader samt orealiserade värdeförändringar beaktats.

AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) tillämpar de av European Securities and Market Authority (ESMA) utgivna riktlinjerna för alternativa nyckeltal (ESMA/2015/1415). Med alternativa nyckeltal avses finansiella mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering, i K2A:s fall IFRS eller årsredovisningslagen. Utgångspunkten för lämnade alternativa nyckeltal är att de används av företagsledningen för att bedöma den finansiella utvecklingen och därmed bedöms ge aktieägarna och andra intressenter värdefull information. Nedanstående tabell redogör för beräkningen av de alternativa nyckeltalen. Se föregående avsnitt för definitioner och syften med nyckeltalen.

Mkr	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 okt- 2025 sep	2024 jan-dec
Justerat förvaltningsresultat per stamaktie						
Förvaltningsresultat	6,4	0,4	81,5	23,5	-112,9	-170,9
Utdelning preferensaktier	-	-	-	-9,0	-	-9,0
Kostnad hybridobligation	-10,7	-10,9	-31,5	-33,6	-43,0	-45,1
Justerat förvaltningsresultat	-4,3	-10,6	50,0	-19,1	-155,9	-225,0
Viktat genomsnittligt antal stamaktier	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
Justerat förvaltningsresultat per stamaktie, kr	-0,05	-0,12	0,58	-0,22	-1,82	-2,62
Resultat per stamaktie (IFRS-mått)						
Resultat efter skatt	1,2	-51,1	36,5	-147,3	-18,6	-202,4
Utdelning preferensaktier	-	-	-	-9,0	-	-9,0
Kostnad hybridobligation	-10,7	-10,9	-31,5	-33,6	-43,0	-45,1
Resultat efter utdelning preferensaktier samt kostnad hybridobligation	-9,4	-62,0	5,0	-190,0	-61,6	-256,5
Viktat genomsnittligt antal stamaktier	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
Justerat resultat per stamaktie, kr	-0,11	-0,72	0,06	-2,21	-0,72	-2,99
Resultat per stamaktie, kr	-0,11	-0,72	0,06	-2,21	-0,72	-2,99
Eget kapital per stamaktie						
Eget kapital	2 114,9	2 176,5	2 114,9	2 176,5	2 114,9	2 109,9
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-
Avdrag för värdet av preferensaktier	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9
Avdrag hybridobligation	-450,0	-450,0	-450,0	-450,0	-450,0	-450,0
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare	1 146,0	1 207,6	1 146,0	1 207,6	1 146,0	1 141,0
Antal stamaktier vid periodens slut	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
Eget kapital per stamaktie, kr	13,35	14,06	13,35	14,06	13,35	13,29
NRV per stamaktie						
NRV hänförligt till stamaktieägare	1 404,6	1 608,0	1 404,6	1 608,0	1 404,6	1 353,0
Antal stamaktier vid periodens slut	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
NRV per stamaktie, kr	16,36	18,73	16,36	18,73	16,36	15,76
Överskottsgrad						
Hysesintäkter	75,7	117,2	228,1	351,7	303,4	426,9
Driftsöverskott	57,8	82,9	168,8	242,2	218,9	292,3
Överskottsgrad, %	76,4	70,7	74,0	68,9	72,2	68,5
Avkastning på eget kapital						
Resultat efter skatt, rullande 12 mån	-18,6	-313,0	-18,6	-313,0	-18,6	-202,4
Eget kapital utgående balans	2 114,9	2 176,5	2 114,9	2 176,5	2 114,9	2 109,9
Avkastning på eget kapital, %	-0,9	-14,4	-0,9	-14,4	-0,9	-9,6
Soliditet						
Eget kapital	2 114,9	2 176,5	2 114,9	2 176,5	2 114,9	2 109,9
Totala tillgångar	6 986,0	9 919,0	6 986,0	9 919,0	6 986,0	7 227,7
Soliditet, %	30,3	21,9	30,3	21,9	30,3	29,2

AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL

FORTSÄTTNING

Mkr	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 okt- 2025 sep	2024 jan-dec
Räntebärande skuld exklusive leasing						
Långfristiga räntebärande skulder	1 735,7	3 386,5	1 735,7	3 386,5	1 735,7	2 000,4
Långfristiga leasingsskulder	262,7	264,0	262,7	264,0	262,7	274,8
Kortfristiga räntebärande skulder	2 247,2	3 271,9	2 247,2	3 271,9	2 247,2	2 224,1
Kortfristiga leasingsskulder	28,1	36,6	28,1	36,6	28,1	34,1
Räntebärande skuld	4 273,6	6 959,0	4 273,6	6 959,0	4 273,6	4 533,3
Leasingsskulder	-290,8	-300,6	-290,8	-300,6	-290,8	-308,8
Räntebärande skuld exklusive leasing	3 982,9	6 658,3	3 982,9	6 658,3	3 982,9	4 224,5
Nettoskuld						
Räntebärande skuld exklusive leasing	3 982,9	6 658,3	3 982,9	6 658,3	3 982,9	4 224,5
Likvida medel	-305,5	-73,7	-305,5	-73,7	-305,5	-133,5
Nettoskuld	3 677,4	6 584,7	3 677,4	6 584,7	3 677,4	4 091,0
Belåningsgrad						
Räntebärande skuld exklusive leasing	3 982,9	6 658,3	3 982,9	6 658,3	3 982,9	4 224,5
Totala tillgångar	6 986,0	9 919,0	6 986,0	9 919,0	6 986,0	7 227,7
Belåningsgrad, %	57,0	67,1	57,0	67,1	57,0	58,4
Belåningsgrad netto						
Nettoskuld	3 677,4	6 584,7	3 677,4	6 584,7	3 677,4	4 091,0
Totala tillgångar minus likvida medel	6 680,6	9 845,3	6 680,6	9 845,3	6 680,6	7 094,2
Belåningsgrad netto, %	55,0	66,9	55,0	66,9	55,0	57,7
Räntetäckningsgrad						
Driftöverskott	-	-	-	-	218,9	292,3
Centrala administrationskostnader, förvaltning	-	-	-	-	-13,8	-17,9
Räntenetto	-	-	-	-	-184,8	-241,5
Räntetäckningsgrad (12 månader), gånger	-	-	-	-	1,1	1,1
Justerad räntetäckningsgrad						
Driftöverskott	-	-	-	-	218,9	292,3
Centrala administrationskostnader, förvaltning	-	-	-	-	-13,8	-17,9
Räntenetto	-	-	-	-	-184,8	-241,5
Aktiverade lånekostnader och lösenavgifter	-	-	-	-	48,2	45,9
Justerad räntetäckningsgrad (12 månader), gånger	-	-	-	-	1,50	1,40
NRV						
Eget kapital	2 114,9	2 176,5	2 114,9	2 176,5	2 114,9	2 109,9
Derivat	-12,8	-31,5	-12,8	-31,5	-12,8	-45,1
Uppskjuten skatt	329,9	450,4	329,9	450,4	329,9	285,1
NRV	2 432,0	2 595,3	2 432,0	2 595,3	2 432,0	2 349,9
Avdrag för värdet av preferensaktier	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9
Avdrag för kumulativ rätt till utdelning preferensaktier	-58,5	-18,4	-58,5	-18,4	-58,5	-28,1
Avdrag hybridobligation	-450,0	-450,0	-450,0	-450,0	-450,0	-450,0
NRV hänförligt till stamaktieägare	1 404,6	1 608,0	1 404,6	1 608,0	1 404,6	1 353,0
Tillväxt NRV per stamaktie, 12 månader						
IB NRV hänförligt till stamaktieägare, kr	-	-	-	-	18,73	19,88
UB NRV hänförligt till stamaktieägare, kr	-	-	-	-	16,36	15,76
Tillväxt NRV per stamaktie, %	-	-	-	-	-12,7	-20,7

KALENDARIUM

FINANSIELLA RAPPORTER OCH BOLAGSHÄNDELSE

Bokslutskommuniké 2025	19 februari 2026
Delårsrapport Q1 januari-mars 2026	7 maj 2026
Delårsrapport Q2 januari-mars 2026	17 juli 2026
Delårsrapport Q3 januari-mars 2026	5 november 2026

För ytterligare information vänligen kontakta:

Johan Knaust, vd, 0707-40 04 50, johan.knaust@k2a.se

Christian Lindberg, vice vd, 0707-23 39 48, christian.lindberg@k2a.se

Ola Persson, CFO, 0708-32 99 93, ola.persson@k2a.se

Denna information är sådan information som K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoner försorg, för offentliggörande den 12 november 2025.



K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)

Karlavägen 104, 115 26 Stockholm, info@k2a.se, www.k2a.se, org.nr 556943-7600