

AVSTÄMNINGSTABELL OCH DEFINITIONER

K-Fastigheter använder alternativa nyckeltal som ett komplement för att bland annat ge investerare möjlighet att bedöma koncernens utveckling och förutsättning att leva upp till finansiella åtaganden. Nedanstående nyckeltal uppdateras varje kvartal och rapporterna publiceras på www.k-fastigheter.se.

Fastighetsrelaterade nyckeltal							
	2025	2024	2023	2022	2021	Definition	Motivering
Hyresvärde, mkr							
A Kontraktsvärde på årsbasis vid årets utgång, mkr	1 229,5	655,0	607,7	475,6	318,2	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.	Hyresvärde används för att belysa K-Fastigheters intäktspotential.
B Vakansvärde på årsbasis vid årets utgång, mkr	80,0	24,1	53,3	13,0	9,8		
A+B Hyresvärde vid årets utgång, mkr	1 309,4	679,1	661,0	488,6	328,0		
Ekonomisk uthyrningsgrad, %							
A Kontraktsvärde på årsbasis vid årets utgång, mkr	1 229,5	655,0	607,7	475,6	318,2	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid årets utgång i förhållande till hyresvärde.	Åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden av K-Fastigheters fastigheter.
B Vakansvärde på årsbasis vid årets utgång, mkr	80,0	24,1	53,3	13,0	9,8		
A/(A+B) Ekonomisk uthyrningsgrad vid årets utgång, %	93,9%	96,4%	91,9%	97,3%	97,0%		
Överskottsgrad, %							
A Bruttoresultat fastighetsförvaltning under året enligt resultaträkningen, mkr	715,3	401,2	307,3	251,9	176,1	Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.	Åskådliggör förvaltningsverksamhetens lönsamhet.
B Hyresintäkter under året enligt resultaträkningen, mkr	1 063,6	603,4	480,2	384,2	265,9		
A/B Överskottsgrad under året, %	67,3%	66,5%	64,0%	65,6%	66,2%		
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %							
A Räntebärande skuld relaterad till färdigställda förvaltningsfastigheter vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	12 625,5	7 631,8	7 822,8	5 693,3	3 950,8	Räntebärande skuld relaterad till färdigställda förvaltningsfastigheter i procent av färdigställda förvaltningsfastigheter vid årets utgång.	Belåningsgrad används för att belysa K-Fastigheters finansiella risk.
B Färdigställda förvaltningsfastigheter vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	21 004,5	12 636,8	12 514,0	9 775,3	6 923,4		
A/B Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter vid årets utgång, %	60,1%	60,4%	62,5%	58,2%	57,1%		
Uthyrningsbar area vid årets utgång, kvm							
Antal lägenheter i förvaltning vid årets utgång	7 520	4 985	4 876	3 708	2 723	Total area tillgänglig för uthyrning.	Nyckeltal för att belysa K-Fastigheters möjlighet att nå operativa mål.
Antal byggstartade lägenheter under året	176	928	450	1 125	996	Totalt antal lägenheter i förvaltning vid årets utgång.	
varav i hel- eller delägda dotterbolag	176	854	450	1 125	996	Totalt antal lägenheter byggstartade under året.	
Antal lägenheter i pågående byggnation vid årets utgång	1 755	2 052	1 549	2 171	1 820	Totalt antal lägenheter i pågående byggnation vid årets utgång.	
varav i hel- eller delägda dotterbolag	1 681	1 978	1 549	2 171	1 820		
Antal lägenheter under projektutveckling vid årets utgång	1 788	1 893	4 176	4 046	5 869	Totalt antal lägenheter i pågående projektutveckling vid årets utgång.	

Finansiella nyckeltal

	2025	2024	2023	2022	2021	Definition	Motivering
Räntetäckningsgrad, ggr							
A Resultat före värdeförändringar under året enligt resultaträkningen, mkr	174,3	99,3	67,3	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 året enligt resultaträkningen, mkr	-70,9	-71,6	-80,5	-62,6	-58,2		
C Räntenetto under året enligt resultaträkningen, mkr	-445,0	-281,0	-220,2	-124,8	-75,6		
(A-B-C)/-C Räntetäckningsgrad under året, ggr	1,6	1,6	1,7	2,2	3,4		
Soliditet, %							
A Eget kapital vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	8 151,9	5 304,6	5 100,4	5 169,6	4 233,7	Eget kapital i procent av balansomslutningen vid årets 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 årets slut enligt balansräkningen, mkr	26 805,4	17 465,9	16 807,2	15 272,0	11 482,7		
A/B Soliditet vid årets utgång, %	30,4%	30,4%	30,3%	33,9%	36,9%		
Skuldsättningsgrad, %							
A Räntebärande skuld vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	15 682,4	10 317,3	10 117,8	8 461,4	5 943,9	Räntebärande skuld i procent av balansomslutningen vid årets utgång.	Skuldsättningsgrad används för att belysa K-Fastigheters finansiella risk.
B Summa eget kapital och skulder vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	26 805,4	17 465,9	16 807,2	15 272,0	11 482,7		
A/B Skuldsättningsgrad vid årets utgång, %	58,5%	59,1%	60,2%	55,4%	51,8%		
Kapitalbindningstid vid årets utgång, år							
Kapitalbindningstid vid årets utgång, år	2,0	1,1	2,8	2,4	2,8	Kapitalbindningstid på skulder till kreditinstitut relaterat till förvaltnings- och rörelsefastigheter vid årets utgång.	Nyckeltalet används för att belysa (re)finansieringsrisken för K-Fastigheters räntebärande skulder.
Räntebindningstid vid årets utgång, år							
Räntebindningstid vid årets utgång, år	2,1	1,8	3,5	3,4	4,4	Räntebindningstid på skulder till kreditinstitut relaterat till förvaltnings- och rörelsefastigheter vid årets utgång.	Nyckeltalet används för att belysa ränterisken för K-Fastigheters räntebärande skulder.
Genomsnittlig ränta, %							
A Räntekostnad uppräknad till årstakt vid årets utgång, mkr	469,5	301,3	233,9	173,2	87,8	Beräknad årsränta för räntebärande skuld i procent av räntebärande skuld vid årets utgång exkluderat rörelse- och byggnadskrediter.	Genomsnittlig ränta används för att belysa ränterisken för K-Fastigheters räntebärande skulder.
B Räntebärande skuld vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	13 480,7	8 098,3	7 269,2	6 379,5	4 750,3		
A/B Genomsnittlig ränta vid årets utgång, %	3,48%	3,72%	3,22%	2,72%	1,85%		
Nettoinvesteringar, mkr							
A Förvärv under året, mkr	321,3	191,7	210,9	830,3	292,6	Summan av K-Fastigheters nettoinvesteringar i förvaltningsfastigheter och pågående nyanläggning under året.	Nyckeltal för att belysa K-Fastigheters möjlighet att nå operativa mål.
B Nybyggnation under året, mkr	1 492,2	1 353,2	1 990,8	1 857,4	1 326,3		
C Till- och ombyggnation under året, mkr	154,7	170,2	161,0	28,8	40,2		
D Försäljningar under året, mkr	-1 536,4	-1 189,5	-136,0	-9,5	-51,0		
A+B+C+D Nettoinvesteringar under året, mkr	431,8	525,6	2 226,8	2 707,0	1 608,1		

Finansiella nyckeltal, forts.

	2025	2024	2023	2022	2021	Definition	Motivering
Eget kapital per aktie, kr per aktie							
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid årets slut enligt balansräkningen, mkr	5 063,9	5 214,4	5 045,9	5 150,3	4 233,7	Eget kapital reducerat med minoritetens andel av eget kapital, i förhållande till antal utestående aktier vid årets utgång.	Används för att belysa K-Fastigheters egna kapital per aktie på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
B Antal utestående aktier vid årets utgång, tusental	246,0	246,0	239,3	215,3	215,3		
A/B Eget kapital per aktie vid årets utgång, kr/aktie	20,59	21,20	21,08	23,92	19,66		
Årets resultat efter skatt per aktie, kr/aktie							
A Årets resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare enligt resultaträkningen, mkr	-137,7	49,2	-432,7	889,2	1 044,4	Årets resultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under året.	Används för att belysa K-Fastigheters resultat per aktie på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
B Genomsnittligt antal utestående aktier under året, inklusive utspädning, tusental	246,0	244,6	221,0	215,3	215,3		
A/B Årets resultat efter skatt inkl. utspädning per aktie, kr/aktie	-0,56	0,20	-1,96	4,13	4,85		
Nyckeltal relaterade till K-Fastigheters finansiella mål							
						Definition	Motivering
Förvaltningsresultat, mkr							
A Bruttoresultat Fastighetsförvaltning under året enligt segmentsredovisningen, mkr	715,3	401,2	307,3	251,9	176,1	Bruttoresultat Fastighetsförvaltning med avdrag för central administration, av- och nedskrivningar, resultat av intresse- och gemensamt styrda bolag och finansnetto hänförligt till verksamhetsområde Fastighetsförvaltning.	Åskådliggör verksamhetsområdets lönsamhet.
B Central administration hänförlig till Fastighetsförvaltning under året enligt segmentsredovisningen, mkr	-50,1	-17,5	-10,9	-12,3	-10,2		
C Av- och nedskrivningar hänförliga till Fastighetsförvaltning under året enligt segmentsredovisningen, mkr	-14,3	-5,3	-2,8	-4,1	-3,3		
D Resultat från intresse- och gemensamt styrda bolag hänförliga till Fastighetsförvaltning under året enligt segmentsredovisningen, mkr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
E Finansnetto hänförligt till Fastighetsförvaltning under året enligt segmentsredovisningen, mkr	-386,0	-243,2	-181,1	-104,8	-61,2		
A+B+C+D+E Förvaltningsresultat under året, mkr	264,9	135,1	112,6	130,7	101,4		
Förvaltningsresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	92,7	-1,4					
Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie							
A Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under året enligt segmentsredovisningen, mkr	172,2	136,5	112,6	130,7	101,4	Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under året.	Används för att belysa förvaltningsresultat per aktie i linje med K-Fastigheters finansiella mål.
B Genomsnittligt antal utestående aktier under året, miljoner	246,0	244,6	221,0	215,3	215,3		
A/B Förvaltningsresultat per aktie under året, kr per aktie	0,70	0,56	0,51	0,61	0,47		
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %							
A Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under året, kr/aktie	0,70	0,56	0,51	0,61	0,47	Procentuell förändring i förvaltningsresultat per aktie under året.	Används för att belysa tillväxten i förvaltningsresultat per aktie i linje med K-Fastigheters finansiella mål.
B Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under föregående år, kr/aktie	0,56	0,51	0,61	0,47	0,36		
A/B-1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie under året, %	25,5%	9,6%	-16,1%	28,9%	29,7%		

Nyckeltal relaterade till K-Fastigheters finansiella mål forts.

	2025	2024	2023	2022	2021	Definition	Motivering
Resultat Entreprenad, mkr							
A Bruttoresultat Entreprenad under året enligt segmentsredovisningen, mkr	162,4	398,3	416,0	765,1	809,1		
B Central administration hänförligt till Entreprenad under året enligt segmentsredovisningen, mkr	-55,8	-41,9	-40,4	-43,9	-30,6		
C Av- och nedskrivningar hänförliga till Entreprenad under året enligt segmentsredovisningen, mkr	-53,0	-62,7	-74,9	-58,5	-54,8	Bruttoresultat Entreprenad med avdrag för central administration, av- och nedskrivningar, resultat av intresse- och gemensamt styrda bolag och finansnetto hänförligt till verksamhetsområde Entreprenad.	Åskädliggör verksamhetsområdets lönsamhet.
D Resultat från intresse- och gemensamt styrda bolag hänförligt till Entreprenad under året enligt segmentsredovisningen, mkr	24,7	14,8	25,9	0,0	0,0		
E Finansnetto hänförligt till Entreprenad under året enligt segmentsredovisningen, mkr	-23,2	-24,0	-28,7	-19,9	-14,4		
A+B+C+D+E Resultat Entreprenad under året, mkr	55,1	284,6	297,8	642,8	709,4		
Resultat Entreprenad per aktie, kr per aktie							
A Resultat Entreprenad hänförligt till moderbolagets aktieägare under året enligt segmentsredovisningen, mkr	55,1	284,6	297,8	642,8	709,4	Resultat Entreprenad i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under året.	Används för att belysa Resultat Entreprenad per aktie i linje med K-Fastigheters finansiella mål.
B Genomsnittligt antal utestående aktier under året, miljoner	246,0	244,6	221,0	215,3	215,3		
A/B Resultat Entreprenad per aktie under året, kr/aktie	0,22	1,16	1,35	2,99	3,29		
Tillväxt i Resultat Entreprenad per aktie, %							
A Resultat Entreprenad hänförligt till moderbolagets aktieägare under året, kr/aktie	0,22	1,16	1,35	2,99	3,29	Procentuell förändring i Resultat Entreprenad per aktie under året.	Används för att belysa tillväxten i K-Fastigheters Resultat Entreprenad per aktie i linje med K-Fastigheters finansiella mål.
B Resultat Entreprenad hänförligt till moderbolagets aktieägare under föregående år, kr/aktie	1,16	1,35	2,99	3,29	1,87		
A/B-1 Tillväxt i Resultat Entreprenad per aktie under året, %	-80,8%	-13,6%	-54,9%	-9,4%	76,2%		

Nyckeltal relaterade till K-Fastigheters finansiella mål forts.

	2025	2024	2023	2022	2021	Definition	Motivering
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr							
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	5 063,9	5 214,4	5 045,9	5 150,3	4 233,7	Redovisat eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt, räntederivat och innehav utan bestämmande inflytande samt påverkan av förvärvet av Brinova Fastigheter AB.	Etablerat mått på K-Fastigheters och andra börsnoterade bolags långsiktiga substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser.
B Derivat vid årets slut enligt balansräkningen, mkr	0,0	-39,6	-141,4	-399,1	-37,0		
C Uppskjuten skatteskuld vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	2 027,1	1 092,4	953,2	1 033,5	796,4		
D Uppskjuten skattefordran vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	-93,6	-60,7	54,3	16,4	17,1		
E Korrigering för ingående värde, uppskjuten skatt samt goodwill i samband med förvärvet av Brinova Fastigheter AB	-980,9						
A+B+C-D+E Långsiktigt substansvärde vid årets utgång (NAV), mkr	6 016,5	6 206,5	5 803,5	5 768,3	4 976,1		
Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr							
A Långsiktigt substansvärde (NAV) hänförligt till moderbolagets aktieägare vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	6 016,5	6 206,5	5 803,5	5 768,3	4 976,1	Långsiktigt substansvärde (NAV) i förhållande till antal utestående aktier vid årets utgång.	Används för att belysa K-Fastigheters långsiktiga substansvärde (NAV) per aktie på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
B Antal utestående aktier vid årets utgång, miljoner	246,0	246,0	239,3	215,3	215,3		
A/B Långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie vid årets utgång, kr	24,46	25,23	24,25	26,79	23,11		
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, %							
A Långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie vid årets utgång enligt balansräkningen, kr	24,46	25,23	24,25	26,79	23,11	Procentuell förändring i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie under året.	Används för att belysa tillväxten i K-Fastigheters långsiktiga substansvärde (NAV) per aktie på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
B Långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie vid utgången av föregående år enligt balansräkningen, kr	25,23	24,25	26,79	23,11	17,00		
A/B-1 Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie under året, %	-3,1%	4,0%	-9,5%	15,9%	35,9%		
Antal utestående aktier vid årets utgång, miljoner*							
	246,0	246,0	239,3	215,3	215,3		
Genomsnittligt antal utestående aktier under året, miljoner**							
	246,0	244,6	221,0	215,3	215,3		

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

** Justerat för nyemission av 6 662 000 B-aktier per 13 mars och 8 april 2024.