



## 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.

	2017 1/1-30/9	2016 1/1-30/9	2017 1/7-30/9	2016 1/7-30/9	2016 1/1-31/12	2016/2017 1/10-30/9
(BR) Uppskjuten skatteskuld	4 513	3 545	4 513	3 545	4 010	4 513
Skattesats	22%	22%	22%	22%	22%	22%
<b>Underliggande värde</b>	<b>19 936</b>	<b>15 650</b>	<b>19 936</b>	<b>15 650</b>	<b>18 227</b>	<b>19 936</b>
Underliggande värde	19 936	15 650	19 936	15 650	18 227	19 936
+ Ackumulerat förvärvat övertvärde vid tillgångsförvärv	2 516	2 277	2 516	2 277	1 924	2 516
(BR) - Derivat (Omsättningstillgångar)						
(BR) + Derivat (Långfristiga skulder)	759	1 207	759	1 207	900	759
(BR) + Derivat (Kortfristiga skulder)	0	13	0	13	9	0
<b>Underliggande värde, fastigheter</b>	<b>23 211</b>	<b>19 147</b>	<b>23 211</b>	<b>19 147</b>	<b>21 060</b>	<b>23 211</b>
Underliggande värde, fastigheter	23 211	19 147	23 211	19 147	21 060	23 211
Skattesats uppskjuten skatt fastigheter	4%	4%	4%	4%	4%	4%
<b>Beräknad uppskjuten skatt fastigheter</b>	<b>928</b>	<b>766</b>	<b>928</b>	<b>766</b>	<b>842</b>	<b>928</b>
(BR) - Derivat (Omsättningstillgångar)						
(BR) + Derivat (Långfristiga skulder)	759	1 207	759	1 207	900	759
(BR) + Derivat (Kortfristiga skulder)	0	13	0	13	9	0
<b>Summa Derivat</b>	<b>759</b>	<b>1220</b>	<b>759</b>	<b>1220</b>	<b>909</b>	<b>759</b>
Skattesats uppskjuten skatt finansiella instrument	19,30%	19,30%	19,30%	19,30%	19,30%	19,30%
<b>Beräknad uppskjuten skatt finansiella instrument</b>	<b>-146</b>	<b>-235</b>	<b>-146</b>	<b>-235</b>	<b>-175</b>	<b>-146</b>
Beräknad uppskjuten skatt fastigheter	928	766	928	766	842	928
Beräknad uppskjuten skatt finansiella instrument	-146	-235	-146	-235	-175	-146
<b>Beräknad verkligen uppskjuten skatteskuld</b>	<b>782</b>	<b>530</b>	<b>782</b>	<b>530</b>	<b>667</b>	<b>782</b>
+ EPRA Net Asset Value (NAV)	22 823	19 099	22 823	19 099	20 810	22 823
- Summa Derivat	-759	-1 220	-759	-1 220	-909	-759
- Beräknad verklig uppskjuten skatteskuld	-782	-530	-782	-530	-667	-782
<b>Aktuellt Substansvärde (EPRA NNAV)</b>	<b>21 282</b>	<b>17 380</b>	<b>21 282</b>	<b>17 380</b>	<b>19 234</b>	<b>21 282</b>
Antal aktier, tusentals	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221
<b>Aktuellt Substansvärde (EPRA NNAV) / aktie, kr</b>	<b>159,75</b>	<b>130,46</b>	<b>159,75</b>	<b>130,46</b>	<b>144,38</b>	<b>159,75</b>
(BR) Eget kapital, Q4 2015				13 953		13 953



## 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.

	2017 1/1-30/9	2016 1/1-30/9	2017 1/7-30/9	2016 1/7-30/9	2016 1/1-31/12	2016/2017 1/10-30/9
(BR) Eget kapital, Q2 2016				14 189		
(BR) Eget kapital, Q3 2016						14 612
(BR) Eget kapital, Q4 2016	16 176					
(BR) Eget kapital, Q2 2017			17 295			
<b>Eget kapital, vid periodens början</b>	<b>16 176</b>	<b>13 953</b>	<b>17 295</b>	<b>14 189</b>	<b>13 953</b>	<b>14 612</b>
Eget kapital, vid periodens början	16 176	13 953	17 295	14 189	13 953	14 612
(BR) Eget kapital	17 823	14 612	17 823	14 612	16 176	17 823
<b>Eget kapital, genomsnitt under period</b>	<b>17 000</b>	<b>14 283</b>	<b>17 559</b>	<b>14 401</b>	<b>15 065</b>	<b>16 218</b>
(RR) Periodens resultat	2 182	1 121	524	418	2 681	3 349
<b>Periodens resultat (årseffekt)</b>	<b>2 909</b>	<b>1 495</b>	<b>2 096</b>	<b>1 672</b>	<b>2 681</b>	<b>3 349</b>
Periodens resultat (årseffekt)	2 909	1 495	2 096	1 672	2 681	3 349
Eget kapital, genomsnitt	17 000	14 283	17 559	14 401	15 065	16 218
<b>Avkastning eget kapital, %</b>	<b>17,2</b>	<b>10,6</b>	<b>11,9</b>	<b>11,6</b>	<b>17,8</b>	<b>20,7</b>
(RR) Resultat före värdeförändringar	909	737	320	265	965	1 095
- Beräknad skatt 22%	-200	-162	-70	-58	-212	-241
<b>Beräknat resultat före värdeförändringar, efter skatt</b>	<b>709</b>	<b>575</b>	<b>250</b>	<b>207</b>	<b>753</b>	<b>854</b>
Beräknat resultat före värdeförändringar, efter skatt	709	575	250	207	753	854
<b>Beräknat resultat före värdeförändringar, (årseffekt)</b>	<b>945</b>	<b>766</b>	<b>998</b>	<b>827</b>	<b>753</b>	<b>854</b>
Eget kapital, vid periodens början	16 176	13 953	17 295	14 189	13 953	14 612
Beräknat resultat före värdeförändringar, efter skatt	945	766	998	827	753	854
<b>Justerat eget kapital</b>	<b>17 121</b>	<b>14 719</b>	<b>18 293</b>	<b>15 016</b>	<b>14 706</b>	<b>15 466</b>
Eget kapital, Vid periodens början	16 176	13 953	17 295	14 189	13 953	14 612
Justerat eget kapital	17 121	14 719	18 293	15 016	14 706	15 466
<b>Genomsnittlig, justerat eget kapital</b>	<b>16 649</b>	<b>14 336</b>	<b>17 794</b>	<b>14 602</b>	<b>14 329</b>	<b>15 039</b>
Beräknat resultat före värdeförändringar, efter skatt x 4 (årseffekt)	945	766	998	827	753	854
Genomsnittlig, eget kapital exl periodens värdeförändringar	16 649	14 336	17 794	14 602	14 329	15 039



## 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.

	2017 1/1-30/9	2016 1/1-30/9	2017 1/7-30/9	2016 1/7-30/9	2016 1/1-31/12	2016/2017 1/10-30/9
<b>Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %</b>	<b>5,7</b>	<b>5,3</b>	<b>5,6</b>	<b>5,7</b>	<b>5,3</b>	<b>5,7</b>
(RR) Resultat före skatt	2 733	1 418	676	539	3 436	4 226
(RR) + Räntekostnader	280	292	92	94	385	375
<b>Resultat före skatt exl räntekostnader</b>	<b>3 013</b>	<b>1 710</b>	<b>768</b>	<b>633</b>	<b>3 821</b>	<b>4 601</b>
<b>Resultat före skatt exl räntekostnader (årseffekt)</b>	<b>4 017</b>	<b>2 280</b>	<b>3 072</b>	<b>2 532</b>	<b>3 821</b>	<b>4 601</b>
(BR) Summa Tillgångar, Q4 2015		31 947			31 947	
(BR) Summa Tillgångar, Q2 2016				33 971		
(BR) Summa Tillgångar, Q3 2016						35 340
(BR) Summa Tillgångar, Q4 2016	37 001					
(BR) Summa Tillgångar, Q2 2017			41 267			
<b>Summa tillgångar, vid periodens början</b>	<b>37 001</b>	<b>31 947</b>	<b>41 267</b>	<b>33 971</b>	<b>31 947</b>	<b>35 340</b>
(BR) Summa tillgångar	41 724	35 340	41 724	35 340	37 001	41 724
Summa tillgångar, vid periodens början	37 001	31 947	41 267	33 971	31 947	35 340
<b>Summa tillgångar, genomsnitt</b>	<b>39 363</b>	<b>33 644</b>	<b>41 496</b>	<b>34 656</b>	<b>34 474</b>	<b>38 532</b>
Resultat före skatt exl räntekostnader (årseffekt)	4 017	2 280	3 072	2 532	3 821	4 601
Summa tillgångar, genomsnitt	39 363	33 644	41 496	34 656	34 474	38 532
<b>Avkastning på totalt kapital, %</b>	<b>10,2</b>	<b>6,8</b>	<b>7,4</b>	<b>7,3</b>	<b>11,1</b>	<b>11,9</b>
(RR) Resultat före värdeförändringar	909	737	320	265	965	1 095
(RR) + Räntekostnader	280	292	92	94	385	375
<b>Resultat före skatt, exl räntekostnader</b>	<b>1 189</b>	<b>1 029</b>	<b>412</b>	<b>359</b>	<b>1 350</b>	<b>1 470</b>
Beräknad skatt 22%	-262	-226	-91	-79	-297	-323
<b>Resultat före skatt, exl räntekostnader, efter skatt</b>	<b>927</b>	<b>803</b>	<b>321</b>	<b>280</b>	<b>1 053</b>	<b>1 147</b>
Eget kapital, Vid periodens början	16 176	13 953	17 295	14 189	13 953	14 612
Resultat före skatt, exl räntekostnader, efter skatt	927	803	321	280	1 053	1 147
<b>Justerat eget kapital</b>	<b>17 103</b>	<b>14 756</b>	<b>17 616</b>	<b>14 469</b>	<b>15 006</b>	<b>15 759</b>
(BR) Summa tillgångar	41 724	35 340	41 724	35 340	37 001	41 724
(BR) - Eget kapital	-17 823	-14 612	-17 823	-14 612	-16 176	-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.

	2017 1/1-30/9	2016 1/1-30/9	2017 1/7-30/9	2016 1/7-30/9	2016 1/1-31/12	2016/2017 1/10-30/9
+ Justerat eget kapital	17 103	14 756	17 616	14 469	15 006	15 759
<b>Justerad summa tillgångar</b>	<b>41 004</b>	<b>35 484</b>	<b>41 517</b>	<b>35 197</b>	<b>35 831</b>	<b>39 660</b>
Summa tillgångar, vid periodens början	37 001	31 947	41 267	33 971	31 947	35 340
Justerad summa tillgångar	41 004	35 484	41 517	35 197	35 831	39 660
<b>Genomsnitt, justerad summa tillgångar</b>	<b>39 003</b>	<b>33 715</b>	<b>41 392</b>	<b>34 584</b>	<b>33 889</b>	<b>37 500</b>
Resultat före skatt, exl räntekostnader, efter skatt	927	803	321	280	1 053	1 147
<b>Resultat före skatt, exl räntekostnader, efter skatt (årseffekt)</b>	<b>1 237</b>	<b>1 070</b>	<b>1 285</b>	<b>1 120</b>	<b>1 053</b>	<b>1 147</b>
Resultat före skatt, exl räntekostnader, efter skatt (årseffekt)	1 237	1 070	1 285	1 120	1 053	1 147
Genomsnitt, justerad summa tillgångar	39 003	33 715	41 392	34 584	33 889	37 500
<b>Avkastning totalt kapital exklusive värdeförändringar, %</b>	<b>3,2</b>	<b>3,2</b>	<b>3,1</b>	<b>3,2</b>	<b>3,1</b>	<b>3,1</b>
(BR) Förvaltningsfastigheter	40 735	34 195	40 735	34 195	36 054	40 735
(BR) Räntebärande skulder	17 647	14 946	17 647	14 946	15 095	17 647
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>43,3</b>	<b>43,7</b>	<b>43,3</b>	<b>43,7</b>	<b>41,9</b>	<b>43,3</b>
(RR) Hyresintäkter	1 786	1 597	595	535	2 150	2 283
(RR) Summa kostnader fastighetsförvaltningen	-540	-481	-172	-151	-692	-749
<b>Bruttoresultat fastighetsförvaltningen (Driftöverskott)</b>	<b>1 246</b>	<b>1 116</b>	<b>423</b>	<b>384</b>	<b>1 458</b>	<b>375</b>
Projekt- och entreprenadomsättning	104	114	33	37	149	115
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-124	-126	-40	-44	-162	-111
<b>Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet</b>	<b>-20</b>	<b>-12</b>	<b>-7</b>	<b>-7</b>	<b>-13</b>	<b>-4</b>
Antal utestående aktier, tusental	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221
(BR) Eget kapital, mkr	17 823	14 612	17 823	14 612	16 176	17 823
<b>Eget kapital per aktie</b>	<b>133,79</b>	<b>109,68</b>	<b>133,79</b>	<b>109,68</b>	<b>121,42</b>	<b>133,79</b>
(RR) Resultat före värdeförändringar	909	737	320	265	965	1 095
- Skattemässiga avdragsgilla avskrivningar	-416	-394	-139	-135	-559	-582
- Skattemässiga avdragsgilla investeringar	-184	-152	-59	-47	-234	-257
- Skattemässiga avdragsgilla utrangeringar/nedskrivningar	0	0	0	0	0	0



## 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.

	2017	2016	2017	2016	2016	2016/2017
	1/1-30/9	1/1-30/9	1/7-30/9	1/7-30/9	1/1-31/12	1/10-30/9
- Koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter	-11	-12	-1	-1	-14	-14
- Övriga poster	11	0	1	0	0	11
<b>Skattemässigt resultat före underskottsavdrag</b>	<b>309</b>	<b>179</b>	<b>122</b>	<b>82</b>	<b>158</b>	<b>253</b>
<b>Skatt 22% på skattemässigt resultat före underskottsavdrag</b>	<b>-68</b>	<b>-39</b>	<b>-27</b>	<b>-18</b>	<b>-35</b>	<b>-56</b>
(RR) Resultat före värdeförändringar	909	737	320	265	965	1 095
- Skatt 22% på skattemässigt resultat före underskottsavdrag	-68	-39	-27	-18	-35	-56
<b>Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings)</b>	<b>841</b>	<b>698</b>	<b>293</b>	<b>247</b>	<b>930</b>	<b>1 039</b>
Antal utestående aktier, tusental	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221
<b>Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt / aktie (EPRA EPS)</b>	<b>6,31</b>	<b>5,24</b>	<b>2,20</b>	<b>1,85</b>	<b>6,98</b>	<b>7,80</b>
*Ej avstämningsbar						
<b>Genomsnittlig kapitalbinding</b>						
*Ej avstämningsbar						
<b>Genomsnittlig räntebinding</b>						
(BR) Förvaltningsfastigheter	40 735	34 195	40 735	34 195	36 054	40 735
- Ej tillträdade fastigheter	0		0	0		0
+ Ej frånträdade fastigheter	0	0	0	0	0	0
<b>Förvaltningsfastigheter, justerat</b>	<b>40 735</b>	<b>34 195</b>	<b>40 735</b>	<b>34 195</b>	<b>36 054</b>	<b>40 735</b>
Räntebärande skulder	17 647	14 946	17 647	14 946	16 896	17 647
<b>Justerad belåningsgrad, %</b>	<b>43,3</b>	<b>43,7</b>	<b>43,3</b>	<b>43,7</b>	<b>46,9</b>	<b>43,3</b>
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	807	702	268	328	949	1 027
Antal utestående aktier, tusental	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221
<b>Kassaflöde / aktie, kr</b>	<b>6,05</b>	<b>5,27</b>	<b>2,01</b>	<b>2,46</b>	<b>7,12</b>	<b>7,71</b>
(BR) Eget kapital	17 823	14 612	17 823	14 612	16 176	17 823
(BR) - Derivat (Omsättningstillgångar)						
(BR) + Derivat (Långfristiga skulder)	759	1 207	759	1 207	900	759
(BR) + Derivat (Kortfristiga skulder)	0	13	0	13	9	0
(BR) - Uppskjuten skattefordran	-9	-15	-9	-15	-22	-9
(BR) + Uppskjuten skatteskuld	4 513	3 545	4 513	3 545	4 010	4 513



## 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.

	2017	2016	2017	2016	2016	2016/2017
	1/1-30/9	1/1-30/9	1/7-30/9	1/7-30/9	1/1-31/12	1/10-30/9
(BR) - Goodwill, hänförd till uppskjuten skatt	-263	-263	-263	-263	-263	-263
<b>Långsiktigt Substansvärde (EPRA NAV)</b>	<b>22 823</b>	<b>19 099</b>	<b>22 823</b>	<b>19 099</b>	<b>20 810</b>	<b>22 823</b>
Antal aktier, tusentals	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221
<b>Långsiktigt Substansvärde (EPRA NAV) / aktie, kr</b>	<b>171,32</b>	<b>143,36</b>	<b>171,32</b>	<b>143,36</b>	<b>156,21</b>	<b>171,32</b>
*Ej avstämningsbar						
<b>Medelränta räntebärande skulder, (periodens slut), %</b>						
(RR) Resultat före värdeförändringar	909	737	320	265	965	1 095
- Skatt 22%	-200	-162	-70	-58	-212	-241
<b>Beräknat resultat efter skatt, före värdeförändringar</b>	<b>709</b>	<b>575</b>	<b>250</b>	<b>207</b>	<b>753</b>	<b>854</b>
Antal utestående aktier, tusental	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221	133 221
<b>Resultat före värdeförändring med avdrag för gällande nominell skatt / aktie, kr</b>	<b>5,32</b>	<b>4,32</b>	<b>1,87</b>	<b>1,55</b>	<b>5,65</b>	<b>6,41</b>
(BR) + Långfristiga räntebärande skulder	15 965	11 796	15 965	11 796	15 721	15 965
(BR) + Kortfristiga räntebärande skulder	1 682	3 150	1 682	3 150	1 175	1 682
<b>Räntebärande skulder</b>	<b>17 647</b>	<b>14 946</b>	<b>17 647</b>	<b>14 946</b>	<b>16 896</b>	<b>17 647</b>
(RR) Resultat före värdeförändringar	909	737	320	265	965	1 095
(RR) + Räntekostnader	280	292	92	94	385	375
<b>Resultat före värdeförändringar, exl räntekostnader</b>	<b>1 189</b>	<b>1 029</b>	<b>412</b>	<b>359</b>	<b>1 350</b>	<b>1 470</b>
(RR) Räntekostnader	280	292	92	94	385	375
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>4,2</b>	<b>3,5</b>	<b>4,5</b>	<b>3,8</b>	<b>3,5</b>	<b>3,9</b>
Eget kapital, vid periodens början	16 176	13 953	17 295	14 189	13 953	14 612
(BR) Eget kapital	17 823	14 612	17 823	14 612	16 176	17 823
<b>Förändring eget kapital</b>	<b>1 647</b>	<b>659</b>	<b>528</b>	<b>423</b>	<b>2 223</b>	<b>3 211</b>
(RR) Nettoomsättning	1890	1711	628	572	2299	2478
Investeringar i egna fastigheter	1171	620	422	213	1002	1553
(RR) Värdeförändringar	1824	682	357	275	2471	3613
(RR) Uppskjuten skatt	-528	-294	-152	-120	-751	-985
- Förändring eget kapital	-1 647	-659	-528	-423	-2 223	-3 211
<b>Skapat ekonomiskt värde</b>	<b>2 710</b>	<b>2 060</b>	<b>727</b>	<b>517</b>	<b>2 798</b>	<b>3 448</b>



#### 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.

	2017	2016	2017	2016	2016	2016/2017
	1/1-30/9	1/1-30/9	1/7-30/9	1/7-30/9	1/1-31/12	1/10-30/9
(BR) Eget kapital	17 823	14 612	17 823	14 612	16 176	17 823
(BR) Summa tillgångar	41 724	35 340	41 724	35 340	37 001	41 724
<b>Soliditet %</b>	<b>42,7</b>	<b>41,3</b>	<b>42,7</b>	<b>41,3</b>	<b>43,7</b>	<b>42,7</b>
(RR) Bruttoresultat fastighetsförvaltningen (driftöverskott)	1 246	1 116	423	384	1 458	1 534
(RR) Hyresintäkter	1 786	1 597	595	535	2 150	2 283
<b>Överskottsgrad %</b>	<b>70</b>	<b>70</b>	<b>71</b>	<b>72</b>	<b>68</b>	<b>67</b>