Q3

Delårsrapport januari - september 2026
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)

Delårsrapport januari - september 2026

Jul - sep 2026

- Hyresintäkterna uppgick till 77,4 Mkr (75,7)
- Driftsöverskottet uppgick till 59,4 Mkr (57,8)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 2,7 Mkr (6,4)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 3,0 Mkr (-1,8)
- Resultat efter skatt uppgick till 7,4 Mkr (1,2) och resultat per stamaktie före och efter utspädning uppgick till -0,05 kr (-0,11)

Jan - sep 2026

- Hyresintäkterna uppgick till 232,8 Mkr (228,1)
- Driftsöverskottet uppgick till 170,3 Mkr (168,8)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 13,7 Mkr (81,5)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 82,5 Mkr (38,7)
- Resultat efter skatt uppgick till 77,4 Mkr (36,5) och resultat per stamaktie före och efter utspädning uppgick till 0,51 kr (0,06)
- Totalt antal bostäder i förvaltning uppgick vid periodens slut till 2 034 (2 034)

Nyckeltal, Mkr	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 okt-2026 sep	2025 jan-dec
Hyresintäkter	77,4	75,7	232,8	228,1	311,2	306,5
Driftsöverskott	59,4	57,8	170,3	168,8	222,7	221,2
Resultat från joint ventures	-4,7	-5,7	4,9	67,6	52,1	114,9
Förvaltningsresultat	2,7	6,4	13,7	81,5	58,7	126,5
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	3,0	-1,8	82,5	38,7	240,8	197,0
Resultat efter skatt	7,4	1,2	77,4	36,5	245,4	204,5
Antal bostäder i förvaltning	2 034	2 034	2 034	2 034	2 034	2 034
Antal bostäder i produktion	247	–	247	–	247	–
Antal bostäder i projekt	3 379	3 211	3 379	3 211	3 379	3 361
Totalt antal bostäder	5 660	5 245	5 660	5 245	5 660	5 395
Belåningsgrad netto, %	54,4	55,0	54,4	55,0	54,4	53,4
Räntetäckningsgrad 12 månader, ggr[1]	1,3	1,1	1,3	1,1	1,3	1,3
Justerad räntetäckningsgrad 12 månader, ggr[2]	1,3	1,5	1,3	1,5	1,3	1,5
NRV (långsiktigt substansvärde)	2 680,7	2 432,0	2 680,7	2 432,0	2 680,7	2 624,6
NRV hänförligt till stamaktieägare	1 608,9	1 404,6	1 608,9	1 404,6	1 608,9	1 586,5
NRV per stamaktie, kr	18,74	16,36	18,74	16,36	18,74	18,48
Tillväxt NRV per stamaktie, %	–	–	–	–	14,5	17,3

1) Räntetäckningsgraden för perioden januari 2025 till december 2025 påverkas av 11,8 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.

Händelser

Q1

11/2 Extra bolagsstämma i K2A valde Anna Krasse till ny styrelseledamot.

17/3 K2A byggstartade sitt projekt i Slakthusområdet i Stockholm. Projektet omfattar 247 student- och forskarbostäder, en förskola samt en idrottshall och utvecklas i två kvarter med färdigställande under tredje kvartalet 2027 respektive tredje kvartalet 2028.

Q2

17/4 K2A erhöll ett kreditbetyg från Scope Ratings. Scope tilldelade K2A kreditbetyget B- med negativ utsikt. Samtidigt tilldelades K2A:s seniora icke säkerställda skuld kreditbetyget B-.

22/4 K2A förvärvade en andel av Bopol AB, bolaget bakom Bostadspolitik.se och Bopolpodden.

6/5 K2A tog det första spadtaget i Slakthusområdet tillsammans med Stockholms stad.

18/5 K2A lanserade ett uppdaterat grönt finansiellt ramverk, med skärpta hållbarhetskrav och en tydligare koppling till EU:s gröna taxonomi.

29/5 K2A emitterade gröna seniora icke säkerställda obligationer om 100 Mkr, till ett pris om 101,29 procent av det nominella beloppet, inom befintlig ram för obligation 25/29 FRN C om 600 Mkr.

1/6 K2A tecknade ett nytt avtal för förvaltning av ytterligare 600 bostäder i Stockholms- och Uppsalaregionen.

Q4

2/10 För andra året i rad placerades K2A som nummer ett bland noterade bostadsbolag i GRESB, världens största hållbarhetsranking för fastighetsbolag.



Vd-ord

När vi summerar årets första nio månader kan jag konstatera att K2A fortsätter att röra sig i den riktning vi har stakat ut. Den operativa verksamheten utvecklas stabilt, vårt projekt i Slakthusområdet går framåt i hög takt och för andra året i rad rankas vi som nummer ett bland världens noterade bostadsbolag i GRESB. Samtidigt präglas omvärlden av fortsatt osäkerhet. Därför håller vi fast vid disciplinen och vid de prioriteringar som har tagit oss hit.

Vårt fokus ligger kvar på finansiell stabilitet, kassaflöde och värdeskapande kapitalallokering. Vi prioriterar det som stärker balansräkningen och ger oss handlingsutrymme när möjligheterna uppstår.

Stabil utveckling i förvaltningen
Under perioden uppgick hyresintäkterna till 232,8 Mkr (228,1) och driftsöverskottet till 170,3 Mkr (168,8). En stabil underliggande intjäning är grunden för vårt kassaflöde och därmed för vår finansiella motståndskraft. Det lägre förvaltningsresultatet förklaras främst av lägre positiva värdeförändringar på fastigheterna i våra JV-bolag, jämfört med motsvarande period föregående år. I vårt konsoliderade bestånd ser vi högre värdeförändringar under perioden, vilket bidrar till att K2A för sjunde kvartalet i rad redovisar ett positivt resultat efter skatt och för perioden januari-september är resultatet 77,4 Mkr (36,5).

Transaktionsmarknaden – aktiv men avvaktande inför höga långräntor
Transaktionsmarknaden har varit betydligt mer aktiv under 2026 än de senaste åren. Det tredje kvartalet blev visserligen svagare, med lägre transaktionsvolym än årets första två kvartal. Samtidigt pågår fortfarande många processer och aktiviteten är hög.

Diskussionerna i marknaden handlar i dag till stor del om de höga långräntorna, inflationshotet och när Riksbanken kommer att höja styrräntan. Det är faktorer som påverkar både prissättning och finansieringsförutsättningar och därmed takten i transaktionsmarknaden. För välskötta och energieffektiva hyresbostäder i attraktiva lägen är efterfrågan dock fortsatt god.

K2A utvärderar löpande möjligheter på transaktionsmarknaden, både förvärv och avyttringar. Vår inriktning ligger fast: genom att över tid vara nettosäljare vill vi stärka balansräkningen och våra finansiella nyckeltal ytterligare. Samtidigt frigör vi kapital till de projekt där vi ser störst möjligheter att skapa värde framåt.

Nya bostäder i Slakthusområdet växer fram
Vårt projekt i Slakthusområdet i Stockholm löper på i hög takt. Projektet omfattar student- och forskarbostäder, en förskola och en idrottshall med långsiktigt hyresavtal med Stockholms stad. Första inflytt är planerad till hösten 2027. När vi startade i början av året var det vår första byggstart på flera år och ett konkret bevis på att vi kan gå från planering till genomförande när förutsättningarna är de rätta. Att se projektet ta form är en påminnelse om de värden som finns i vår byggrättsportfölj, med tyngdpunkt i Stockholmsregionen. I Lund fortsätter förberedelserna kring vårt stora projekt Cassiopeia, som ska bli totalt 750 bostäder som vi avser att bygga i etapper under flera år.

Ännu en global förstaplats i GRESB
För andra året i rad rankas K2A som nummer ett bland noterade bostadsbolag i GRESB, världens största hållbarhetsranking för fastighetsbolag, och har erhållit utmärkelsen ”Sector Leader”. Förstaplatsen avser vårt befintliga fastighetsbestånd, och både vårt befintliga bestånd och utvecklingsportföljen får fem av fem stjärnor, vilket visar att vi håller en hög nivå genom hela livscykeln. Kraven och konkurrensen blir hårdare för varje år, och att försvara en topplacering kräver ett kontinuerligt förbättringsarbete.

En stor del av vårt hållbarhetsarbete ger direkt affärsnytta i form av lägre energikostnader, förmånligare finansieringsvillkor och större efterfrågan vid transaktioner. Vår GRESB-utmärkelse är inte bara en signal om ett starkt hållbarhetsarbete i sig, utan GRESB används av institutionella och finansiella investerare för att styra kapital mot hållbara tillgångar, och vår framskjutna placering blir på så vis en konkurrensfördel för oss när det gäller kapitalanskaffning.

Sammanfattningsvis har vi under årets första nio månader fortsatt att bygga K2A starkare, steg för steg. Vi har en stabil förvaltning, nya projekt som växer fram och ett hållbarhetsarbete i världsklass. Med det i ryggen går vi in i årets sista kvartal med tillförsikt, samtidigt som vi följer ränte- och marknadsutvecklingen noga.

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

Utdelningspolicy

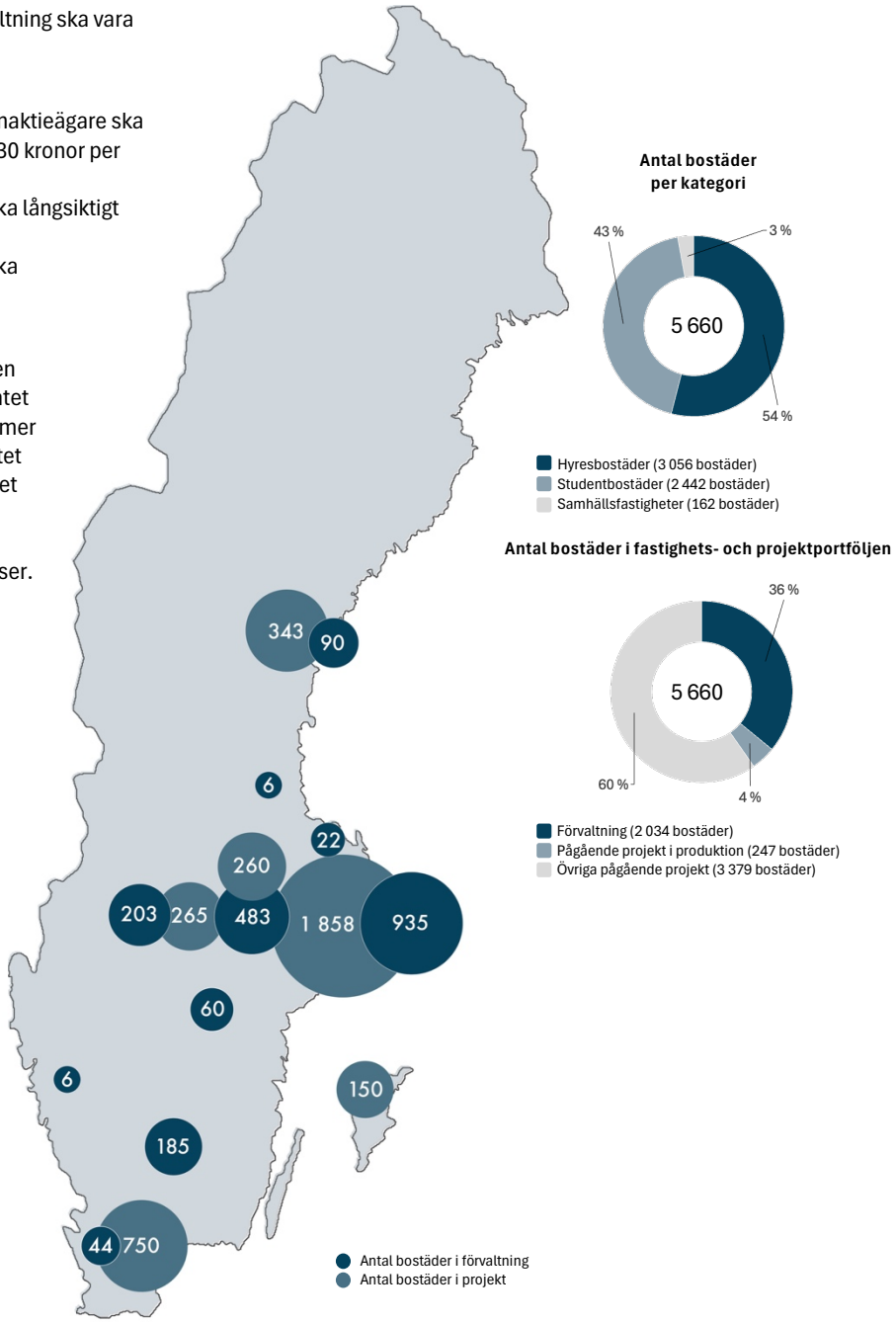
Utdelningen ska långsiktigt uppgå till högst en tredjedel av det genomsnittliga årliga resultatet för de tre senaste räkenskapsåren. K2A kommer de närmaste åren prioritera finansiell stabilitet samt fastighetsutveckling före utdelning vilket kan medföra en låg eller utebliven utdelning på stamaktier. 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 5 660 bostäder, varav 2 034 bostäder i förvaltning, och ett totalt fastighetsvärde per balansdagen om 6 648 Mkr.



Joint ventures

K2A bedriver delar av sin fastighetsverksamhet genom joint ventures, vilka utgörs av gemensamt styrda bolag tillsammans med externa samarbetspartners. Samtidigt som K2A behåller inflytande genom ägande, rösträtt och operativa uppdrag används dessa strukturer för att:

- Frigöra kapital.
- Dela risk i större fastighetsportföljer.
- Stärka koncernens finansiella ställning och nyckeltal.

K2A:s joint venture-exponering består av JV Arborem (tillsammans med Slättö) samt JV med SBB.

I koncernredovisningen redovisas andelar i joint ventures enligt kapitalandelsmetoden.

Fastighetslån i joint ventures upptas av respektive JV-bolag. K2A har lämnat borgensåtaganden avseende vissa fastighetslån i joint ventures, vilka redovisas i not Ställda säkerheter och eventualförpliktelser i senaste årsredovisning.

JV Arborem

K2A äger 60 % av stamaktierna och 50 % av rösterna i Arborem Fastigheter AB, resterande aktier och röster ägs av Slättö. Det samägda bolaget äger och förvaltar 2 990 studentbostäder med cirka 72 000 kvm uthyrbar yta, huvudsakligen belägna utanför Stockholmsregionen.

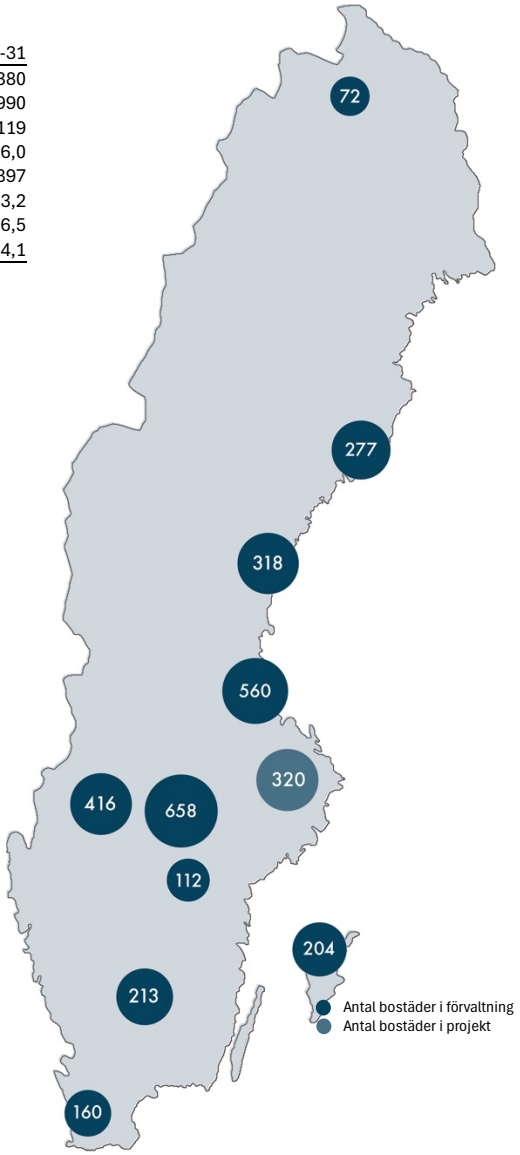
Slättö har tillfört 660 Mkr i preferenskapital och erhållit 40 % av aktiekapitalet och 50 % av rösterna, vilket innebär att parterna utövar gemensamt bestämmande inflytande.

K2A ansvarar fortsatt för teknisk och ekonomisk förvaltning av fastigheterna enligt förvaltningsavtal.

JV SBB

K2A äger 50 % av aktierna i Slaggborn Utvecklings AB, resterande aktier ägs av SBB. Det samägda bolaget utvecklar cirka 320 bostäder i Uppsala.

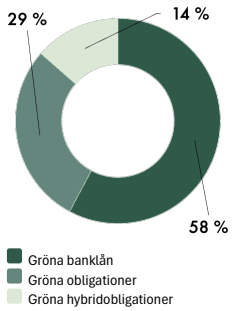
Nyckeltal JV Arborem	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Förvaltningsobjekt verkligt värde, Mkr	3 429	3 263	3 380
Antal bostäder	2 990	2 990	2 990
Uthyrbar yta, kvm	72 119	72 119	72 119
Ekonomisk uthyrningsgrad 12m, %	95,1	95,6	96,0
Räntebärande skulder, Mkr	1 873	1 903	1 897
Snitträntenivå, %	3,6	3,2	3,2
Kapitalbindning, månader	10,2	14,4	16,5
Räntebindning, månader	2,0	4,0	4,1



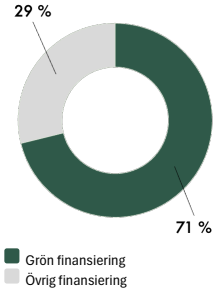
Grönt ramverk för finansiering

Allokeringsrapport

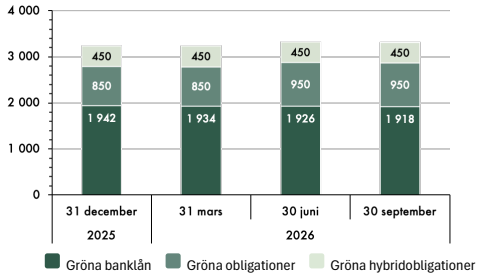
Grön finansiering



Total finansiering



Utveckling grön finansiering, Mkr



Per 30 september 2026 var 100 procent av nettolikviden från K2A:s gröna finansieringsinstrument allokerade till gröna tillgångar.

Exempel på gröna byggnader – Växjö Diskusen

På Diskusen i Arenastaden i Växjö färdigställde K2A 185 hyresbostäder under 2023.

Byggnaderna är producerade i svenskt certifierat trä och är miljömärkta enligt Svanen.

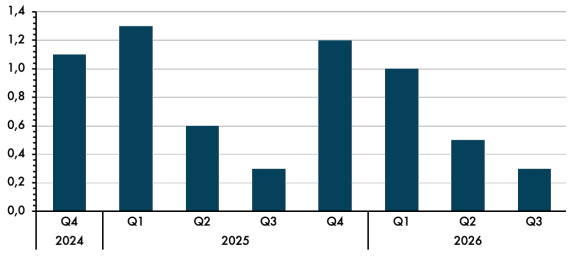


Påverkansrapport

Gröna fastigheter

	Certifierade förvaltningsobjekt, antal				
Miljöcertifiering och nivå	Certifierade	Pågående	Totalt	Pågående projekt	Totalt
Svanen	9	–	9	1	10
Miljöbyggnad nybyggnad					
– Silver	1	–	1	–	1
Miljöbyggnad iDrift					
– Silver	5	14	19	–	19
– Brons	7	1	8	–	8
Passivhus/annan	2	–	2	–	2
Ej certifierade			1		1
Summa	24	15	40	1	41

CO_2e-utsläpp, kg per kvm (scope 1-2[1])



År		Totala CO_2e-utsläpp[2] ton	Totala CO_2e-utsläpp[2] kg/kvm	Energianvändning[3], kWh/kvm
2024	Q4	153,4	1,1	21,7
2025	Q1	186,1	1,3	32,0
	Q2	84,4	0,6	13,7
	Q3	44,6	0,3	9,2
	Q4	160,5	1,2	25,1
2026	Q1	132,6	1,0	31,4
	Q2	74,7	0,5	13,3
	Q3	44,4	0,3	8,7

1) Scope 1 avser verksamhetens direkta utsläpp från källor såsom tjänstebilar och egna värmepannor. Scope 2 avser verksamhetens indirekta utsläpp från köpt energi. För komplett utfall i scope 1-3, se den senaste årsredovisningen.
2) Utsläpp från tidigare år har justerats till följd av uppdaterad data rörande utsläpp från fjärrvärme i vissa kommuner.
3) Historiska värden kan justeras som följd av att datatäckningen blir mer fullständig.

Fastighets- och projektportfölj

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

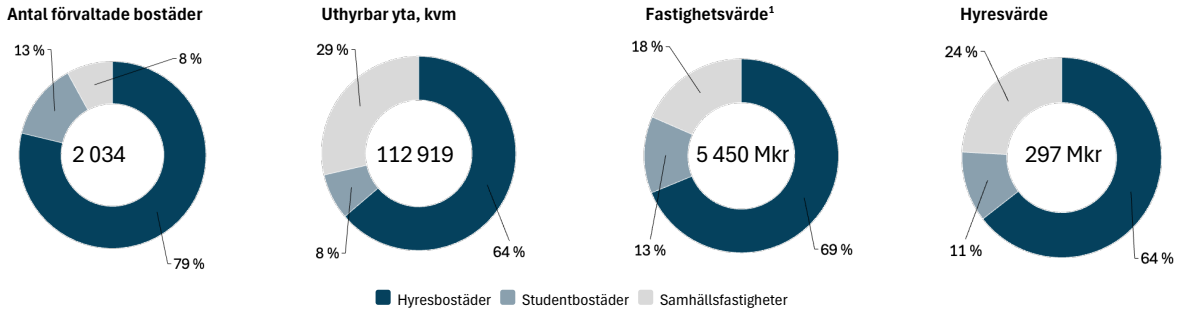
Förvaltningsobjekten består av totalt 2 034 bostäder och en uthyrbar yta om 112 919 kvm, varav 90 411 kvm avser bostäder. I detta avsnitt framgår information om K2A:s helägda fastighets- och projektportfölj. K2A äger ytterligare fastigheter och projekt genom joint ventures.

Förvaltningsobjekt per balansdagen

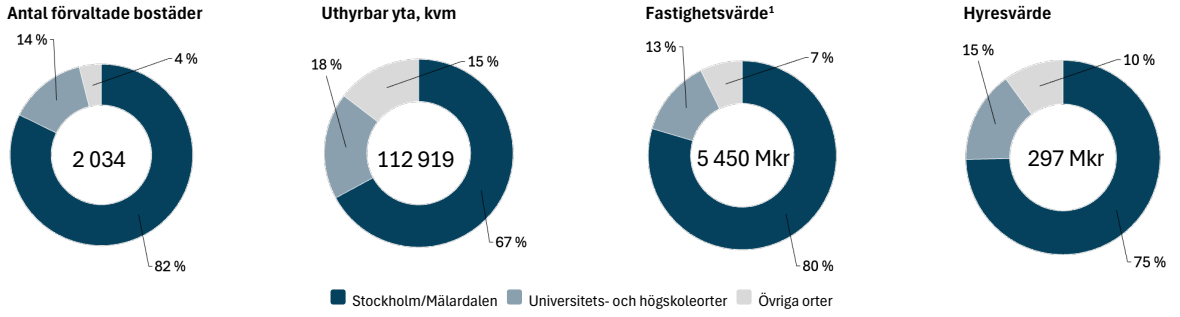
Förvaltningsobjekt uppdelat per kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde[1]		Hyresvärde		Fastighetskostnader		Driftsöverskott	
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Hyresbostäder	1 602	68 672	3 303	3 748	52 069	192	2 664	44	610	144	1 997
Studentbostäder	270	6 322	2 355	698	80 419	34	3 903	6	655	28	3 194
Samhällsfastigheter	162	15 417	16 850	1 005	31 146	72	2 222	10	316	61	1 901
Summa/genomsnitt	2 034	90 411	22 508	5 450	48 269	297	2 633	60	529	233	2 062

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	4 336	57 217	222	2 930	43	570	175	2 315
Universitets- och högskoleorter	281	12 310	8 385	719	34 719	45	2 197	11	545	33	1 586
Övriga orter	80	8 405	8 038	396	24 083	30	1 814	5	322	25	1 492
Summa/genomsnitt	2 034	90 411	22 508	5 450	48 269	297	2 633	60	529	233	2 062

Förvaltningsobjekt per kategori



Förvaltningsobjekt uppdelat geografiskt

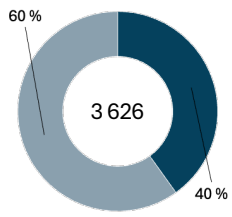


1) Fastighetsvärdet avser förvaltningsobjekt. Totalt värde för samtliga förvaltningsfastigheter, det vill säga inklusive verkligt värde av pågående projekt, uppgick per balansdagen till 6 648 Mkr. Skillnaden mellan angivet fastighetsvärde i denna tabell och uppgift om verkligt värde per balansdagen för 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 165,8 Mkr.

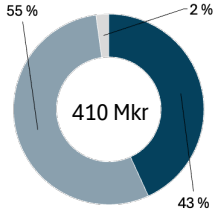
Pågående projekt per balansdagen

Per kategori

Antal bostäder



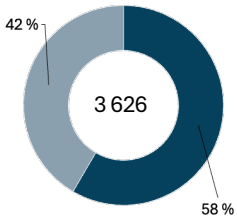
Bedömt hyresvärde



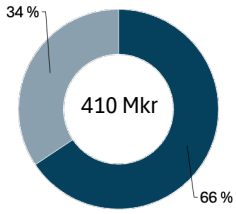
Hyresbostäder Studentbostäder Samhällsfastigheter

Uppdelat geografiskt

Antal bostäder



Bedömt hyresvärde

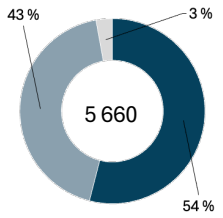


Stockholm/Mälardalen Universitets- och högskoleorter

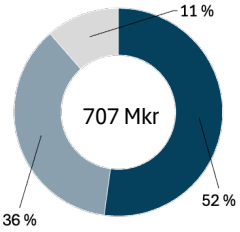
Total fastighets- och projektportfölj per balansdagen

Per kategori

Antal bostäder



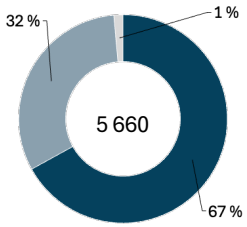
Bedömt hyresvärde



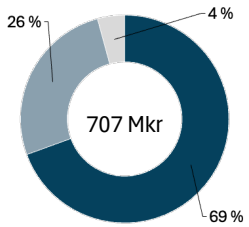
Hyresbostäder Studentbostäder Samhällsfastigheter

Uppdelat geografiskt

Antal bostäder



Bedömt hyresvärde



Stockholm/Mälardalen Universitets- och högskoleorter Övriga orter

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 balansdagen

Pågående projekt i produktion	Kommun	Kategori[1]	Status[2]	Bygg-start	Färdig-ställt	Total yta, kvm	Antal bostäder
Mästaren etapp 1	Stockholm	St		2026	2027	2 411	75
Mästaren etapp 2	Stockholm	St		2026	2028	5 426	172
Slakthushallen	Stockholm	Sa		2026	2028	2 116	—
Summa						9 953	247
Pågående projekt i prioriterade områden							
Cassiopeia	Lund	St	6	2027	2032	16 676	750
Trätornet	Stockholm	H	6	2027	2029	4 170	115
Sandstugan	Stockholm	H	5	2027	2029	5 276	150
Majelden	Stockholm	St	4	2027	2029	1 100	40
Nyborgen	Stockholm	St	3	2028	2030	2 140	80
Stinsen	Nynäshamn	H	5	2028	2030	6 414	180
Kärnhuset	Stockholm	St	6	2028	2030	1 958	89
Skogsliden	Stockholm	H	6	2029	2031	3 425	92
Imperiet	Stockholm	H	3	2029	2031	7 000	188
Kopiepennan	Stockholm	St	2	2029	2031	3 335	150
Timmerfallet	Stockholm	St	2	2030	2032	4 400	200
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						68 009	2 361
Övriga pågående projekt							
Åkroken	Sundsvall	St	6	2028	2030	1 892	86
Korpralen	Gotland	St	5	2028	2030	3 522	150
Baronen	Sundsvall	H	6	2028	2030	7 071	187
Förseglet	Västerås	H	6	2028	2030	5 420	145
Tallkotten	Örebro	St	6	2028	2030	5 960	265
Lugnet	Sundsvall	H	6	2028	2030	2 558	70
Väpnaren	Eskilstuna	St	6	2028	2030	2 570	115
Summa						28 993	1 018
Totalt per balansdagen						**106 955**	**3 626**

Samägda projekt

						Hänförligt till K2A	
Pågående projekt	Kommun	Kategori[1]	Status[2]	Bygg-start	Färdig-ställt	Total yta, kvm	Antal bostäder
Torget	Uppsala	St	4	2028	2030	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	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 okt-2026 sep	2025 jan-dec
Hyresintäkter		77,4	75,7	232,8	228,1	311,2	306,5
Fastighetskostnader							
Driftskostnader		-11,2	-10,7	-40,2	-37,5	-55,6	-53,0
Underhåll		-2,4	-1,7	-8,4	-6,0	-12,8	-10,4
Fastighetsskatt		-0,3	-0,5	-1,2	-1,0	-1,7	-1,5
Avskrivningar		-0,2	-0,2	-0,6	-0,6	-0,8	-0,8
Fastighetsadministration		-3,9	-4,8	-12,2	-14,2	-17,6	-19,6
Summa fastighetskostnader		-18,0	-17,9	-62,5	-59,3	-88,5	-85,3
Driftsöverskott		59,4	57,8	170,3	168,8	222,7	221,2
Central administration, fastighetsförvaltning		-6,3	-3,5	-19,5	-10,5	-23,4	-14,4
Central administration, projektutveckling		-7,1	-8,1	-27,5	-28,8	-39,7	-40,9
Resultat från joint ventures		-4,7	-5,7	4,9	67,6	52,1	114,9
- varav förvaltningsresultat		*-4,9*	*-4,5*	*-14,7*	*-17,4*	*-17,4*	*-20,0*
- varav värdeförändring förvaltningsfastigheter		*0,2*	*1,8*	*19,6*	*83,9*	*69,6*	*133,9*
- varav realisationsresultat		*0,0*	*-3,0*	*-0,0*	*1,1*	*-0,1*	*1,0*
Räntenetto		-38,7	-34,1	-114,4	-115,7	-153,0	-154,3
Förvaltningsresultat		2,7	6,4	13,7	81,5	58,7	126,5
Värdeförändringar							
Förvaltningsfastigheter, orealiserade	2	3,0	-2,8	82,5	37,9	236,3	191,7
Förvaltningsfastigheter, realiserade	2	0,0	0,9	0,0	0,8	4,5	5,3
Andelar i andra bolag		-	-0,7	2,2	-6,6	2,2	-6,6
Derivat		9,4	7,1	8,8	-32,2	12,0	-29,0
Resultat före skatt		15,1	10,9	107,2	81,4	313,8	287,9
Aktuell skatt		-	-	-	-	0,0	0,0
Uppskjuten skatt		-7,8	-9,7	-29,8	-44,8	-68,4	-83,4
Periodens/årets resultat		**7,4**	**1,2**	**77,4**	**36,5**	**245,4**	**204,5**
Periodens/årets resultat hänförligt till:							
Moderbolagets aktieägare		7,4	1,2	77,4	36,5	245,4	204,5
Resultat per aktie							
Resultat per stamaktie före och efter utspädning, kr		-0,05	-0,11	0,51	0,06	2,34	1,89
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	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Tillgångar				
Immateriella och materiella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	2	6 648,0	6 138,7	6 321,6
Rörelsefastigheter		12,0	19,1	18,6
Inventarier		5,2	4,0	6,5
Balanserade utvecklingsutgifter		4,4	-	-
Licenser		0,3	1,7	1,4
Summa immateriella och materiella anläggningstillgångar		6 669,8	6 163,5	6 348,0
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i joint ventures		411,6	359,5	406,7
Andelar i andra bolag		33,0	30,8	30,8
Övriga långfristiga fordringar		14,2	34,2	14,2
Derivat		33,5	14,3	16,9
Summa finansiella anläggningstillgångar		492,3	438,8	468,6
Summa anläggningstillgångar		7 162,1	6 602,3	6 816,7
Omsättningstillgångar				
Kundfordringar		2,4	4,5	3,7
Skattefordringar		0,4	0,9	0,2
Fordringar på joint ventures		-	-	2,6
Övriga fordringar		31,1	53,1	69,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33,1	19,7	24,3
Likvida medel		268,1	305,5	309,4
Summa omsättningstillgångar		335,1	383,8	409,3
Summa tillgångar		**7 497,2**	**6 986,0**	**7 225,9**
Eget kapital och skulder				
Eget kapital				
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		375,9	174,9	332,2
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		2 315,8	2 114,9	2 272,1
Långfristiga skulder				
Uppskjuten skatteskuld		398,3	329,9	368,5
Långfristiga leasingskulder		248,3	262,7	265,5
Långfristiga räntebärande skulder		1 564,4	1 735,7	1 431,1
Övriga långfristiga skulder		20,7	-	-
Derivat		-	1,5	0,8
Summa långfristiga skulder		2 231,8	2 329,8	2 065,9
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder		2 639,2	2 247,2	2 571,1
Kortfristiga leasingskulder		28,6	28,1	28,2
Leverantörsskulder		23,4	9,4	24,7
Skatteskulder		1,1	1,2	1,4
Skulder till joint ventures		0,6	1,1	0,6
Övriga skulder		41,0	90,0	86,8
Uppskjuten betalning hybridobligationer		106,9	62,5	73,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		108,9	101,9	101,9
Summa kortfristiga skulder		2 949,6	2 541,3	2 887,8
Summa skulder		5 181,4	4 871,2	4 953,8
Summa eget kapital och skulder		**7 497,2**	**6 986,0**	**7 225,9**

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybridobligation	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
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 ägare	-	-	-	- 31,5	- 31,5
Utgående eget kapital 2025-09-30	547,9	942,0	450,0	174,9	2 114,9
Periodens resultat				168,0	168,0
Kostnad hybridobligation	-	-	-	- 10,7	- 10,7
Summa transaktioner med ägare	-	-	-	- 10,7	- 10,7
Utgående eget kapital 2025-12-31	547,9	942,0	450,0	332,2	2 272,1
Ingående eget kapital 2026-01-01	547,9	942,0	450,0	332,2	2 272,1
Periodens resultat				77,4	77,4
Kostnad hybridobligation	-	-	-	- 33,7	- 33,7
Summa transaktioner med ägare	-	-	-	- 33,7	- 33,7
Utgående eget kapital 2026-09-30	**547,9**	**942,0**	**450,0**	**375,9**	**2 315,8**

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Mkr	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 okt-2026 sep	2025 jan-dec
Den löpande verksamheten						
Förvaltningsresultat	2,7	6,4	13,7	81,5	58,7	126,5
Justering för poster som inte är kassaflödespåverkande	10,7	9,9	5,1	-72,5	-35,3	-113,0
Betald skatt	-	-	-0,3	-0,1	-0,3	-0,1
Förändringar av rörelsefordringar	-14,9	14,6	-10,9	21,4	-13,9	18,4
Förändringar av rörelseskulder	-11,2	-18,7	-34,1	-52,4	-28,6	-46,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-12,7**	**12,1**	**-26,4**	**-22,1**	**-19,4**	**-15,0**
Investeringsverksamheten						
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-49,7	-8,3	-153,8	-25,3	-169,5	-41,0
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-64,3	0,1	-65,0	0,2	-64,9	0,3
Försäljning av förvaltningsfastigheter	0,0	-	2,2	-0,1	3,3	1,0
Försäljning av rörelsefastighet	-	-	3,0	-	3,0	-
Balanserade utvecklingsutgifter	-0,8	-	-4,4	-	-4,4	-
Investeringar i inventarier	-0,0	-0,1	-0,2	-0,4	-2,7	-2,9
Försäljning av inventarier	-	0,3	-	1,0	0,2	1,2
Erlagda depositioner rörelsefastighet	-	-1,1	-	-1,1	-	-1,1
Återbetalning av lån till joint ventures	-	-	-	127,4	-	127,4
Utdelning från joint ventures	-	-	-	220,0	-	220,0
Försäljning andelar joint ventures	-	68,1	30,0	68,1	30,0	68,1
Försäljning av andelar i andra bolag	-	-	-	87,1	-	87,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-114,8**	**58,9**	**-188,2**	**476,9**	**-205,0**	**460,1**
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån	188,1	-0,3	288,1	196,7	434,8	343,4
Amortering av lån	-12,7	-64,3	-89,8	-447,1	-218,3	-575,6
Amortering av leasingskuld	-5,2	-6,0	-16,3	-32,4	-20,8	-36,9
Transaktion derivat	-0,0	-	-8,6	-	-8,6	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**170,2**	**-70,6**	**173,3**	**-282,8**	**187,0**	**-269,1**
Periodens kassaflöde	**42,7**	**0,4**	**-41,3**	**172,0**	**-37,4**	**175,9**
Likvida medel vid periodens/årets början	225,3	305,0	309,4	133,5	305,5	133,5
Likvida medel vid periodens/årets slut	268,1	305,5	268,1	305,5	268,1	309,4

Segmentrapportering

	Förvaltningsobjekt		Pågående projekt		Ofördelade poster		Koncernen	
Mkr	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep
Resultaträkning								
Hyresintäkter	232,6	228,0	0,2	0,2	-	-	232,8	228,1
Fastighetskostnader	-61,3	-57,9	-1,2	-1,4	-	-	-62,5	-59,3
Driftsöverskott	171,3	170,0	-1,1	-1,2	-	-	170,3	168,8
Central administration	-19,5	-10,5	-27,5	-28,8	-	-	-47,0	-39,2
Resultat från joint ventures	-	-	-	-	4,9	67,6	4,9	67,6
- varav förvaltningsresultat	-	-	-	-	*-14,7*	*-17,4*	*-14,7*	*-17,4*
- varav värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	*19,6*	*83,9*	*19,6*	*83,9*
- varav realisationsresultat	-	-	-	-	*-0,0*	*1,1*	*-0,0*	*1,1*
Räntenetto	-86,2	-85,9	0,0	-0,1	-28,3	-29,7	-114,4	-115,7
Förvaltningsresultat	65,7	73,7	-28,6	-30,1	-23,4	37,9	13,7	81,5
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	54,4	65,8	28,1	-27,9	-	-	82,5	37,9
Fastigheter, realiserade	0,0	0,8	-	-	-	-	0,0	0,8
Andelar i andra bolag	-	-	-	-	2,2	-6,6	2,2	-6,6
Derivat	3,0	-6,4	-	-	5,8	-25,8	8,8	-32,2
Resultat före skatt	123,1	133,9	-0,5	-58,0	-15,4	5,5	107,2	81,4
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-29,8	-44,8
Periodens resultat	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**77,4**	**36,5**
Balansräkning								
Anläggningstillgångar	6 009,5	5 743,4	1 067,5	793,3	85,1	65,6	7 162,1	6 602,3
Omsättningstillgångar	32,1	23,1	9,3	21,3	293,6	339,4	335,1	383,8
Summa tillgångar	**6 041,6**	**5 766,4**	**1 076,9**	**814,6**	**378,7**	**405,0**	**7 497,2**	**6 986,0**
Långfristiga skulder	948,3	1 362,0	722,7	429,4	560,8	538,4	2 231,8	2 329,8
Kortfristiga skulder	2 612,2	2 264,3	35,1	70,4	302,2	206,7	2 949,6	2 541,3
Summa skulder	3 560,5	3 626,3	757,9	499,8	863,0	745,1	5 181,4	4 871,2
Totalt eget kapital	-	-	-	-	-	-	2 315,8	2 114,9
Summa eget kapital och skulder	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**7 497,2**	**6 986,0**

Koncernens nyckeltal

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 okt-2026 sep	2025 jan-dec
Antal bostäder i förvaltning	2 034	2 034	2 034	2 034	2 034	2 034
Antal bostäder i produktion	247	–	247	–	247	–
Antal bostäder i projekt	3 379	3 211	3 379	3 211	3 379	3 361
Totalt antal bostäder	5 660	5 245	5 660	5 245	5 660	5 395
Uthyrbar yta bostadsfastigheter, tkvm	80,7	80,7	80,7	80,7	80,7	80,7
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	32,3	32,3	32,3	32,3	32,3	32,3
Total uthyrbar yta, tkvm	112,9	112,9	112,9	112,9	112,9	112,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,1	96,6	94,0	95,6	95,1	96,1
Överskottsgrad, %	76,7	76,4	73,1	74,0	71,6	72,2
Kassaflöden från investeringsverksamhet, Mkr						
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	-49,7	-8,3	-153,8	-25,3	-169,5	-41,0
Förvärv	-64,3	0,1	-65,0	0,2	-64,9	0,3
Avyttringar	0,0	0,0	2,2	-0,1	3,3	1,0
Finansiella nyckeltal						
Avkastning på eget kapital, %	10,6	-0,9	10,6	-0,9	10,6	9,0
Soliditet, %	30,9	30,3	30,9	30,3	30,9	31,4
Belåningsgrad, %	56,1	57,0	56,1	57,0	56,1	55,4
Belåningsgrad netto, %	54,4	55,0	54,4	55,0	54,4	53,4
Genomsnittlig räntenivå, %	4,5	3,9	4,5	3,9	4,5	4,4
Räntetäckningsgrad 12 månader, ggr[1]	1,3	1,1	1,3	1,1	1,3	1,3
Justerad räntetäckningsgrad 12 månader, ggr[2]	1,3	1,5	1,3	1,5	1,3	1,5
Räntebindningstid, antal månader	8	20	8	20	8	17
Kapitalbindningstid, antal månader	10	13	10	13	10	17
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	–	–	–	–	–	–
Utdelning per preferensaktie, kr	–	–	–	–	–	–
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
Justerat förvaltningsresultat per stamaktie, kr	-0,10	-0,05	-0,23	0,58	0,17	0,98
Resultat per stamaktie, kr	-0,05	-0,11	0,51	0,06	2,34	1,89
Eget kapital, Mkr	2 315,8	2 114,9	2 315,8	2 114,9	2 315,8	2 272,1
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 347,0	1 146,0	1 347,0	1 146,0	1 347,0	1 303,3
Eget kapital per stamaktie, kr	15,69	13,35	15,69	13,35	15,69	15,18
NRV, Mkr	2 680,7	2 432,0	2 680,7	2 432,0	2 680,7	2 624,6
NRV hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 608,9	1 404,6	1 608,9	1 404,6	1 608,9	1 586,5
NRV per stamaktie, kr	18,74	16,36	18,74	16,36	18,74	18,48
Tillväxt NRV per stamaktie (12 månader), %	–	–	–	–	14,5	17,3

1) Räntetäckningsgraden för perioden januari 2025 till december 2025 påverkas av 11,8 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.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 okt-2026 sep	2025 jan-dec
Rörelsens intäkter	18,0	15,7	52,4	47,8	68,6	64,0
Rörelsens kostnader	-24,6	-24,7	-78,1	-77,5	-107,3	-106,6
Rörelseresultat	-6,6	-9,0	-25,8	-29,8	-38,7	-42,7
Resultat från finansiella poster	-8,3	-4,7	369,9	-59,2	360,9	-68,2
Resultat efter finansiella poster	-14,9	-13,7	344,2	-88,9	322,3	-110,9
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	33,2	33,2
Resultat före skatt	-14,9	-13,7	344,2	-88,9	355,5	-77,6
Skatt	-	-1,8	11,9	-10,5	7,9	-14,6
Periodens/årets resultat	**-14,9**	**-15,5**	**356,1**	**-99,5**	**363,4**	**-92,2**

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

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	4,7	1,7	1,4
Materiella anläggningstillgångar	3,3	1,9	4,2
Finansiella anläggningstillgångar	2 191,8	2 170,9	2 175,2
Anläggningstillgångar	2 199,7	2 174,5	2 180,7
Omsättningstillgångar	3 196,0	2 815,3	2 882,3
Summa tillgångar	**5 395,8**	**4 989,9**	**5 063,0**
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	547,9	547,9	547,9
Fritt eget kapital	945,4	626,5	623,0
Summa eget kapital	1 493,4	1 174,4	1 171,0
Långfristiga skulder	942,1	697,9	851,5
Kortfristiga skulder	2 960,3	3 117,5	3 040,5
Summa skulder	3 902,4	3 815,4	3 892,0
Summa eget kapital och skulder	**5 395,8**	**4 989,9**	**5 063,0**

Resultat, intäkter och kostnader

Resultat- samt kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med september 2026. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång respektive utgången av föregående år.

Hyresintäkter och uthyrningsgrad
Hyresintäkterna ökade under perioden till 232,8 Mkr (228,1). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 94,0 procent (95,6).

För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 3,0 procent varav hyreshöjningar bidrog med 2,9 procentenheter. Den uthyrbara ytan i K2A:s fastighetsbestånd uppgick till 112,9 tkvm den 30 september 2026 jämfört med 112,9 tkvm den 30 september 2025. Det sammanlagda hyresvärdet för förvaltningsobjekten per 30 september 2026 uppgick, på årsbasis, till 297,3 Mkr (287,9), vilket motsvarar en förändring med 3,3 procent.

Utveckling intäkter

Mkr	2026 jan-sep	2025 jan-sep	Förändring, %
Studentbostäder	43,4	44,1	-1,6
Hyresbostäder	136,0	132,5	2,6
Samhällsfastigheter	53,4	51,5	3,7
Totala intäkter	232,8	228,1	2,0

Fastighetskostnader
De totala fastighetskostnaderna ökade under perioden till -62,5 Mkr (-59,3), en ökning med 5,4 procent.

Fastighetskostnader jan-sep 2026

Mkr	Student-bostäder	Hyres-bostäder	Samhälls-fastigheter	Totalt
Driftskostnader	-5,8	-28,1	-6,2	-40,2
Underhåll	-1,3	-4,6	-2,4	-8,4
Fastighetsskatt	-0,6	-0,6	-0,0	-1,2
Avskrivningar	-	-0,6	-	-0,6
Direkta fastighetskostnader	-7,7	-34,0	-8,6	-50,4
Fastighetsadministration				-12,2
Totala fastighetskostnader				-62,5

Fastighetskostnader jan-sep 2025

Mkr	Student-bostäder	Hyres-bostäder	Samhälls-fastigheter	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

Drifts- och underhållskostnader inklusive fastighetsskatt uppgick under perioden till -49,7 Mkr (-44,5) vilket motsvarar en ökning med 11,7 procent. Ökningen är främst hänförlig till en kallare och mer snörik vinter jämfört med föregående period.

Kostnader för fastighetsadministration uppgick till -12,2 Mkr (-14,2).

Driftsöverskott och överskottsgrad
Driftsöverskottet var under perioden 170,3 Mkr (168,8), vilket motsvarade en förändring med 0,9 procent. Överskottsgraden för de senaste 12 månaderna uppgick till 71,6 procent (72,2).

Central administration
Kostnaderna för central administration uppgick till -47,0 Mkr (-39,2), vilket motsvarade en ökning av kostnaderna med 19,9 procent. De centrala kostnaderna fördelas över K2A:s två verksamhetsområden fastighetsförvaltning och projektutveckling och kostnaderna uppgick under perioden till -19,5 Mkr (-10,5) respektive -27,5 Mkr (-28,8).

Resultat från joint ventures
Resultatandelen under perioden uppgick till 4,9 Mkr (67,6). Värdeförändringar i joint ventures uppgick till 19,6 Mkr (83,9).

Räntenetto
Räntenettot uppgick till -114,4 Mkr (-115,7). Räntenettot har under föregående period belastats med transaktionskostnader inklusive lösenavgift om 11,8 Mkr i samband med skriftliga förfaranden avseende K2A:s obligationer.

Den genomsnittliga räntenivån uppgick per balansdagen till 4,5 procent (3,9). Räntetäckningsgraden för de senaste 12 månaderna uppgick till 1,3 gånger (1,1). Räntetäckningsgraden under perioden oktober 2024 till september 2025 påverkas av 48,2 Mkr i aktiverade lånekostnader, lösenkostnader och bankavgifter, hänförliga till skriftliga förfaranden år 2024 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 gånger). Justerad räntetäckningsgrad uppgick till 1,3 gånger (1,5).

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 82,5 Mkr (37,9).

Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Mkr	2026 jan-sep	2025 jan-sep
Förvaltningsobjekt	54,4	65,8
Pågående projekt	28,1	-27,9
Totala värdeförändringar	82,5	37,9
Totalt i procent av ingående balans	1,3	0,6

K2A har ränteswapavtal för lån med ett sammantaget nominellt värde om 2 611 Mkr (3 317). Värdeförändringar på derivaten uppgick under perioden till 8,8 Mkr (-32,2).

Aktuell och uppskjuten skatt

Aktuell skatt för perioden uppgick till 0,0 Mkr (0,0). Uppskjuten skatt uppgick till -29,8 Mkr (-44,8) och har i huvudsak påverkats av värdeförändringar förvaltningsfastigheter -38,8 Mkr samt upplösning av derivat inklusive upfront fee 7,1 Mkr. Bolagsskattesatsen är 20,6 procent.

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott uppgick per 30 september 2026 till 440,3 Mkr (431,7). I koncernens balansräkning nettoredovisas uppskjuten skatt.

Uppskjuten skatteskuld i balansräkningen

Mkr	2026-09-30	2025-12-31
Fastigheter	489,1	450,3
Underskottsavdrag	-90,7	-88,9
Derivat	-	7,1
Summa	398,3	368,5

Övrig information

Organisation och medarbetare

Vid periodens slut var totalt 42 personer (44) anställda i K2A. Samtliga 42 medarbetare (44), varav 12 kvinnor (13), 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 perioden har inga väsentliga transaktioner med närstående genomförts.

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.



Glidplanet (Örebro)

Finansiering

Jämförelsetal för balansposter i detta avsnitt avser balansdagen i jämförelseperiod föregående år.

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

Tillgångar och eget kapital
K2A hade den 30 september 2026 tillgångar till ett värde om 7 497 Mkr (6 986), varav förvaltningsfastigheter utgjorde 6 648 Mkr (6 139). Likvida medel uppgick per balansdagen till 268 Mkr (305). Eget kapital uppgick till 2 316 Mkr (2 115).

Räntebärande skulder
Efter balansdagen har K2A förlängt banklån om totalt 1 728 Mkr av de 2 179 Mkr som förfaller under fjärde kvartalet 2026. Resterande förfall bedöms förlängas vid förfall under november månad.

K2A hade den 30 september 2026 räntebärande skulder (exklusive leasingskulder) om 4 204 Mkr (3 983).

Belåningsgrad netto för koncernen uppgick till 54,4 procent (55,0). Den genomsnittliga räntenivån uppgick vid periodens utgång till 4,5 procent (3,9). Skuldernas realiserbara verkliga värde avviker inte väsentligt från redovisat värde. Periodiserade transaktionskostnader om 9,5 Mkr (9,2) har reducerat räntebärande skulder i balansräkningen.

Den genomsnittliga räntebindningen per balansdagen uppgick till 8 månader (20) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 10 månader (13).

Per balansdagen hade K2A ränteswapavtal om 2 611 Mkr (3 319). Den amortering som ska betalas de kommande tolv månaderna uppgick vid periodens utgång till 51,7 Mkr (51,6).

Räntestruktur (inkl. effekt av ränteswappar)	Mkr	Andel, %
Fasträntelån	67	2
Räntesäkrade lån	2 611	62
Lån med rörlig ränta	1 535	36
Summa	4 213	100

Ränteswappar löptid	Nominellt belopp, Mkr	Fast räntenivå (snitt), %
2026	383	1,36
2027	1 253	1,45
2028	975	1,10
Summa/snitt	2 611	1,31

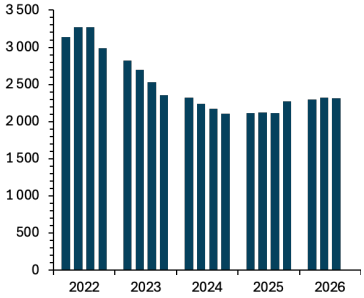
Ränte- och kapitalbindning per balansdagen (inkl. effekt av ränteswappar)

	Räntebindning		Kapitalbindning, Mkr		
Förfalloår	Lånevolym, Mkr	Ränta, %	Avtalsvolym	Utnyttjat	Ej utnyttjat
Rörlig	1 535	4,77	–	–	–
2026	383	4,59	2 179	2 179	–
2027	1 320	4,63	895	895	–
2028	975	3,83	608	608	–
2029	–	–	990	531	459
Summa/genomsnitt	4 213	4,49	4 672	4 213	459

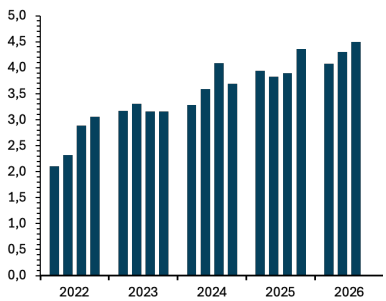
Gröna obligationer och hybridobligationer per balansdagen

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	2,0	500	Stibor 3M	5,00	6,97
25/29 FRN C	2025-03-17	2029-06-18	2,7	450	Stibor 3M	5,00	7,04
Totalt emitterat belopp				950			
Hybridobligationer	2021-01-21	Evig (first call date 2026-04-21)		450	Stibor 3M	5,95	7,99

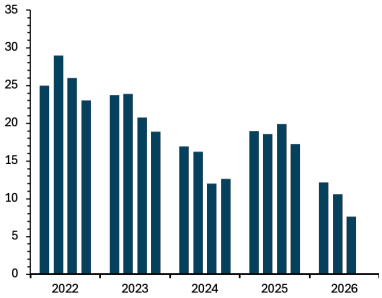
Eget kapital, Mkr



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 återfinns förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även 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.

IFRS 18 Utformning av finansiella rapporter

IFRS 18 ersätter IAS 1 från och med räkenskapsår som börjar den 1 januari 2027. Den ändrar hur resultaträkningen ställs upp och ställer krav på upplysningar om ledningsdefinierade resultatmått. Koncernens resultat och finansiella ställning påverkas inte. K2A analyserar hur standarden påverkar koncernens finansiella rapporter.

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 22. För ytterligare information om K2A:s värderingsmetod se not 15 i årsredovisningen för 2025.

Fastighetsrelaterade antaganden – värdering

Nyckeltal, %	2026-09-30	2025-09-30
Diskonteringsränta bostäder	6,1	6,1
Diskonteringsränta samhällsfastigheter	7,9	8,0
Direktavkastningskrav		
Bostäder	4,1	4,0
Samhällsfastigheter	5,8	5,9
Vägt genomsnitt	4,4	4,3

Fastighetsbeståndets värde har ökat med 341,5 Mkr jämfört med den 31 december 2025. Under perioden har 0,0 Mkr (0,0) 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 165,8 Mkr (178,0). Nyttjanderättsförvärv och värdeförändringar av nyttjanderätter har exkluderats i beräkning av fastighetsbeståndets värdeförändring. Under perioden har K2A tillträtt projekten Trätornet, Kärnhuset och Skogsliden i Stora Sköndal i Stockholm.

Förändring av fastighetsbeståndet jan-sep 2026

Verkligt värde, Mkr	Förvaltnings-objekt	Pågående projekt	Totalt
Fastighetsbestånd i början av perioden	5 556,4	765,1	6 321,6
Förvärv av fastigheter	-	-	-
Tillgångsförvärv via dotterbolag	-0,2	98,4	98,2
Försäljningar	-0,0	-	-0,0
Investeringar	7,6	140,1	147,7
Förvärv/förlängning nyttjanderättstillgångar	-2,0	-	-2,0
Värdeförändringar			
Orealiserade	67,5	28,1	95,6
Realiserade	0,0	-	0,0
Nyttjanderättstillgångar	-13,1	-	-13,1
Omklassificering	-	-	-
Fastighetsbestånd i slutet av perioden	5 616,3	1 031,7	6 648,0

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

Not 3 Övriga upplysningar

K2A:s bolagsordning stipulerar att utdelning om 20 kr per preferensaktie och år ska betalas till preferensaktieägare. Vid årsstämmor 2024-2026 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 balansdagen till 103,0 Mkr inklusive upplupen ränta om 12,7 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 utförligare 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 - kassaflödet[1]	Förändring	Effekt på kassaflödet, Mkr
Hyresvärde	+/-5 procent	+/- 14,6
Uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	+/- 2,9
Fastighetskostnader	+/-10 procent	-/+ 7,4
Räntekostnader	+/- 1 procentenhet	-/+ 15,3

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 försvåras 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 kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder och övriga skulder bedöms utgöra en rimlig approximation av verkligt värde, eftersom posterna är kortfristiga och effekten av diskontering därmed är oväsentlig.

Merparten av de räntebärande skulderna löper med rörlig ränta. Ränterisken hanteras separat genom räntederivat som redovisas till verkligt värde (nivå 2). Kreditmarginalerna bedöms i allt väsentligt motsvara rådande marknadsvillkor, varför redovisat värde på de räntebärande skulderna bedöms utgöra 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 resultaträkningen. 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 driftsöverskott 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 driftsöverskottet 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	2 927	3 883
Aktuell hyra, kr/kvm	2 170	2 823
Återstående längd på hyreskontrakt, år	6,1	e.t.
Förväntad långsiktig vakans år 16, %	3,9	1,5
Aktuell vakans, %	1,2	2,0
Förväntat normaliserat driftnetto år 16, kr/kvm	2 390	2 973
Diskonteringsränta, %	7,9	6,1
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde år 16, %	5,8	4,1

Känslighetsanalys värdeförändringar, Mkr[1]	Förändring	Samhälls-fastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra	+/- 5%	+/- 26	+/- 157
Förväntad långsiktig vakans	+/- 3%	-/+ 16	-/+ 94
Förväntade fastighetskostnader	+/- 5%	-/+ 4	-/+ 35
Diskonteringsränta	+/- 0,25 %	-23/+24	-116/+120
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	+/- 0,25 %	-18/+19	-143/+163

1) Segmentet pågående projekt ingår inte i sammanställningen.

Moderbolaget

Moderbolaget tillhandahåller projektledning, hyresadministration samt koncern- och bolagsredovisning. Moderbolaget ansvarar även för frågor gentemot kreditmarknaden, 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 och närstående	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	–	5 867	5 295 336	6,0	2,9
Verdipapirfondet Odin Eiendom	–	2 493 049	–	–	2 493 049	2,8	1,4
Avanza Pension	–	2 049 345	–	231 480	2 280 825	2,6	1,2
Nordnet Pension	–	2 028 734	–	46 360	2 075 094	2,4	1,1
Ludwig Holmgren	762 000	1 094 760	–	–	1 856 760	2,1	4,8
Swedbank Försäkring	–	1 677 860	–	50 087	1 727 947	2,0	0,9
Ålandsbanken	–	1 536 469	–	10 912	1 547 381	1,8	0,8
SEB Försäkring	–	1 503 720	–	6 800	1 510 520	1,7	0,8
Handelsbanken Liv	–	971 535	–	4 070	975 605	1,1	0,5
Swedbank Fonder	–	780 000	–	–	780 000	0,9	0,4
Mitaka Investment	–	629 146	–	10 000	639 146	0,7	0,3
LK Finans	–	636 999	–	–	636 999	0,7	0,3
Storebrand Fonder	–	587 978	–	–	587 978	0,7	0,3
SEB Fonder	–	491 668	–	–	491 668	0,6	0,3
Lars Lönnquist	–	454 668	–	–	454 668	0,5	0,2
John Helgesson med bolag	–	400 000	–	–	400 000	0,5	0,2
Övriga	–	9 225 306	–	1 295 117	10 520 423	12,0	5,7
Summa	**10 604 640**	**68 454 500**	**6 806 160**	**1 804 800**	**87 670 100**	**100,0**	**100,0**

Källa: Euroclear

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 5 november 2026
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)

Sten Gejrot
Styrelseordförande

Anna Krasse	Claes-Henrik Julander	Ingrid Lindquist
Styrelseledamot	*Styrelseledamot*	*Styrelseledamot*
Johan Knaust	Johan Ljungberg	Johan Thorell
Vd och styrelseledamot	*Styrelseledamot*	*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 2026 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning
Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt 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 5 november 2026

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.

Belåningsgrad
Räntebärande skuld exklusive leasing i förhållande till totala tillgångar. 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
Hyresintäkter 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 stamaktie används för att belysa stamaktieägarnas andel av bolagets egna kapital 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).

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

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

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 samt kumulativ rätt till utdelning på preferensaktier. 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 kumulativ rätt till utdelning på preferensaktier 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.

Tillväxt NRV per stamaktie
Mäter den procentuella förändringen i NRV hänförligt till stamaktieägare per stamaktie över de senaste tolv månaderna. Nyckeltalet visar hur K2A:s långsiktiga substansvärde utvecklas för stamaktieägarna och används för att belysa bolagets värdeskapande oberoende av aktiekursens utveckling.

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. Måttet 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 lånekostnader, lösenkostnader och bankavgifter, hänförliga till skriftliga förfaranden elimineras i räntenettot. 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 belysa K2A:s finansiella stabilitet.

Uthyrbar yta
Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Uthyrningsgrad, ekonomisk
Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde. Nytillkomna 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. 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 Markets 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	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 okt-2026 sep	2025 jan-dec
Justerat förvaltningsresultat per stamaktie						
Förvaltningsresultat	2,7	6,4	13,7	81,5	58,7	126,5
Kostnad hybridobligation	-11,7	-10,7	-33,7	-31,5	-44,4	-42,2
Justerat förvaltningsresultat	-9,0	-4,3	-20,0	50,0	14,3	84,3
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	-0,10	-0,05	-0,23	0,58	0,17	0,98
Resultat per stamaktie (IFRS-mått)						
Resultat efter skatt	7,4	1,2	77,4	36,5	245,4	204,5
Kostnad hybridobligation	-11,7	-10,7	-33,7	-31,5	-44,4	-42,2
Resultat efter utdelning preferensaktier samt kostnad hybridobligation	-4,3	-9,4	43,7	5,0	201,0	162,3
Viktat genomsnittligt antal stamaktier	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
Resultat per stamaktie, kr	-0,05	-0,11	0,51	0,06	2,34	1,89
Eget kapital per stamaktie						
Eget kapital	2 315,8	2 114,9	2 315,8	2 114,9	2 315,8	2 272,1
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	1 347,0	1 146,0	1 347,0	1 146,0	1 347,0	1 303,3
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	15,69	13,35	15,69	13,35	15,69	15,18
NRV per stamaktie						
NRV hänförligt till stamaktieägare	1 608,9	1 404,6	1 608,9	1 404,6	1 608,9	1 586,5
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	18,74	16,36	18,74	16,36	18,74	18,48
Överskottsgrad						
Hyresintäkter	77,4	75,7	232,8	228,1	311,2	306,5
Driftsöverskott	59,4	57,8	170,3	168,8	222,7	221,2
Överskottsgrad, %	76,7	76,4	73,1	74,0	71,6	72,2
Avkastning på eget kapital						
Resultat efter skatt, rullande 12 mån	245,4	-18,6	245,4	-18,6	245,4	204,5
Eget kapital utgående balans	2 315,8	2 114,9	2 315,8	2 114,9	2 315,8	2 272,1
Avkastning på eget kapital, %	10,6	-0,9	10,6	-0,9	10,6	9,0
Soliditet						
Eget kapital	2 315,8	2 114,9	2 315,8	2 114,9	2 315,8	2 272,1
Totala tillgångar	7 497,2	6 986,0	7 497,2	6 986,0	7 497,2	7 225,9
Soliditet, %	30,9	30,3	30,9	30,3	30,9	31,4

Avstämning alternativa nyckeltal fortsättning

Mkr	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 okt-2026 sep	2025 jan-dec
Räntebärande skuld exklusive leasing						
Långfristiga räntebärande skulder	1 564,4	1 735,7	1 564,4	1 735,7	1 564,4	1 431,1
Långfristiga leasingskulder	248,3	262,7	248,3	262,7	248,3	265,5
Kortfristiga räntebärande skulder	2 639,2	2 247,2	2 639,2	2 247,2	2 639,2	2 571,1
Kortfristiga leasingskulder	28,6	28,1	28,6	28,1	28,6	28,2
Räntebärande skuld	4 480,5	4 273,6	4 480,5	4 273,6	4 480,5	4 295,9
Leasingskulder	-276,9	-290,8	-276,9	-290,8	-276,9	-293,7
Räntebärande skuld exklusive leasing	4 203,6	3 982,9	4 203,6	3 982,9	4 203,6	4 002,2
Nettoskuld						
Räntebärande skuld exklusive leasing	4 203,6	3 982,9	4 203,6	3 982,9	4 203,6	4 002,2
Likvida medel	-268,1	-305,5	-268,1	-305,5	-268,1	-309,4
Nettoskuld	3 935,5	3 677,4	3 935,5	3 677,4	3 935,5	3 692,8
Belåningsgrad						
Räntebärande skuld exklusive leasing	4 203,6	3 982,9	4 203,6	3 982,9	4 203,6	4 002,2
Totala tillgångar	7 497,2	6 986,0	7 497,2	6 986,0	7 497,2	7 225,9
Belåningsgrad, %	56,1	57,0	56,1	57,0	56,1	55,4
Belåningsgrad netto						
Nettoskuld	3 935,5	3 677,4	3 935,5	3 677,4	3 935,5	3 692,8
Totala tillgångar minus likvida medel	7 229,1	6 680,6	7 229,1	6 680,6	7 229,1	6 916,5
Belåningsgrad netto, %	54,4	55,0	54,4	55,0	54,4	53,4
Räntetäckningsgrad						
Driftsöverskott	222,7	218,9	222,7	218,9	222,7	221,2
Centrala administrationskostnader, förvaltning	-23,4	-13,8	-23,4	-13,8	-23,4	-14,4
Räntenetto	-153,0	-184,8	-153,0	-184,8	-153,0	-154,3
Räntetäckningsgrad (12 månader), gånger	1,3	1,1	1,3	1,1	1,3	1,3
Justerad räntetäckningsgrad						
Driftsöverskott	222,7	218,9	222,7	218,9	222,7	221,2
Centrala administrationskostnader, förvaltning	-23,4	-13,8	-23,4	-13,8	-23,4	-14,4
Räntenetto	-153,0	-184,8	-153,0	-184,8	-153,0	-154,3
Aktiverade lånekostnader och lösenavgifter	-	48,2	-	48,2	-	11,8
Justerad räntetäckningsgrad (12 månader), gånger	1,3	1,5	1,3	1,5	1,3	1,5
NRV						
Eget kapital	2 315,8	2 114,9	2 315,8	2 114,9	2 315,8	2 272,1
Derivat	-33,5	-12,8	-33,5	-12,8	-33,5	-16,1
Uppskjuten skatt	398,3	329,9	398,3	329,9	398,3	368,5
NRV	2 680,7	2 432,0	2 680,7	2 432,0	2 680,7	2 624,6
Avdrag för värdet av preferensaktier	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9
Avdrag för kumulativ rätt till utdelning preferensaktier	-103,0	-58,5	-103,0	-58,5	-103,0	-69,3
Avdrag hybridobligation	-450,0	-450,0	-450,0	-450,0	-450,0	-450,0
NRV hänförligt till stamaktieägare	1 608,9	1 404,6	1 608,9	1 404,6	1 608,9	1 586,5
Tillväxt NRV per stamaktie, 12 månader						
IB NRV per stamaktie, kr	-	-	-	-	16,36	15,76
UB NRV per stamaktie, kr	-	-	-	-	18,74	18,48
Tillväxt NRV per stamaktie, %	-	-	-	-	14,5	17,3

Kalendarium

Finansiella rapporter och bolagshändelser

Bokslutskommuniké 2026	16 februari 2027
Årsredovisning 2026	6 april 2027
Delårsrapport Q1 januari-mars 2027	28 april 2027
Årsstämma	28 april 2027
Delårsrapport Q2 januari-juni 2027	16 juli 2027

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 kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 5 november 2026.

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)
Karlavägen 108, 115 26 Stockholm, info@k2a.se, www.k2a.se, org.nr 556943-7600