

AVSTÄMNINGSTABELL

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2022 okt–dec	2021 okt–dec	2022 jan–dec	2021 jan–dec	Definition	Motivering
Hyresvärde, mkr						
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	475,6	318,2	475,6	318,2	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.	Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktspotential.
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	13,0	9,8	13,0	9,8		
A+B Hyresvärde vid periodens utgång, mkr	488,6	328,0	488,6	328,0		
Ekonomisk uthyrningsgrad, %						
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	475,6	318,2	475,6	318,2	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i förhållande till hyresvärde.	Åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden av K-Fastigheters fastigheter.
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	13,0	9,8	13,0	9,8		
A/(A+B) Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	97,3%	97,0%	97,3%	97,0%		
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %						
A Periodens hyresintäkter, mkr	109,1	75,3	384,2	265,9	Hyresintäkter under perioden i förhållande till hyresvärde under perioden.	Åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden av K-Fastigheters fastigheter.
B Periodens hyresvärde, mkr	113,6	79,4	401,0	286,7		
A/B Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad under perioden, %	96,1%	94,8%	95,8%	92,7%		
Överskottsgrad, %						
A Bruttoresultat fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	65,3	48,5	251,9	176,1	Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.	Åskådliggör förvaltningsverksamhetens lönsamhet.
B Hyresintäkter under perioden enligt resultaträkningen, mkr	109,1	75,3	384,2	265,9		
A/B Överskottsgrad under perioden, %	59,8%	64,5%	65,6%	66,2%		
Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, kvm	287 869	213 952	287 869	213 952	Total area tillgänglig för uthyrning.	Nyckeltal för att belysa K-Fastigheters möjlighet att nå operativa mål.
Antal lägenheter i förvaltning vid periodens utgång	3 708	2 723	3 708	2 723	Totalt antal lägenheter i förvaltning vid periodens utgång.	
Antal byggstartade lägenheter under perioden	306	461	1 012	996	Totalt antal lägenheter byggstartade under perioden.	
Antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens utgång	2 058	1 820	2 058	1 820	Totalt antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens utgång.	
Antal lägenheter under projektutveckling vid periodens utgång	4 046	5 869	4 046	5 869	Totalt antal lägenheter i pågående projektering vid periodens utgång.	

Finansiella nyckeltal

	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	Definition	Motivering
Räntetäckningsgrad, ggr						
A Resultat före värdeförändringar under perioden enligt resultaträkningen, mkr	30,0	51,0	83,3	126,6	Resultat före värdeförändring med återläggning av ned- och avskrivningar och räntenetto dividerat med räntenetto (inkl. realiserad värdeförändring på kortfristiga derivatinstrument).	Åskådliggör finansiell risk genom att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.
B Av- och nedskrivningar under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-15,9	-19,5	-62,6	-58,2		
C Räntenetto under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-43,5	-23,6	-124,8	-75,6		
(A-B-C)/-C Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,1	4,0	2,2	3,4		
Soliditet, %						
A Eget kapital vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	5 169,6	4 233,7	5 169,6	4 233,7	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	15 272,0	11 482,7	15 272,0	11 482,7		
A/B Soliditet vid periodens utgång, %	33,9%	36,9%	33,9%	36,9%		
Skuldsättningsgrad, %						
A Räntebärande skuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	8 461,4	5 943,9	8 461,4	5 943,9	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	15 272,0	11 482,7	15 272,0	11 482,7		
A/B Skuldsättningsgrad vid periodens utgång, %	55,4%	51,8%	55,4%	51,8%		
Genomsnittlig ränta, %						
A Räntekostnad uppräknat till årstakt vid utgången av perioden, mkr	173,2	87,8	173,2	87,8	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	6 379,5	4 750,3	6 379,5	4 750,3		
A/B Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	2,72%	1,85%	2,72%	1,85%		
Nettoinvesteringar, mkr						
A Förvärv under perioden, mkr	244,8	60,8	830,3	292,6	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	574,7	390,1	1 857,4	1 326,3		
C Till- och ombyggnation under perioden, mkr	14,3	7,3	28,8	40,2		
D Försäljningar under perioden, mkr	-1,3	-10,3	-9,5	-51,0		
A+B+C+D Nettoinvesteringar under perioden, mkr	832,5	447,9	2 707,0	1 608,1		

Finansiella nyckeltal fortsättning

	2022 okt–dec	2021 okt–dec	2022 jan–dec	2021 jan–dec	Definition	Motivering
Förvaltningsresultat, mkr						
A Bruttoresultat fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	65,3	48,5	251,9	176,1	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	-1,4	-3,3	-12,3	-10,2		
C Av- och nedskrivningar hänförliga till fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-0,5	-0,9	-4,1	-3,3		
D Räntenetto hänförligt till fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-36,3	-17,4	-104,8	-61,2		
A+B+C+D Förvaltningsresultat, mkr	27,1	27,0	130,7	101,4		
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr						
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	5 150,3	4 233,7	5 150,3	4 233,7	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	-399,1	-37,0	-399,1	-37,0		
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	1 033,5	796,4	1 033,5	796,4		
D Uppskjuten skattefordran vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	16,4	17,1	16,4	17,1		
A+B+C-D Långsiktigt substansvärde (NAV) vid periodens utgång, mkr	5 768,3	4 976,1	5 768,3	4 976,1		
Kapitalbindningstid vid periodens utgång, år						
Kapitalbindningstid vid periodens utgång, år	2,4	2,8	2,4	2,8	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						
Räntebindningstid vid periodens utgång, år	3,4	4,4	3,4	4,4	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

	2022 okt–dec	2021 okt–dec	2022 jan–dec	2021 jan–dec	Definition	Motivering
Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr						
A Långsiktigt substansvärde (NAV) hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	5 768,3	4 976,1	5 768,3	4 976,1	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	26,79	23,11	26,79	23,11		
Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), %						
A Långsiktigt substansvärde (NAV) hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång enligt balansräkningen, kr/aktie	26,79	23,11	26,79	23,11	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	26,32	21,18	23,11	17,00		
A/B-1 Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie (NAV) under perioden, %	1,8%	9,1%	15,9%	35,9%		
Eget kapital per aktie, kr						
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut enligt balansräkningen, mkr	5 150,3	4 233,7	5 150,3	4 233,7	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	23,92	19,66	23,92	19,66		
Förvaltningsresultat per aktie, kr						
A Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, mkr	27,1	27,0	130,7	101,4	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	0,13	0,13	0,61	0,47		
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %						
A Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden, kr/aktie	0,13	0,13	0,61	0,47	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	0,13	0,09	0,47	0,36		
A/B-1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie under perioden, %	0,5%	41,5%	28,9%	29,8%		
Periodens resultat efter skatt per aktie, kr						
A Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, mkr	76,0	361,8	889,2	1 044,4	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	0,35	1,68	4,13	4,85		
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		

* Antal utestående aktier vid periodens utgång samt Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden har justerats för aktiesplit 6:1 den 7 juni 2021.