



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.

	ack Q3	ack Q3	Q3	Q3	Helår	R12	Q1	Q2	Q4	Q2	Q1	Q4
	2020	2019	2020	2019	2019	2019/2020	2020	2020	2019	2019	2019	2018
	1/1-30/9	1/1-30/9	1/7-30/9	1/7-30/9	1/1-31/12	1/10-30/9	1/1-31/3	1/4-30/6	1/10-31/12	1/4-30/6	1/1-31/3	1/10-31/12
(BR) Uppskjuten skatteskuld inklusive hänförligt till Tillgångar som innehas för försäljning	4 443	4 742	4 443	4 742	5 106	4 443	4 805	4 535	5 106	4 864	4 638	4 598
Skattesats	20,6%	20,6%	20,6%	20,6%	20,6%	20,6%	20,6%	20,6%	20,6%	20,6%	20,6%	20,6%
Underliggande värde	21 568	23 018	21 568	23 018	24 789	21 568	23 323	22 016	24 788	23 611	22 515	22 320
Underliggande värde	21 568	23 018	21 568	23 018	24 788	21 568	23 323	22 016	24 788	23 611	22 515	22 321
+ Ackumulerat förvärvat övertvärde vid tillgångsförvärv	3 992	3 835	3 992	3 835	3 835	3 992	3 838	3 992	3 835	2 527	2 527	2 527
(BR) - Derivat (Anläggningstillgångar)	-1	0	-1	0	-82	-1	-14	-9	-82	0	0	0
(BR) + Derivat (Långfristiga skulder)	695	921	695	921	348	695	655	627	348	736	521	349
Underliggande värde, fastigheter	26 253	27 774	26 253	27 774	28 889	26 253	27 801	26 626	28 889	26 874	25 562	25 197
Underliggande värde, fastigheter	26 253	27 774	26 253	27 774	28 889	26 253	27 801	26 626	28 889	26 874	25 562	25 197
Skattesats uppskjuten skatt fastigheter	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Beräknad uppskjuten skatt fastigheter	1 050	1 111	1 050	1 111	1 156	1 050	1 112	1 065	1 156	1 075	1 022	1 008
(BR) - Derivat (Anläggningstillgångar)	-1	0	-1	0	-82	-1	-14	-9	-82	0	0	0
(BR) + Derivat (Långfristiga skulder)	695	921	695	921	348	695	655	627	348	736	521	349
Summa Derivat	694	921	694	921	266	694	640	618	266	736	521	349
Skattesats uppskjuten skatt finansiella instrument	19,30%	19,30%	19,30%	19,30%	19,30%	19,30%	19,30%	19,30%	19,30%	19,30%	19,30%	19,30%
Beräknad uppskjuten skatt finansiella instrument	-134	-178	-134	-178	-51	-134	-124	-119	-51	-142	-100	-67
Beräknad uppskjuten skatt fastigheter	1 050	1 111	1 050	1 111	1 156	1 050	1 112	1 065	1 156	1 075	1 022	1 008
Beräknad uppskjuten skatt finansiella instrument	-134	-178	-134	-178	-51	-134	-124	-119	-51	-142	-100	-67
Beräknad verklig uppskjuten skatteskuld	916	933	916	933	1 104	916	988	946	1 104	933	922	941
+ EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	27 271	27 172	27 271	27 172	27 931	27 271	26 204	26 541	27 931	26 572	25 170	25 416
- Beräknad verklig uppskjuten skatteskuld	-916	-933	-916	-933	-1 104	-916	-916	-946	-1 104	-933	-922	-941
Aktuellt Substansvärde (EPRA NTA)	26 354	26 238	26 354	26 238	26 827	26 354	25 288	25 595	26 827	25 639	24 248	24 475
Antal utestående aktier, tusentals	129 721	129 839	129 721	129 839	129 839	129 721	129 721	129 721	129 839	129 839	130 163	130 460
Aktuellt Substansvärde (EPRA NTA) / aktie, kr	203,16	202,08	203,16	202,08	206,62	203,16	194,94	197,31	206,62	197,47	186,29	187,61
+ EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	27 271	27 172	27 271	27 172	27 931	27 271	26 204	26 541	27 931	26 572	25 170	25 416
(BR) - Summa Derivat	-694	-921	-694	-921	-266	-694	-640	-618	-266	-736	-521	-349
(BR) - Beräknad verklig uppskjuten skatteskuld	-916	-933	-916	-933	-1 104	-916	-916	-946	-1 104	-933	-922	-941
Aktuellt Substansvärde (EPRA NNAV)	25 661	25 318	25 661	25 318	26 560	25 661			25 661			
Antal utestående aktier, tusentals	129 721	129 839	129 721	129 839	129 839	129 721			129 839	129 839	130 163	130 460
Aktuellt Substansvärde (EPRA NNAV) / aktie, kr	197,81	194,99	197,81	194,99	204,57	197,81	Ej ändrad	Ej ändrad	Ej ändrad	Ej ändrad	Ej ändrad	Ej ändrad
(BR) Eget kapital	22 299	21 737	22 299	21 737	22 784	22 299	20 984	21 553	22 784	21 198	20 240	20 696
(BR) - Goodwill, hänförd till uppskjuten skatt, inklusive goodwill som ingår i Tillgångar som innehas för försäljning	-165	-225	-165	-225	-225	-165	-225	-165	-225	-225	-225	-225
(BR) +Räntebärande skulder enligt balansräkningen	18 581	19 687	18 581	19 687	20 211	18 581	20 979	18 464	20 211	20 506	18 727	18 506
-Verkligt värde räntebärande skulder	-18 846	-20 008	-18 846	-20 008	-20 456	-18 846	-21 249	-18 741	-20 456	-20 605	-18 923	-18 745
Net Disposal value (EPRA NDV)	21 869	21 190	21 869	21 190	22 314	21 869	20 489	21 111	22 314	20 874	19 819	20 232
Antal utestående aktier, tusentals	129 721	129 839	129 721	129 839	129 839	129 721	129 721	129 721	129 839	129 839	130 163	130 460
Net Disposal Value (EPRA NDV) / aktie, kr	168,58	163,20	168,58	163,20	171,86	168,58	157,95	162,74	171,86	160,77	152,26	155,08



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.

	ack Q3	ack Q3	Q3	Q3	Helår	R12	Q1	Q2	Q4	Q2	Q1	Q4
	2020	2019	2020	2019	2019	2019/2020	2020	2020	2019	2019	2019	2018
	1/1-30/9	1/1-30/9	1/7-30/9	1/7-30/9	1/1-31/12	1/10-30/9	1/1-31/3	1/4-30/6	1/10-31/12	1/4-30/6	1/1-31/3	1/10-31/12
(RR) Resultat före skatt	-268	2 046	683	469	3 450	1 136			1 402	1 266	311	
(RR) + Räntekostnader inklusive tomträttsavgälder	288	297	88	109	396	387			99	98	91	
Resultat före skatt exl räntekostnader	20	2 343	770	578	3 846	1 523			1 501	1 364	402	
Resultat före skatt exl räntekostnader (årseffekt)	26	3 123	3 082	2 312	3 846	1 523			6 004	5 456	1 608	
(BR) Summa Tillgångar, Q2 2020			47 415									
(BR) Summa Tillgångar, Q3 2018												
(BR) Summa Tillgångar, Q2 2019				49 924								
(BR) Summa Tillgångar, Q3 2019						49 618			49 618			
(BR) Summa Tillgångar, Q4 2019	51 062											
(BR) Summa Tillgångar, Q4 2018 (inkl. nyttjanderättstillgång per 1 jan 2019)		46 241			46 241						46 241	
(BR) Summa Tillgångar, Q1 2019										47 009		
Summa tillgångar, vid periodens början	51 062	46 241	47 415	49 924	46 241	49 618			49 618	47 009	46 241	
(BR) Summa tillgångar	48 408	49 618	48 408	49 618	51 062	48 408			51 062	49 924	47 009	
(BR) Summa tillgångar, vid periodens början	51 062	46 241	47 415	49 924	46 241	49 618			49 618	47 009	46 241	
Summa tillgångar, genomsnitt	49 735	47 929	47 912	49 771	48 652	49 013			50 340	48 467	46 625	
Resultat före skatt exl räntekostnader (årseffekt)	26	3 123	3 082	2 312	3 846	1 523			6 004	5 456	1 608	
Summa tillgångar, genomsnitt	49 735	47 929	47 912	49 771	48 652	49 013			50 340	48 467	46 625	
Avkastning på totalt kapital, %	0,1	6,5	6,4	4,6	7,9	3,1	Ej ändrad	Ej ändrad	11,8	11,2	3,5	Ej ändrad
(RR) Resultat före värdeförändringar	842	945	277	318	1 234	1 131			289	320	306	
(RR) + Räntekostnader inklusive tomträttsavgälder	288	297	88	109	396	387			99	98	91	
Resultat före skatt, exl räntekostnader	1 130	1 242	365	427	1 630	1 518			388	418	397	
Beräknad skatt 21,4%	-242	-266	-78	-91	-349	-325			-83	-89	-85	
Resultat före skatt, exl räntekostnader, efter skatt	888	976	287	336	1 281	1 193			305	328	312	
Resultat före skatt, exl räntekostnader, efter skatt	888	976	287	336	1 281	1 193			305	328	312	
Resultat före skatt, exl räntekostnader, efter skatt (årseffekt)	1 184	1 301	1 147	1 344	1 281	1 193			1 220	1 313	1 248	
Resultat före skatt, exl räntekostnader, efter skatt (årseffekt)	1 184	1 301	1 147	1 344	1 281	1 193			1 220	1 313	1 248	
Summa tillgångar, genomsnitt	49 735	47 929	47 912	49 771	48 652	49 013			50 340	48 467	46 625	
Avkastning totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	2,4	2,7	2,4	2,7	2,6	2,4	Ej ändrad	Ej ändrad	2,4	2,7	2,7	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.

	ack Q3	ack Q3	Q3	Q3	Helår	R12	Q1	Q2	Q4	Q2	Q1	Q4
	2020	2019	2020	2019	2019	2019/2020	2020	2020	2019	2019	2019	2018
	1/1-30/9	1/1-30/9	1/7-30/9	1/7-30/9	1/1-31/12	1/10-30/9	1/1-31/3	1/4-30/6	1/10-31/12	1/4-30/6	1/1-31/3	1/10-31/12
(BR) Förvaltningsfastigheter inklusive fastigheter som ingår i Tillgångar som innehas för försäljning	44 668	46 199	44 668	46 199	47 513	44 668						
(BR) Exploateringsfastigheter	1 196	951	1 196	951	997	1 196						
Summa Fastigheter	45 864	47 150	45 864	47 150	48 509	45 864						
(BR) Summa Fastigheter	45 864	47 150	45 864	47 150	48 509	45 864						
(BR) Räntebärande skulder inklusive räntebärande skulder hänförliga till Tillgångar som innehas för försäljning	18 581	19 687	18 581	19 687	20 211	18 581						
Beläningsgrad, %	40,5	41,8	40,5	41,8	41,7	40,5	Ej ändrad	Ej ändrad	Ej ändrad	Ej ändrad	Ej ändrad	Ej ändrad
(RR) Hyresintäkter	1 789	1 933	561	653	2 577	2 434			644	647	633	
(RR) Summa kostnader fastighetsförvaltningen	-585	-594	-167	-193	-810	-800			-216	-195	-206	
Bruttoresultat fastighetsförvaltningen (Driftöverskott)	1 205	1 339	394	460	1 767	1 633	Ej ändrad	Ej ändrad	428	452	427	Ej ändrad
(RR) Projekt- och entreprenadomsättning	377	140	139	62	233	470						
(RR) Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-389	-169	-150	-77	-276	-497						
Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	-13	-28	-11	-14	-43	-27	Ej ändrad	Ej ändrad	Ej ändrad	Ej ändrad	Ej ändrad	Ej ändrad
Antal utestående aktier, tusental	129 721	129 839	129 721	129 839	129 839	129 721						
(BR) Eget kapital, mkr	22 299	21 737	22 299	21 737	22 784	22 299						
Eget kapital per aktie	171,90	167,41	171,90	167,41	175,48	171,90	Ej ändrad	Ej ändrad	Ej ändrad	Ej ändrad	Ej ändrad	Ej ändrad
(RR) Resultat före värdeförändringar	842	945	277	318	1 234	1 131						
- Skattemässiga avdragsgilla avskrivningar	-448	-476	-140	-160	-577	-549						
- Skattemässiga avdragsgilla investeringar	-221	-177	-14	-68	-250	-294						
- Koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter	-18	-9	-8	-3	-13	-22						
- Övriga poster	38	34	-173	-36	-105	-101						
Skattemässigt resultat före underskottsavdrag	193	317	-58	51	289	166						
Skatt 21,4% på skattemässigt resultat före underskottsavdrag	-41	-68	12	-11	-62	-35						
(RR) Resultat före värdeförändringar	842	945	277	318	1 234	1 131						
- Skatt 21,4 % på skattemässigt resultat före underskottsavdrag	-41	-68	12	-11	-62	-35						
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings)	801	877	289	307	1 172	1 096						
Antal utestående aktier, tusental	129 721	129 839	129 721	129 839	129 839	129 721						
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt / aktie (EPRA EPS)	6,17	6,75	2,24	2,38	9,03	8,45	Ej ändrad	Ej ändrad	Ej ändrad	Ej ändrad	Ej ändrad	Ej ändrad

*Ej avstämningsbar

Genomsnittlig kapitalbindning

*Ej avstämningsbar

Genomsnittlig räntebindning



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.

	ack Q3	ack Q3	Q3	Q3	Helår	R12	Q1	Q2	Q4	Q2	Q1	Q4
	2020	2019	2020	2019	2019	2019/2020	2020	2020	2019	2019	2019	2018
	1/1-30/9	1/1-30/9	1/7-30/9	1/7-30/9	1/1-31/12	1/10-30/9	1/1-31/3	1/4-30/6	1/10-31/12	1/4-30/6	1/1-31/3	1/10-31/12
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	670	1 126	361	336	1 350	894						
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	129 754	130 062	129 721	129 839	130 005	129 775						
Kassaflöde / aktie, kr	5,16	8,66	2,79	2,59	10,38	6,89	Ej ändrad	Ej ändrad	Ej ändrad	Ej ändrad	Ej ändrad	Ej ändrad
(BR) Eget kapital	22 299	21 737	22 299	21 737	22 784	22 299						
(BR) - Derivat (Anläggningstillgångar)	-1	0	-1	0	-82	-1						
(BR) + Derivat (Långfristiga skulder)	695	921	695	921	348	695						
(BR) - Uppskjuten skattefordran	0	-2	0	-2	0	0						
(BR) + Uppskjuten skatteskuld, inklusive hänförligt till Tillgångar som innehas för försäljning	4 443	4 742	4 443	4 742	5 106	4 443						
(BR) - Goodwill, hänförd till uppskjuten skatt, inklusive goodwill som ingår i Tillgångar som innehas för försäljning	-165	-225	-165	-225	-225	-165						
Långsiktigt Substansvärde (EPRA NRV)	27 271	27 172	27 271	27 172	27 931	27 271						
Antal utestående aktier, tusental	129 721	129 839	129 721	129 839	129 839	129 721						
Långsiktigt Substansvärde (EPRA NRV) / aktie, kr	210,23	209,27	210,23	209,27	215,12	210,23	Ej ändrad*	Ej ändrad*	Ej ändrad*	Ej ändrad*	Ej ändrad*	Ej ändrad*
*Ej avstämningsbar												
Medelränta räntebärande skulder, (periodens slut), %												
(RR) Resultat före värdeförändringar	842	945	277	318	1 234	1 131						
- Skatt 21,4 %	-180	-202	-59	-68	-264	-242						
Beräknat resultat efter skatt, före värdeförändringar	662	743	218	250	970	889						
Antal utestående aktier, tusental	129 721	129 839	129 721	129 839	129 839	129 721						
Resultat före värdeförändring med avdrag för gällande nominell skatt / aktie, kr	5,10	5,72	1,68	1,93	7,47	6,85	Ej ändrad	Ej ändrad	Ej ändrad	Ej ändrad	Ej ändrad	Ej ändrad
(BR) + Långfristiga räntebärande skulder inklusive skulder hänförliga till Tillgångar som innehas för försäljning	17 048	19 687	17 048	19 687	20 211	17 048						
(BR) + Kortfristiga räntebärande skulder	1 533	0	1 533	0	0	1 533						
Räntebärande skulder	18 581	19 687	18 581	19 687	20 211	18 581	Ej ändrad	Ej ändrad	Ej ändrad	Ej ändrad	Ej ändrad	Ej ändrad
(RR) Resultat före värdeförändringar	842	945	277	318	1 234	1 131						
(RR) + Räntekostnader	263	272	81	99	362	354						
Resultat före värdeförändringar, exl räntekostnader	1 106	1 217	358	417	1 596	1 485						
(RR) Räntekostnader	263	272	81	99	362	354						
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	4,5	4,4	4,2	4,4	4,2	Ej ändrad	Ej ändrad	Ej ändrad	Ej ändrad	Ej ändrad	Ej ändrad
(BR) Eget kapital	22 299	21 737	22 299	21 737	22 784	22 299			22 784	21 198	20 240	
(BR) Summa tillgångar	48 408	49 618	48 408	49 618	51 062	48 408			51 062	49 924	47 009	
Soliditet %	46,1	43,8	46,1	43,8	44,6	46,1	Ej ändrad	Ej ändrad	44,6	42,5	43,1	Ej ändrad
(RR) Bruttoresultat fastighetsförvaltningen (driftöverskott)	1 205	1 339	394	460	1 767	1 633			428	452	427	
(RR) Hyresintäkter	1 789	1 933	561	653	2 577	2 434			644	647	633	
Överskottsgrad %	67	69	70	70	69	67	Ej ändrad	Ej ändrad	66	70	67	Ej ändrad

*Motsvarar tidigare EPRA NAV