



AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL

Avstämning avseende alternativa nyckeltal har upprättats i enlighet med ESMA - Alternativa Nyckeltal (ESMA/2015/1415sv).

Informationen har ej varit föremål för revisorernas granskning.

	2018 1/1-31/12	2017 1/1-31/12	2018 1/10-31/12	2017 1/10-31/12
(BR) Uppskjuten skatteskuld	4 598	4 531	4 598	4 531
Skattesats	20,6%	22%	20,6%	22%
Underliggande värde	22 321	20 595	22 321	20 595
Underliggande värde	22 321	20 595	22 321	20 595
+ Ackumulerat förvärvat övertvärde vid tillgångsförvärv	2 527	2 516	2 527	2 516
(BR) + Derivat (Långfristiga skulder)	349	484	349	484
Underliggande värde, fastigheter	25 197	23 595	25 197	23 595
Underliggande värde, fastigheter	25 197	23 595	25 197	23 595
Skattesats uppskjuten skatt fastigheter	4%	4%	4%	4%
Beräknad uppskjuten skatt fastigheter	1 008	944	1 008	944
(BR) + Derivat (Långfristiga skulder)	349	484	349	484
Summa Derivat	349	484	349	484
Skattesats uppskjuten skatt finansiella instrument	19,30%	19,30%	19,30%	19,30%
Beräknad uppskjuten skatt finansiella instrument	-67	-93	-67	-93
Beräknad uppskjuten skatt fastigheter	1 008	944	1 008	944
Beräknad uppskjuten skatt finansiella instrument	-67	-93	-67	-93
Beräknad verkligen uppskjuten skatteskuld	941	850	941	850
+ EPRA Net Asset Value (NAV)	25 416	22 992	25 416	22 992
- Summa Derivat	-349	-484	-349	-484
- Beräknad verklig uppskjuten skatteskuld	-941	-850	-941	-850
Aktuellt Substansvärde (EPRA NNAV)	24 126	21 658	24 126	21 658
Antal aktier, tusentals	130 460	133 221	130 460	133 221
Aktuellt Substansvärde (EPRA NNAV) / aktie, kr	184,93	162,57	184,93	162,57
(BR) Eget kapital, Q2 2017				17 823
(BR) Eget kapital, Q3 2017				17 823
(BR) Eget kapital, Q4 2016		16 176		16 176
(BR) Eget kapital, Q4 2017	18 223			18 223
(BR) Eget kapital, Q3 2018			19 554	19 554
Eget kapital, vid periodens början	18 223	16 176	19 554	17 823



AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL

Avstämning avseende alternativa nyckeltal har upprättats i enlighet med ESMA - Alternativa Nyckeltal (ESMA/2015/1415sv).

Informationen har ej varit föremål för revisorernas granskning.

	2018 1/1-31/12	2017 1/1-31/12	2018 1/10-31/12	2017 1/10-31/12
Eget kapital, vid periodens början	18 223	16 176	19 554	17 823
(BR) Eget kapital	20 696	18 223	20 696	18 223
Eget kapital, genomsnitt under period	19 460	17 200	20 125	18 023
(RR) Periodens resultat	3 453	2 559	1 301	396
Periodens resultat (årseffekt)	3 453	2 559	5 202	1 584
Periodens resultat (årseffekt)	3 453	2 559	5 202	1 584
Eget kapital, genomsnitt	19 460	17 200	20 125	18 023
Avkastning eget kapital, %	17,7	15,0	25,8	8,9
(RR) Resultat före värdeförändringar	1 214	1 180	276	271
- Beräknad skatt 22%	-267	-260	-61	-60
Beräknat resultat före värdeförändringar, efter skatt	947	920	215	211
Beräknat resultat före värdeförändringar, efter skatt	947	920	215	211
Beräknat resultat före värdeförändringar, efter skatt (årseffekt)	947	920	859	846
Eget kapital, vid periodens början	18 223	16 176	19 554	17 823
Beräknat resultat före värdeförändringar, efter skatt	947	920	859	846
Justerat eget kapital	19 170	17 096	20 413	18 669
Eget kapital, Vid periodens början	18 223	16 176	19 554	17 823
Justerat eget kapital	19 170	17 096	20 413	18 669
Genomsnittlig, justerat eget kapital	18 696	16 636	19 983	18 246
Beräknat resultat före värdeförändringar, efter skatt (årseffekt)	947	920	859	846
Genomsnittlig, justerat eget kapital	18 696	16 636	19 983	18 246
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	5,1	5,5	4,3	4,6



AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL

Avstämning avseende alternativa nyckeltal har upprättats i enlighet med ESMA - Alternativa Nyckeltal (ESMA/2015/1415sv).

Informationen har ej varit föremål för revisorernas granskning.

	2018	2017	2018	2017
	1/1-31/12	1/1-31/12	1/10-31/12	1/10-31/12
(RR) Resultat före skatt	3 781	3 110	1 417	376
(RR) + Räntekostnader	303	372	76	92
Resultat före skatt exl räntekostnader	4 084	3 482	1 493	468
Resultat före skatt exl räntekostnader (årseffekt)	4 084	3 482	5 974	1 872
(BR) Summa Tillgångar, Q2 2017				41 724
(BR) Summa Tillgångar, Q3 2017				
(BR) Summa Tillgångar, Q4 2016		37 001		
(BR) Summa Tillgångar, Q4 2017	42 763			
(BR) Summa Tillgångar, Q3 2018			44 426	
Summa tillgångar, vid periodens början	42 763	37 001	44 426	41 724
(BR) Summa tillgångar	45 128	42 763	45 128	42 763
Summa tillgångar, vid periodens början	42 763	37 001	44 426	41 724
Summa tillgångar, genomsnitt	43 946	39 882	44 777	42 244
Resultat före skatt exl räntekostnader (årseffekt)	4 084	3 482	5 974	1 872
Summa tillgångar, genomsnitt	43 946	39 882	44 777	42 244
Avkastning på totalt kapital, %	9,3	8,7	13,3	4,4
(RR) Resultat före värdeförändringar	1 214	1 180	276	271
(RR) + Räntekostnader	303	372	76	92
Resultat före skatt, exl räntekostnader	1 517	1 552	352	363
Beräknad skatt 22%	-334	-341	-77	-80
Resultat före skatt, exl räntekostnader, efter skatt	1 183	1 211	275	283
Eget kapital, Vid periodens början	18 223	16 176	19 554	17 823
Resultat före skatt, exl räntekostnader, efter skatt	1 183	1 211	275	283
Justerat eget kapital	19 406	17 387	19 829	18 106
(BR) Summa tillgångar	45 128	42 763	45 128	42 763
(BR) - Eget kapital	-20 696	-18 223	-20 696	-18 223
+ Justerat eget kapital	19 406	17 387	19 829	18 106
Justerad summa tillgångar	43 838	41 927	44 261	42 646



AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL

Avstämning avseende alternativa nyckeltal har upprättats i enlighet med ESMA - Alternativa Nyckeltal (ESMA/2015/1415sv).

Informationen har ej varit föremål för revisorernas granskning.

	2018 1/1-31/12	2017 1/1-31/12	2018 1/10-31/12	2017 1/10-31/12
Summa tillgångar, vid periodens början	42 763	37 001	44 426	41 724
Justerad summa tillgångar	43 838	41 927	44 261	42 646
Genomsnitt, justerad summa tillgångar	43 301	39 464	44 343	42 185
Resultat före skatt, exl räntekostnader, efter skatt	1 183	1 211	275	283
Resultat före skatt, exl räntekostnader, efter skatt (årseffekt)	1 183	1 211	1 098	1 133
Resultat före skatt, exl räntekostnader, efter skatt (årseffekt)	1 183	1 211	1 098	1 133
Genomsnitt, justerad summa tillgångar	43 301	39 464	44 343	42 185
Avkastning totalt kapital exklusive värdetförändringar, %	2,7	3,1	2,5	2,7
(BR) Förvaltningsfastigheter	43 310	39 991	43 310	39 991
(BR) Exploateringsfastigheter	891	870	891	870
Summa Fastigheter	44 201	40 861	44 201	40 861
Summa Fastigheter	44 201	40 861	44 201	40 861
(BR) Räntebärande skulder	18 506	18 247	18 506	18 247
Belåningsgrad, %	41,9	44,7	41,9	44,7
(RR) Hyresintäkter	2 412	2 389	613	603
(RR) Summa kostnader fastighetsförvaltningen	-764	-742	-218	-202
Bruttoresultat fastighetsförvaltningen (Driftöverskott)	1 648	1 647	395	401
Projekt- och entreprenadomsättning	217	174	48	70
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-246	-206	-60	-82
Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	-29	-32	-12	-12
Antal utestående aktier, tusental	130 460	133 221	130 460	133 221
(BR) Eget kapital, mkr	20 696	18 223	20 696	18 223
Eget kapital per aktie	158,64	136,79	158,64	136,79



AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL

Avstämning avseende alternativa nyckeltal har upprättats i enlighet med ESMA - Alternativa Nyckeltal (ESMA/2015/1415sv).

Informationen har ej varit föremål för revisorernas granskning.

	2018 1/1-31/12	2017 1/1-31/12	2018 1/10-31/12	2017 1/10-31/12
(RR) Resultat före värdeförändringar	1 214	1 180	276	271
- Skattemässiga avdragsgilla avskrivningar	-467	-521	-127	-105
- Skattemässiga avdragsgilla investeringar	-307	-256	-95	-72
- Koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter	-16	-14	-4	-11
- Övriga poster	-235	11	-20	0
Skattemässigt resultat före underskottsavdrag	189	400	30	83
Skatt 22% på skattemässigt resultat före underskottsavdrag	-42	-88	-7	-18
(RR) Resultat före värdeförändringar	1 214	1 180	276	271
- Skatt 22% på skattemässigt resultat före underskottsavdrag	-42	-94	-7	-18
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings)	1 172	1 086	269	253
Antal utestående aktier, tusental	130 460	133 221	130 460	133 221
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt / aktie (EPRA EPS)	8,99	8,15	2,06	1,90
*Ej avstämningsbar				
Genomsnittlig kapitalbindning				
*Ej avstämningsbar				
Genomsnittlig räntebindning				
(BR) Förvaltningsfastigheter	43 310	39 991	43 310	39 991
(BR) Exploateringsfastigheter	891	870	891	870
- Ej tillträdna fastigheter	0	-432	0	-432
+ Ej frånträdna fastigheter	0	868	0	868
Förvaltningsfastigheter, justerat	44 201	41 297	44 201	41 297
Räntebärande skulder	18 506	18 247	18 506	18 247
Justerad beläningsgrad, %	41,9	44,1	41,9	44,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	1 260	1 166	269	359
Antal utestående aktier, tusental	132 019	133 221	131 107	133 221
Kassaflöde / aktie, kr	9,54	8,75	2,05	2,70



AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL

Avstämning avseende alternativa nyckeltal har upprättats i enlighet med ESMA - Alternativa Nyckeltal (ESMA/2015/1415sv).

Informationen har ej varit föremål för revisorernas granskning.

	2018 1/1-31/12	2017 1/1-31/12	2018 1/10-31/12	2017 1/10-31/12
(BR) Eget kapital	20 696	18 223	20 696	18 223
(BR) + Derivat (Långfristiga skulder)	349	484	349	484
(BR) - Uppskjuten skattefordran	-2	-6	-2	-6
(BR) + Uppskjuten skatteskuld	4 598	4 531	4 598	4 531
(BR) - Goodwill, hänförd till uppskjuten skatt	-225	-240	-225	-240
Långsiktigt Substansvärde (EPRA NAV)	25 416	22 992	25 416	22 992
Antal aktier, tusentals	130 460	133 221	130 460	133 221
Långsiktigt Substansvärde (EPRA NAV) / aktie, kr	194,82	172,59	194,82	172,59
*Ej avstämningsbar				
Medelränta räntebärande skulder, (periodens slut), %				
(RR) Resultat före värdeförändringar	1 214	1 180	276	271
- Skatt 22%	-267	-260	-61	-60
Beräknat resultat efter skatt, före värdeförändringar	947	920	215	211
Antal utestående aktier, tusental	130 460	133 221	130 460	133 221
Resultat före värdeförändring med avdrag för gällande nominell skatt / aktie, kr	7,26	6,91	1,65	1,59
(BR) + Långfristiga räntebärande skulder	18 506	16 415	18 506	16 415
(BR) + Kortfristiga räntebärande skulder	0	1 832	0	1 832
Räntebärande skulder	18 506	18 247	18 506	18 247
(RR) Resultat före värdeförändringar	1 214	1 180	276	271
(RR) + Räntekostnader	303	372	76	92
Resultat före värdeförändringar, exl räntekostnader	1 517	1 552	352	363
(RR) Räntekostnader	303	372	76	92
Räntetäckningsgrad, ggr	5,0	4,2	4,6	3,9
(BR) Eget kapital	20 696	18 223	20 696	18 223
(BR) Summa tillgångar	45 128	42 763	45 128	42 763
Soliditet %	45,9	42,6	45,9	42,6
(RR) Bruttoresultat fastighetsförvaltningen (driftöverskott)	1 648	1 647	395	401
(RR) Hyresintäkter	2 412	2 389	613	603
Överskottsgrad %	68	69	64	67