



AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL 2017-06-30

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

Informationen har ej varit föremål för revisorernas granskning.

	2017 1/1-30/6	2016 1/1-30/6	2017 1/4-30/6	2016 1/4-30/6	2016 1/1-31/12	2016/2017 1/7-30/6
(BR) Uppskjuten skatteskuld	4 386	3 443	4 386	3 443	4 010	4 386
Skattesats	22%	22%	22%	22%	22%	22%
Underliggande värde	19 936	15 650	19 936	15 650	18 227	19 936
Underliggande värde	19 936	15 650	19 936	15 650	18 227	19 936
+ Ackumulerat förvärvat övervärde vid tillgångsförvärv	2 516	1 546	2 516	1 546	1 924	2 516
(BR) - Derivat (Omsättningstillgångar)						
(BR) + Derivat (Långfristiga skulder)	787	1 154	787	1 154	900	787
(BR) + Derivat (Kortfristiga skulder)	0	16	0	16	9	0
Underliggande värde, fastigheter	23 239	18 366	23 239	18 366	21 060	23 239
Underliggande värde, fastigheter	23 239	18 366	23 239	18 366	21 060	23 239
Skattesats uppskjuten skatt fastigheter	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Beräknad uppskjuten skatt fastigheter	930	735	930	735	842	930
(BR) - Derivat (Omsättningstillgångar)	0		0			0
(BR) + Derivat (Långfristiga skulder)	787	1 154	787	1 154	900	787
(BR) + Derivat (Kortfristiga skulder)	0	16	0	16	9	0
Summa Derivat	787	1 170	787	1 170	909	787
Skattesats uppskjuten skatt finansiella instrument	19,30%	19,30%	19,30%	19,30%	19,30%	19,30%
Beräknad uppskjuten skatt finansiella instrument	-152	-226	-152	-226	-175	-152
Beräknad uppskjuten skatt fastigheter	930	735	930	735	842	930
Beräknad uppskjuten skatt finansiella instrument	-152	-226	-152	-226	-175	-152
Beräknad verklig uppskjuten skatteskuld	778	509	778	509	667	778
+ EPRA Net Asset Value (NAV)	22 195	18 518	22 195	18 518	20 810	22 195
- Summa Derivat	-787	-1 170	-787	-1 170	-909	-787
- Beräknad verklig uppskjuten skatteskuld	-778	-509	-778	-509	-667	-778
Aktuellt Substansvärde (EPRA NNAV)	20 631	16 840	20 631	16 840	19 234	20 631
Antal aktier, tusentals	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221
Aktuellt Substansvärde (EPRA NNAV) / aktie, kr	154,86	126,40	154,86	126,40	144,38	154,86

(BR)	Eget kapital, Q4 2015		13 953			13 953	
(BR)	Eget kapital, Q1 2016				13 899		
(BR)	Eget kapital, Q2 2016						14 189
(BR)	Eget kapital, Q4 2016	16 176					
(BR)	Eget kapital, Q1 2017			16 802			
	Eget kapital, vid periodens början	16 176	13 953	16 802	13 899	13 953	14 189
	Eget kapital, vid periodens början	16 176	13 953	16 802	13 899	13 953	14 189
(BR)	Eget kapital	17 295	14 189	17 295	14 189	16 176	17 295
	Eget kapital, genomsnitt under period	16 736	14 071	17 049	14 044	15 065	15 742
(RR)	Periodens resultat	1 638	702	1 016	760	2 681	3 617
	Periodens resultat (årseffekt)	3 276	1 404	4 064	3 040	2 681	3 617
	Periodens resultat (årseffekt)	3 276	1 404	4 064	3 040	2 681	3 617
	Eget kapital, genomsnitt	16 736	14 071	17 049	14 044	15 065	15 742
	Avkastning eget kapital, %	19,7	10,1	23,8	21,6	17,8	23,0
(RR)	Resultat före värdeförändringar	589	472	315	249	965	1 082
	- Beräknad skatt 22%	-130	-104	-69	-55	-212	-238
	Beräknat resultat före värdeförändringar, efter skatt	459	368	246	194	753	844
	Beräknat resultat före värdeförändringar, efter skatt	459	368	246	194	753	844
	Beräknat resultat före värdeförändringar, efter skatt (årseffekt)	919	736	983	777	753	844
	Eget kapital, vid periodens början	16 176	13 953	16 802	13 899	13 953	14 189
	Beräknat resultat före värdeförändringar, efter skatt	919	736	983	777	753	844
	Justerat eget kapital	17 095	14 689	17 785	14 676	14 706	15 033
	Eget kapital, Vid periodens början	16 176	13 953	16 802	13 899	13 953	14 189
	Justerat eget kapital	17 095	14 689	17 785	14 676	14 706	15 033
	Genomsnittlig, justerat eget kapital	16 635	14 321	17 293	14 287	14 329	14 611
	Beräknat resultat före värdeförändringar, efter skatt (årseffekt)	919	736	983	777	753	844
	Genomsnittlig, eget kapital exl periodens värdeförändringar	16 635	14 321	17 293	14 287	14 329	14 611
	Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	5,5	5,1	5,7	5,4	5,3	5,8

(RR) Resultat före skatt	2 057	879	1 304	959	3 436	4 614
(RR) + Räntekostnader	159	198	93	99	385	375
Resultat före skatt exl räntekostnader	2 216	1 077	1 397	1 058	3 821	4 989
Resultat före skatt exl räntekostnader (årseffekt)	4 432	2 154	5 588	4 232	3 821	4 989
(BR) Summa Tillgångar, Q4 2015		31 947			31 947	
(BR) Summa Tillgångar, Q1 2016				32 211		
(BR) Summa Tillgångar, Q2 2016						33 971
(BR) Summa Tillgångar, Q4 2016	37 001					
(BR) Summa Tillgångar, Q1 2017			39 618			
Summa tillgångar, vid periodens början	37 001	31 947	39 618	32 211	31 947	33 971
(BR) Summa tillgångar	41 267	33 971	41 267	33 971	37 001	41 267
Summa tillgångar, vid periodens början	37 001	31 947	39 618	32 211	31 947	33 971
Summa tillgångar, genomsnitt	39 134	32 959	40 443	33 091	34 474	37 619
Resultat före skatt exl räntekostnader (årseffekt)	4 432	2 154	5 588	4 232	3 821	4 989
Summa tillgångar, genomsnitt	39 134	32 959	40 443	33 091	34 474	37 619
Avkastning på totalt kapital, %	11,3	6,5	13,8	12,8	11,1	13,3
(RR) Resultat före värdeförändringar	589	472	315	249	965	1 082
(RR) + Räntekostnader	189	198	93	99	385	375
Resultat före skatt, exl räntekostnader	778	670	408	348	1 350	1 457
Beräknad skatt 22%	-171	-147	-90	-77	-297	-321
Resultat före skatt, exl räntekostnader, efter skatt	607	523	318	271	1 053	1 136
Eget kapital, Vid periodens början	16 176	13 953	16 802	13 899	13 953	14 189
Resultat före skatt, exl räntekostnader, efter skatt	607	523	318	271	1 053	1 136
Justerat eget kapital	16 783	14 476	17 120	14 170	15 006	15 325
(BR) Summa tillgångar	41 267	33 971	41 267	33 971	37 001	41 267
(BR) - Eget kapital	-17 295	-14 189	-17 295	-14 189	-16 176	-17 295
+ Justerat eget kapital	16 783	14 476	17 120	14 170	15 006	15 325
Justerad summa tillgångar	40 755	34 258	41 092	33 952	35 831	39 297
Summa tillgångar, vid periodens början	37 001	31 947	39 618	32 211	31 947	33 971
Justerad summa tillgångar	40 755	34 258	41 092	33 952	35 831	39 297
Genomsnitt, justerad summa tillgångar	38 878	33 102	40 355	33 082	33 889	36 634
Resultat före skatt, exl räntekostnader, efter skatt	607	523	318	271	1 053	1 136
Resultat före skatt, exl räntekostnader, efter skatt (årseffekt)	1 214	1 045	1 273	1 086	1 053	1 136
Resultat före skatt, exl räntekostnader, efter skatt (årseffekt)	1 214	1 045	1 273	1 086	1 053	1 136
Genomsnitt, justerad summa tillgångar	38 878	33 102	40 355	33 082	33 889	36 634
Avkastning totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	3,1	3,2	3,2	3,3	3,1	3,1

(BR)	Förvaltningsfastigheter	39 981	32 654	39 981	32 654	36 054	39 981
(BR)	Räntebärande skulder	17 752	14 229	17 752	14 229	15 095	17 752
	Belåningsgrad, %	44,4	43,6	44,4	43,6	41,9	44,4
(RR)	Hysesintäkter	1 191	1 062	624	538	2 150	2 279
(RR)	Summa kostnader fastighetsförvaltningen	-368	-331	-185	-164	-692	-730
	Bruttoresultat fastighetsförvaltningen (Driftöverskott)	823	731	439	374	1 458	375
	Projekt- och entreprenadomsättning	71	78	48	37	149	143
	Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-84	-82	-66	-41	-162	-163
	Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	-13	-4	-18	-4	-13	-4
	Antal utestående aktier, tusental	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221
(BR)	Eget kapital, mkr	17 295	14 189	17 295	14 189	16 176	17 295
	Eget kapital per aktie	129,82	106,51	129,82	106,51	121,42	129,82
(RR)	Resultat före värdeförändringar	589	472	315	249	965	1 082
	- Skattemässiga avdragsgilla avskrivningar	-277	-258	-151	-134	-559	-578
	- Skattemässiga avdragsgilla investeringar	-125	-105	-67	-56	-234	-245
	- Skattemässiga avdragsgilla utrangeringar/nedskrivningar	0	0	0	0	0	0
	- Koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter	-11	-11	-10	-10	-14	-14
	- Övriga poster	0	0	10	0	0	0
	Skattemässigt resultat före underskottsavdrag	176	98	97	48	158	245
	Skatt 22% på skattemässigt resultat före underskottsavdrag	-39	-22	-21	-11	-35	-54
(RR)	Resultat före värdeförändringar	589	472	315	249	965	1 082
	- Skatt 22% på skattemässigt resultat före underskottsavdrag	-39	-22	-21	-11	-35	-54
	Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings)	550	450	294	238	930	1 028
	Antal utestående aktier, tusental	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221
	Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt / aktie (EPRA EPS)	4,13	3,38	2,20	1,79	6,98	7,72
	*Ej avstämningsbar						
	Genomsnittlig kapitalbindning						
	*Ej avstämningsbar						
	Genomsnittlig räntebindning						
(BR)	Förvaltningsfastigheter	39 981	32 654	39 981	32 654	36 054	39 981
	- Ej tillträdna fastigheter	0		0	0		0
	+ Ej frånträdna fastigheter	0	0	0	0	0	0
	Förvaltningsfastigheter, justerat	39 981	32 654	39 981	32 654	36 054	39 981
	Räntebärande skulder	17 753	13 614	17 753	13 614	13 036	17 753
	Justerad belåningsgrad, %	44,4	41,7	44,4	41,7	36,2	44,4

Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	539	374	267	156	949	1 114
Antal utestående aktier, tusental	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221
Kassaflöde / aktie, kr	4,04	2,81	2,00	1,17	7,12	8,36
(BR) Eget kapital	17 295	14 189	17 295	14 189	16 176	17 295
(BR) - Derivat (Omsättningstillgångar)						
(BR) + Derivat (Långfristiga skulder)	787	1 154	787	1 154	900	787
(BR) + Derivat (Kortfristiga skulder)	0	16	0	16	9	0
(BR) - Uppskjuten skattefordran	-10	-21	-10	-21	-22	-10
(BR) + Uppskjuten skatteskuld	4 386	3 443	4 386	3 443	4 010	4 386
(BR) - Goodwill, hänförd till uppskjuten skatt	-263	-263	-263	-263	-263	-263
Långsiktigt Substansvärde (EPRA NAV)	22 195	18 518	22 195	18 518	20 810	22 195
Antal aktier, tusentals	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221
Långsiktigt Substansvärde (EPRA NAV) / aktie, kr	166,60	139,01	166,60	139,01	156,21	166,60
*Ej avstämningsbar						
Medelränta räntebärande skulder, (periodens slut), %						
(RR) Resultat före värdeförändringar	589	472	315	249	965	1 082
- Skatt 22%	-130	-104	-69	-55	-212	-238
Beräknat resultat efter skatt, före värdeförändringar	459	368	246	194	753	844
Antal utestående aktier, tusental	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221
Resultat före värdeförändring med avdrag för gällande nominell skatt / aktie, kr	3,45	2,76	1,84	1,46	5,65	6,34
(BR) + Långfristiga räntebärande skulder	17 021	11 237	17 021	11 237	15 721	17 021
(BR) + Kortfristiga räntebärande skulder	732	2 401	732	2 401	1 175	732
Räntebärande skulder	17 753	13 638	17 753	13 638	16 896	17 753
(RR) Resultat före värdeförändringar	589	472	315	249	965	1 082
(RR) + Räntekostnader	189	198	93	99	385	375
Resultat före värdeförändringar, exl räntekostnader	778	670	408	348	1 350	1 457
(RR) Räntekostnader	189	198	93	99	385	375
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	3,4	4,4	3,5	3,5	3,9
Eget kapital, vid periodens början	16 176	13 953	16 802	13 899	13 953	14 189
(BR) Eget kapital	17 295	14 189	17 295	14 189	16 176	17 295
Förändring eget kapital	1 119	236	493	290	2 223	3 106
(RR) Nettoomsättning	1262	1139	671	575	2299	2422
Investeringar i egna fastigheter	749	407	398	206	1002	1344
(RR) Värdeförändringar	1468	407	989	710	2471	3532
(RR) Uppskjuten skatt	-394	-175	-263	-204	-751	-970
- Förändring eget kapital	-1 119	-236	-493	-290	-2 223	-3 106
Skapat ekonomiskt värde	1 966	1 542	1 302	997	2 798	3 222

(BR) Eget kapital	17 295	14 189	17 295	14 189	16 176	17 295
(BR) Summa tillgångar	41 267	33 971	41 267	33 971	37 001	41 267
Soliditet %	41,9	41,8	41,9	41,8	43,7	41,9
(RR) Bruttoresultat fastighetsförvaltningen (driftöverskott)	823	731	439	374	1 458	1 549
(RR) Hyresintäkter	1 191	1 062	624	538	2 150	2 279
Överskottsgrad %	69	69	70	70	68	68