



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.

	2020 1/1-31/3	2019 1/1-31/3	2019 1/1-31/12	2019/2020 1/4-31/12	2019 1/10-31/12	2019 1/7-30/9	2019 1/4-30/6
(BR) Uppskjuten skatteskuld inklusive hänförligt till Tillgångar som innehas för försäljning	4 805	4 638	5 106	4 805			
Skattesats	20,6%	20,6%	20,6%	20,6%			
Underliggande värde	23 323	22 515	24 789	23 323			
Underliggande värde	23 323	22 515	24 788	23 323			
+ Ackumulerat förvärvat övervärde vid tillgångsförvärv	3 838	2 527	3 835	3 838			
(BR) - Derivat (Anläggningstillgångar)	-14	0	-82	-14			
(BR) + Derivat (Långfristiga skulder)	655	521	348	655			
Underliggande värde, fastigheter	27 801	25 562	28 889	27 801			
Underliggande värde, fastigheter	27 801	25 562	28 889	27 801			
Skattesats uppskjuten skatt fastigheter	4%	4%	4%	4%			
Beräknad uppskjuten skatt fastigheter	1 112	1 022	1 156	1 112			
(BR) - Derivat (Anläggningstillgångar)	-14	0	-82	-14			
(BR) + Derivat (Långfristiga skulder)	655	521	348	655			
Summa Derivat	640	521	266	640			
Skattesats uppskjuten skatt finansiella instrument	19,30%	19,30%	19,30%	19,30%			
Beräknad uppskjuten skatt finansiella instrument	-124	-100	-51	-124			
Beräknad uppskjuten skatt fastigheter	1 112	1 022	1 156	1 112			
Beräknad uppskjuten skatt finansiella instrument	-124	-100	-51	-124			
Beräknad verklig uppskjuten skatteskuld	988	922	1 104	988			
+ EPRA Net Asset Value (NAV)	26 204	25 170	27 931	26 204			
- Summa Derivat	-640	-521	-266	-640			
- Beräknad verklig uppskjuten skatteskuld	-988	-922	-1 104	-988			
Aktuellt Substansvärde (EPRA NNAV)	24 575	23 728	26 560	24 575			
Antal utestående aktier, tusentals	129 721	130 163	129 839	129 721			
Aktuellt Substansvärde (EPRA NNAV) / aktie, kr	189,45	182,29	204,57	189,45	Ej ändrad	Ej ändrad	Ej ändrad



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.

	2020 1/1-31/3	2019 1/1-31/3	2019 1/1-31/12	2019/2020 1/4-31/12	2019 1/10-31/12	2019 1/7-30/9	2019 1/4-30/6
(BR) Eget kapital, Q4 2019	22 784						
(BR) Eget kapital, Q4 2018		20 696	20 696				
(BR) Eget kapital, Q1 2019				20 240			
Eget kapital, vid periodens början	22 784	20 696	20 696	20 240			
Eget kapital, vid periodens början	22 784	20 696	20 696	20 240			
(BR) Eget kapital	20 984	20 238	22 784	20 984			
Eget kapital, genomsnitt under period	21 884	20 467	21 740	20 612			
(RR) Periodens resultat	-1 134	220	2 807	1 453			
Periodens resultat (årseffekt)	-4 536	882	2 807	1 453			
Periodens resultat (årseffekt)	-4 536	882	2 807	1 453			
Eget kapital, genomsnitt	21 884	20 467	21 740	20 612			
Avkastning eget kapital, %	-20,7	4,3	12,9	7,1	Ej ändrad	Ej ändrad	Ej ändrad
(RR) Resultat före värdeförändringar	311	306	1 234	1 238			
- Beräknad skatt 21,4%	-66	-65	-264	-265			
Beräknat resultat före värdeförändringar, efter skatt	244	241	970	973			
Beräknat resultat före värdeförändringar, efter skatt	244	241	970	973			
Beräknat resultat före värdeförändringar, efter skatt (årseffekt)	976	962	970	973			
Eget kapital, vid periodens början	22 784	20 696	20 696	20 240			
Beräknat resultat före värdeförändringar, efter skatt	976	962	970	973			
Justerat eget kapital	23 760	21 658	21 666	21 213			
Eget kapital, vid periodens början	22 784	20 696	20 696	20 240			
Justerat eget kapital	23 760	21 658	21 666	21 213			
Genomsnittlig, justerat eget kapital	23 272	21 177	21 181	20 727			
Beräknat resultat före värdeförändringar, efter skatt (årseffekt)	976	962	970	973			
Genomsnittlig, justerat eget kapital	23 272	21 177	21 181	20 727			
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	4,2	4,5	4,6	4,7	Ej ändrad	Ej ändrad	Ej ändrad



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.

	2020 1/1-31/3	2019 1/1-31/3	2019 1/1-31/12	2019/2020 1/4-31/12	2019 1/10-31/12	2019 1/7-30/9	2019 1/4-30/6
(RR) Resultat före skatt	-1 414	311	3 450	1 724	1 402	469	1 265
(RR) + Räntekostnader inklusive tomträttsavgälder	100	92	396	405	99	109	98
Resultat före skatt exl räntekostnader	-1 314	403	3 846	2 129	1 501	578	1 363
Resultat före skatt exl räntekostnader (årseffekt)	-5 258	1 611	3 846	2 129	6 004	2 312	5 452
(BR) Summa Tillgångar, Q2 2019						49 924	
(BR) Summa Tillgångar, Q3 2019					49 618		
(BR) Summa Tillgångar, Q4 2019	51 062						
(BR) Summa Tillgångar, Q4 2018 (inkl. nyttjanderättstillgång per 1 jan 2019)		46 241	46 241				
(BR) Summa Tillgångar, Q1 2019				47 009			47 009
Summa tillgångar, vid periodens början	51 062	46 241	46 241	47 009	49 618	49 924	47 009
(BR) Summa tillgångar	50 833	47 009	51 062	50 833	51 062	49 618	49 924
(BR) Summa tillgångar, vid periodens början	51 062	46 241	46 241	47 009	49 618	49 924	47 009
Summa tillgångar, genomsnitt	50 948	46 625	48 652	48 921	50 340	49 771	48 467
Resultat före skatt exl räntekostnader (årseffekt)	-5 258	1 611	3 846	2 129	6 004	2 312	5 452
Summa tillgångar, genomsnitt	50 948	46 625	48 652	48 921	50 340	49 771	48 467
Avkastning på totalt kapital, %	-10,3	3,5	7,9	4,4	11,9	4,6	11,2
(RR) Resultat före värdeförändringar	311	306	1 234	1 238	289	318	321
(RR) + Räntekostnader	100	92	396	405	99	109	98
Resultat före skatt, exl räntekostnader	411	398	1 630	1 643	388	427	419
Beräknad skatt 21,4%	-88	-85	-349	-352	-83	-91	-90
Resultat före skatt, exl räntekostnader, efter skatt	323	312	1 281	1 292	305	336	329
Resultat före skatt, exl räntekostnader, efter skatt	323	312	1 281	1 292	305	336	329
Resultat före skatt, exl räntekostnader, efter skatt (årseffekt)	1 291	1 250	1 281	1 292	1 220	1 342	1 317
Resultat före skatt, exl räntekostnader, efter skatt (årseffekt)	1 291	1 250	1 281	1 292	1 220	1 342	1 317
Summa tillgångar, genomsnitt	50 948	46 625	48 652	48 921	50 340	49 771	48 467
Avkastning totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	2,5	2,7	2,6	2,6	2,4	2,7	2,7



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.

	2020 1/1-31/3	2019 1/1-31/3	2019 1/1-31/12	2019/2020 1/4-31/12	2019 1/10-31/12	2019 1/7-30/9	2019 1/4-30/6
(BR) Förvaltningsfastigheter inklusive fastigheter som ingår i Tillgångar som innehas för försäljning	46 493	43 859	47 513	46 493			
(BR) Exploateringsfastigheter	1 104	906	997	1 104			
Summa Fastigheter	47 597	44 765	48 509	47 597			
(BR) Summa Fastigheter	47 597	44 765	48 509	47 597			
(BR) Räntebärande skulder inklusive räntebärande skulder hänförliga till Tillgångar som innehas för försäljning	20 978	18 727	20 211	20 978			
Belåningsgrad, %	44,1	41,8	41,7	44,1	Ej ändrad	Ej ändrad	Ej ändrad
(RR) Hyresintäkter	648	633	2 577	2 593	644	653	647
(RR) Summa kostnader fastighetsförvaltningen	-213	-206	-810	-817	-216	-194	-195
Bruttoresultat fastighetsförvaltningen (Driftöverskott)	435	427	1 767	1 776	428	460	452
Projekt- och entreprenadomsättning	84	32	233	285			
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-87	-37	-276	-326			
Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	-3	-5	-43	-41	Ej ändrad	Ej ändrad	Ej ändrad
Antal utestående aktier, tusental	129 721	130 163	129 839	129 721			
(BR) Eget kapital, mkr	20 984	20 238	22 784	20 984			
Eget kapital per aktie	161,76	155,48	175,48	161,76	Ej ändrad	Ej ändrad	Ej ändrad
(RR) Resultat före värdeförändringar	311	306	1 234	1 238			
- Skattemässiga avdragsgilla avskrivningar	-173	-92	-577	-658			
- Skattemässiga avdragsgilla investeringar	-49	-59	-250	-240			
- Koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter	-5	-3	-13	-15			
- Övriga poster	10	17	-105	-112			
Skattemässigt resultat före underskottsavdrag	93	169	289	213			
Skatt 21,4% på skattemässigt resultat före underskottsavdrag	-20	-35	-62	-46			
(RR) Resultat före värdeförändringar	311	306	1 234	1 238			
- Skatt 21,4 % på skattemässigt resultat före underskottsavdrag	-20	-35	-62	-46			
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings)	291	271	1 172	1 193			
Antal utestående aktier, tusental	129 721	130 163	129 839	129 721			
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt / aktie (EPRA EPS)	2,25	2,08	9,03	9,19	Ej ändrad	Ej ändrad	Ej ändrad



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.

	2020 1/1-31/3	2019 1/1-31/3	2019 1/1-31/12	2019/2020 1/4-31/12	2019 1/10-31/12	2019 1/7-30/9	2019 1/4-30/6
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	319	342	1 350	1 327			
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	129 820	132 019	130 005	129 872			
Kassaflöde / aktie, kr	2,46	2,59	10,38	10,22	Ej ändrad	Ej ändrad	Ej ändrad
(BR) Eget kapital	20 984	20 238	22 784	20 984			
(BR) - Derivat (Anläggningstillgångar)	-14	0	-82	-14			
(BR) + Derivat (Långfristiga skulder)	655	521	348	655			
(BR) - Uppskjuten skattefordran	0	-2	0	0			
(BR) + Uppskjuten skatteskuld, inklusive hänförligt till Tillgångar som innehas för försäljning	4 805	4 638	5 106	4 805			
(BR) - Goodwill, hänförd till uppskjuten skatt, inklusive goodwill som ingår i Tillgångar som innehas för försäljning	-225	-225	-225	-225			
Långsiktigt Substansvärde (EPRA NAV)	26 204	25 170	27 931	26 204			
Antal utestående aktier, tusental	129 721	130 163	129 839	129 721			
Långsiktigt Substansvärde (EPRA NAV) / aktie, kr	202,00	193,37	215,12	202,00	Ej ändrad	Ej ändrad	Ej ändrad
(RR) Resultat före värdeförändringar	311	306	1 234	1 238			
- Skatt 21,4 %	-66	-65	-264	-265			
Beräknat resultat efter skatt, före värdeförändringar	244	241	970	973			
Antal utestående aktier, tusental	129 721	130 163	129 839	129 721			
Resultat före värdeförändring med avdrag för gällande nominell skatt / aktie, kr	1,88	1,85	7,47	7,50	Ej ändrad	Ej ändrad	Ej ändrad
(BR) + Långfristiga räntebärande skulder inklusive skulder hänförliga till Tillgångar som innehas för försäljning	19 923	18 727	20 211	19 923			
(BR) + Kortfristiga räntebärande skulder	1 054	0	0	1 054			
Räntebärande skulder	20 978	18 727	20 211	20 978	Ej ändrad	Ej ändrad	Ej ändrad
(RR) Resultat före värdeförändringar	311	306	1 234	1 238			
(RR) + Räntekostnader	91	84	362	369			
Resultat före värdeförändringar, exl räntekostnader	401	390	1 596	1 608			
(RR) Räntekostnader	91	84	362	369			
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	4,7	4,4	4,4	Ej ändrad	Ej ändrad	Ej ändrad
(BR) Eget kapital	20 984	20 238	22 784	20 984	22 784	21 737	21 198
(BR) Summa tillgångar	50 833	47 009	51 062	50 833	51 062	49 618	49 924
Soliditet %	41,3	43,1	44,6	41,3	44,6	43,8	42,5
(RR) Bruttoresultat fastighetsförvaltningen (driftöverskott)	435	427	1 767	1 776	428	460	452
(RR) Hyresintäkter	648	633	2 577	2 593	644	653	647
Överskottsgrad %	67	67	69	68	66	70	70