

AVSTÄMNINGSTABELL

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 apr - 2023 mar	2022 jan-dec	Definition	Motivering
Hyresvärde, mkr						
A Kontraktswärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	482,5	357,7	482,5	475,6		
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	21,3	9,4	21,3	13,0	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.	Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktspotential.
A+B Hyresvärde vid periodens utgång, mkr	503,8	367,1	503,8	488,6		
Ekonomisk uthyrningsgrad, %						
A Kontraktswärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	482,5	357,7	482,5	475,6		
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	21,3	9,4	21,3	13,0	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i förhållande till hyresvärde.	Åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden av K-Fastigheters fastigheter.
A/(A+B) Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	95,8%	97,4%	95,8%	97,3%		
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %						
A Periodens hyresintäkter, mkr	114,4	79,3	419,3	384,2		
B Periodens hyresvärde, mkr	120,4	83,6	437,8	401,0	Hyresintäkter under perioden i förhållande till hyresvärde under perioden.	Åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden av K-Fastigheters fastigheter.
A/B Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad under perioden, %	95,0%	94,8%	95,8%	95,8%		
Överskottsgrad, %						
A Bruttoresultat fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	73,3	50,0	275,3	251,9		
B Hyresintäkter under perioden enligt resultaträkningen, mkr	114,4	79,3	419,3	384,2	Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.	Åskådliggör förvaltningsverksamhetens lönsamhet.
A/B Överskottsgrad under perioden, %	64,1%	63,0%	65,7%	65,6%		
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %						
A Räntebärande skuld relaterad till färdigställda förvaltningsfastigheter vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	5 851,3	4 420,5	5 851,3	5 693,3		
B Färdigställda förvaltningsfastigheter vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	9 787,1	7 711,5	9 787,1	9 775,3	Räntebärande skuld relaterad till färdigställda förvaltningsfastigheter i procent av balansomslutningen vid periodens utgång.	Belåningsgrad används för att belysa K-Fastigheters finansiella risk.
A/B Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter vid årets utgång, %	59,8%	57,3%	59,8%	58,2%		
Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, kvm	295 564	237 024	295 564	287 869	Total area tillgänglig för uthyrning.	Nyckeltal för att belysa K-Fastigheters möjlighet att nå operativa mål.
Antal lägenheter i förvaltning vid periodens utgång	3 833	3 050	3 833	3 708	Totalt antal lägenheter i förvaltning vid periodens utgång.	
Antal byggstartade lägenheter under perioden	53	244	821	1 012	Totalt antal byggstartade lägenheter under perioden.	
Antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens utgång	1 986	1 880	1 986	2 058	Totalt antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens utgång.	
Antal lägenheter under projektutveckling vid periodens utgång	4 058	5 347	4 058	4 046	Totalt antal lägenheter i pågående projektering vid periodens utgång.	

Finansiella nyckeltal

	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 apr - 2023 mar	2022 jan-dec	Definition	Motivering
Räntetäckningsgrad, ggr						
A Resultat före värdeförändringar under perioden enligt resultaträkningen, mkr	24,7	5,9	102,1	83,3	Resultat före värdeförändring med återläggning av ned- och avskrivningar och räntenetto dividerat med räntenetto (inkl. realiserad värdeförändring på kortfristiga derivatinstrument).	Åskådliggör finansiell risk genom att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.
B Av- och nedskrivningar under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-17,0	-14,9	-64,7	-62,6		
C Räntenetto under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-48,8	-23,1	-150,5	-124,8		
(A-B-C)/-C Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	1,9	1,9	2,1	2,2		
Soliditet, %						
A Eget kapital vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	4 978,3	4 564,0	4 978,3	5 169,6	Eget kapital i procent av balansomslutningen vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser finansiell risk genom att åskådliggöra hur stort det egna kapitalet är i förhållande till balansomslutningen.
B Summa eget kapital och skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	15 679,2	12 758,2	15 679,2	15 272,0		
A/B Soliditet vid periodens utgång, %	31,8%	35,8%	31,8%	33,9%		
Skuldsättningsgrad, %						
A Räntebärande skuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	9 104,6	6 753,9	9 104,6	8 461,4	Räntebärande skuld i procent av balansomslutningen vid periodens utgång.	Skuldsättningsgrad används för att belysa K-Fastigheters finansiella risk.
B Summa eget kapital och skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	15 679,2	12 758,2	15 679,2	15 272,0		
A/B Skuldsättningsgrad vid periodens utgång, %	58,1%	52,9%	58,1%	55,4%		
Genomsnittlig ränta, %						
A Räntekostnad uppräknat till årstakt vid utgången av perioden, mkr	190,5	90,5	190,5	173,2	Beräknad årsränta för räntebärande skuld i procent av räntebärande skuld vid periodens utgång exkluderat check- och byggnadskrediter.	Genomsnittlig ränta används för att belysa ränterisken för K-Fastigheters räntebärande skulder.
B Räntebärande skuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	6 498,8	5 187,0	6 498,8	6 379,5		
A/B Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	2,93%	1,74%	2,93%	2,72%		
Nettoinvesteringar, mkr						
A Förvärv under perioden, mkr	138,0	283,5	684,9	830,3	Summan av nettoinvesteringar i förvaltnings- och rörelsefastigheter och pågående nyanläggning under perioden.	Nyckeltal för att belysa K-Fastigheters möjlighet att nå operativa mål.
B Nybyggnation under perioden, mkr	565,0	423,2	1 999,1	1 857,4		
C Till- och ombyggnation under perioden, mkr	23,2	4,1	47,9	28,8		
D Försäljningar under perioden, mkr	0,0	-3,4	-6,2	-9,5		
A+B+C+D Nettoinvesteringar under perioden, mkr	726,2	707,4	2 725,8	2 707,0		

Finansiella nyckeltal fortsättning

	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 apr - 2023 mar	2022 jan-dec	Definition	Motivering
Förvaltningsresultat, mkr						
A Bruttoresultat fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	73,3	50,0	275,3	251,9	Bruttoresultat fastighetsförvaltning med avdrag för central administration och av- och nedskrivningar hänförliga till affärsområde Förvaltning och räntenetto.	Åskädliggör förvaltningsverksamhetens lönsamhet.
B Central administration hänförlig till fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-1,8	-4,4	-9,7	-12,3		
C Av- och nedskrivningar hänförliga till fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-0,7	-1,2	-3,5	-4,1		
D Räntenetto hänförligt till fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-38,8	-18,3	-125,3	-104,8		
A+B+C+D Förvaltningsresultat, mkr	32,1	26,0	136,7	130,7		
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr						
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	4 958,4	4 564,0	4 958,4	5 150,3	Redovisat eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt, räntederivat och innehav utan bestämmande inflytande.	Etablerat mått på K-Fastigheters och andra börsnoterade bolags långsiktiga substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser.
B Derivat vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	-344,9	-216,7	-344,9	-399,1		
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	981,0	897,4	981,0	1 033,5		
D Uppskjuten skattefordran vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	19,3	18,9	19,3	16,4		
A+B+C-D Långsiktigt substansvärde (NAV) vid periodens utgång, mkr	5 575,2	5 225,7	5 575,2	5 768,3		
Kapitalbindningstid vid periodens utgång, år	2,2	2,5	2,2	2,4	Kapitalbindningstid på skulder till kreditinstitut relaterat till förvärvsfinansiering och färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter vid periodens utgång.	Nyckeltalet används för att belysa finansieringsrisken för K-Fastigheters räntebärande skulder.
Räntebindningstid vid periodens utgång, år	3,2	3,9	3,2	3,4	Räntebindningstid på skulder till kreditinstitut relaterat till förvärvsfinansiering och färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter vid periodens utgång.	Nyckeltalet används för att belysa ränterisken för K-Fastigheters räntebärande skulder.

Aktierelaterade nyckeltal

	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 apr - 2023 mar	2022 jan-dec	Definition	Motivering
Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr						
A Långsiktigt substansvärde (NAV) hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	5 575,2	5 225,7	5 575,2	5 768,3	Långsiktigt substansvärde (NAV) i förhållande till antal utestående aktier vid periodens slut.	Används för att belysa K-Fastigheters långsiktiga substansvärde per aktie (NAV) på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
B Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	215,3	215,3	215,3	215,3		
A/B Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV) vid periodens utgång, kr	25,89	24,27	25,89	26,79		
Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), %						
A Långsiktigt substansvärde (NAV) hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång enligt balansräkningen, kr/aktie	25,89	24,27	25,89	26,79	Procentuell förändring i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie under perioden.	Används för att belysa tillväxten i K-Fastigheters långsiktiga substansvärde per aktie (NAV) på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
B Långsiktigt substansvärde (NAV) hänförligt till moderbolagets aktieägare vid utgången av föregående period enligt balansräkningen, kr/aktie	26,79	23,11	24,27	23,11		
A/B-1 Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie (NAV) under perioden, %	-3,3%	5,0%	6,7%	15,9%		
Eget kapital per aktie, kr						
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut enligt balansräkningen, mkr	4 958,4	4 564,0	4 958,4	5 150,3	Eget kapital reducerat med minoritetens andel av eget kapital, i förhållande till antal utestående aktier vid periodens utgång.	Används för att belysa K-Fastigheters egna kapital per aktie på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
B Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	215,3	215,3	215,3	215,3		
A/B Eget kapital per aktie vid periodens utgång, kr	23,03	21,20	23,03	23,92		
Förvaltningsresultat per aktie, kr						
A Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, mkr	32,1	26,0	136,7	130,7	Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.	Används för att belysa K-Fastigheters förvaltningsresultat per aktie på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	215,3	215,3	215,3	215,3		
A/B Förvaltningsresultat per aktie under perioden, kr	0,15	0,12	0,64	0,61		
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %						
A Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden, kr/aktie	0,15	0,12	0,64	0,61	Procentuell förändring i förvaltningsresultat per aktie under perioden.	Används för att belysa tillväxten i K-Fastigheters förvaltningsresultat per aktie på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
B Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under föregående period, kr/aktie	0,12	0,09	0,50	0,47		
A/B-1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie under perioden, %	23,3%	33,6%	26,7%	28,9%		
Periodens resultat efter skatt per aktie, kr						
A Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-196,3	328,2	382,9	889,2	Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.	Används för att belysa K-Fastigheters resultat per aktie på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden inkl. utspädning, miljoner	215,3	215,3	215,3	215,3		
A/B Periodens resultat efter skatt, kr/aktie	-0,91	1,52	1,78	4,13		
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	215,3	215,3	215,3	215,3		
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	215,3	215,3	215,3	215,3		