



## AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL

Avstämning avseende alternativa nyckeltal har upprättats i enlighet med ESMA - Alternativa Nyckeltal (ESMA/2015/1415sv).  
Informationen har ej varit föremål för revisorerans granskning.

	Helår 2020	Helår 2019	Q4 2020	Q4 2019	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019
	2020	2019	2020	2019	2020	2020	2020	2019	2019	2019
	1/1-31/12	1/1-31/12	1/10-31/12	1/10-31/12	1/1-31/3	1/4-30/6	1/7-30/9	1/7-30/9	1/4-30/6	1/1-31/3
(BR) Uppskjuten skatteskuld inklusive hänförligt till Tillgångar som innehas för försäljning	4 686	5 106	4 686	5 106	4 805	4 535	4 443	4 742	4 864	4 638
Skattesats	20,6%	20,6%	20,6%	20,6%	20,6%	20,6%	20,6%	20,6%	20,6%	20,6%
<b>Underliggande värde</b>	<b>22 748</b>	<b>24 789</b>	<b>22 748</b>	<b>24 789</b>	<b>23 323</b>	<b>22 016</b>	<b>21 568</b>	<b>23 018</b>	<b>23 611</b>	<b>22 515</b>
Underliggande värde	22 748	24 788	22 748	24 788	23 323	22 016	21 568	23 018	23 611	22 515
+ Ackumulerat förvärvat övertvärde vid tillgångsförvärv	3 348	3 835	3 348	3 835	3 838	3 992	3 992	3 835	2 527	2 527
(BR) - Derivat (Anläggningstillgångar)	-7	-82	-7	-82	-14	-9	-1	0	0	0
(BR) + Derivat (Långfristiga skulder)	662	348	662	348	655	627	695	921	736	521
<b>Underliggande värde, fastigheter</b>	<b>26 752</b>	<b>28 889</b>	<b>26 752</b>	<b>28 889</b>	<b>27 801</b>	<b>26 626</b>	<b>26 253</b>	<b>27 774</b>	<b>26 874</b>	<b>25 562</b>
Underliggande värde, fastigheter	26 752	28 889	26 752	28 889	27 801	26 626	26 253	27 774	26 874	25 562
Skattesats uppskjuten skatt fastigheter	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
<b>Beräknad uppskjuten skatt fastigheter</b>	<b>1 070</b>	<b>1 156</b>	<b>1 070</b>	<b>1 156</b>	<b>1 112</b>	<b>1 065</b>	<b>1 050</b>	<b>1 111</b>	<b>1 075</b>	<b>1 022</b>
(BR) - Derivat (Anläggningstillgångar)	-7	-82	-7	-82	-14	-9	-1	0	0	0
(BR) + Derivat (Långfristiga skulder)	662	348	662	348	655	627	695	921	736	521
<b>Summa Derivat</b>	<b>656</b>	<b>266</b>	<b>656</b>	<b>266</b>	<b>640</b>	<b>618</b>	<b>694</b>	<b>921</b>	<b>736</b>	<b>521</b>
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%
<b>Beräknad uppskjuten skatt finansiella instrument</b>	<b>-127</b>	<b>-51</b>	<b>-127</b>	<b>-51</b>	<b>-124</b>	<b>-119</b>	<b>-134</b>	<b>-178</b>	<b>-142</b>	<b>-100</b>
Beräknad uppskjuten skatt fastigheter	1 070	1 156	1 070	1 156	1 112	1 065	1 050	1 111	1 075	1 022
Beräknad uppskjuten skatt finansiella instrument	-127	-51	-127	-51	-124	-119	-134	-178	-142	-100
<b>Beräknad verklig uppskjuten skatteskuld</b>	<b>944</b>	<b>1 104</b>	<b>944</b>	<b>1 104</b>	<b>988</b>	<b>946</b>	<b>916</b>	<b>933</b>	<b>933</b>	<b>922</b>
+ EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	27 841	27 931	27 841	27 931	26 204	26 541	27 271	27 172	26 572	25 170
- Beräknad verklig uppskjuten skatteskuld	-944	-1 104	-944	-1 104	-944	-946	-916	-933	-933	-922
<b>Aktuellt Substansvärde (EPRA NTA)</b>	<b>26 897</b>	<b>26 827</b>	<b>26 897</b>	<b>26 827</b>	<b>25 261</b>	<b>25 595</b>	<b>26 354</b>	<b>26 238</b>	<b>25 639</b>	<b>24 248</b>
Antal utestående aktier, tusentals	127 739	129 839	127 739	129 839	129 721	129 721	129 721	129 839	129 839	130 163
<b>Aktuellt Substansvärde (EPRA NTA) / aktie, kr</b>	<b>210,56</b>	<b>206,62</b>	<b>210,56</b>	<b>206,62</b>	<b>194,73</b>	<b>197,31</b>	<b>203,16</b>	<b>202,08</b>	<b>197,47</b>	<b>186,29</b>
+ EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	27 841	27 931	27 841	27 931						
(BR) - Summa Derivat	-656	-266	-656	-266						
- Beräknad verklig uppskjuten skatteskuld	-944	-1 104	-944	-1 104						
<b>Aktuellt Substansvärde (EPRA NNAV)</b>	<b>26 242</b>	<b>26 560</b>	<b>26 242</b>	<b>26 560</b>						
Antal utestående aktier, tusentals	127 739	129 839	127 739	129 839						
<b>Aktuellt Substansvärde (EPRA NNAV) / aktie, kr</b>	<b>205,43</b>	<b>204,57</b>	<b>205,43</b>	<b>204,57</b>	<b>Ej ändrad</b>	<b>Ej ändrad</b>	<b>Ej ändrad</b>	<b>Ej ändrad</b>	<b>Ej ändrad</b>	<b>Ej ändrad</b>
(BR) Eget kapital	22 668	22 784	22 668	22 784	20 984	21 553	22 299	21 737	21 198	20 240
(BR) - Goodwill, hänförligt till uppskjuten skatt, inklusive goodwill som ingår i Tillgångar som innehas för försäljning	-165	-225	-165	-225	-225	-165	-165	-225	-225	-225
(BR) +Räntebärande skulder enligt balansräkningen	18 905	20 211	18 905	20 211	20 979	18 464	18 581	19 687	20 506	18 727
-Verkligt värde räntebärande skulder	-19 583	-20 507	-19 583	-20 507	-21 249	-18 741	-18 846	-20 008	-20 605	-18 923
<b>Net Disposal value (EPRA NDV)</b>	<b>21 825</b>	<b>22 263</b>	<b>21 825</b>	<b>22 263</b>	<b>20 489</b>	<b>21 111</b>	<b>21 869</b>	<b>21 190</b>	<b>20 874</b>	<b>19 819</b>
Antal utestående aktier, tusentals	127 739	129 839	127 739	129 839	129 721	129 721	129 721	129 839	129 839	130 163
<b>Net Disposal Value (EPRA NDV) / aktie, kr</b>	<b>170,86</b>	<b>171,46</b>	<b>170,86</b>	<b>171,46</b>	<b>157,95</b>	<b>162,74</b>	<b>168,58</b>	<b>163,20</b>	<b>160,77</b>	<b>152,26</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 revisoremas granskning.

	Helår 2020	Helår 2019	Q4 2020	Q4 2019	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019
	2020	2019	2020	2019	2020	2020	2020	2019	2019	2019
	1/1-31/12	1/1-31/12	1/10-31/12	1/10-31/12	1/1-31/3	1/4-30/6	1/7-30/9	1/7-30/9	1/4-30/6	1/1-31/3
(RR) Resultat före skatt	672	3 450	940	1 402				469	1 265	311
(RR) + Räntekostnader inklusive tomträttsavgälder	340	396	52	99				109	98	91
<b>Resultat före skatt exl räntekostnader</b>	<b>1 012</b>	<b>3 846</b>	<b>993</b>	<b>1 501</b>				<b>578</b>	<b>1 363</b>	<b>402</b>
<b>Resultat före skatt exl räntekostnader (årseffekt)</b>	<b>1 012</b>	<b>3 846</b>	<b>3 970</b>	<b>6 004</b>				<b>2 312</b>	<b>5 450</b>	<b>1 608</b>
(BR) Summa Tillgångar, Q3 2020			48 408							
(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. nyttjanderättsstillgång per 1 jan 2019)		46 241								46 241
(BR) Summa Tillgångar, Q1 2019								47 009		
<b>Summa tillgångar, vid periodens början</b>	<b>51 062</b>	<b>46 241</b>	<b>48 408</b>	<b>49 618</b>				<b>49 924</b>	<b>47 009</b>	<b>46 241</b>
(BR) Summa tillgångar	49 615	51 062	49 615	51 062				49 618	49 924	47 009
(BR) Summa tillgångar, vid periodens början	51 062	46 241	48 408	49 618				49 924	47 009	46 241
<b>Summa tillgångar, genomsnitt</b>	<b>50 339</b>	<b>48 652</b>	<b>49 012</b>	<b>50 340</b>				<b>49 771</b>	<b>48 467</b>	<b>46 625</b>
Resultat före skatt exl räntekostnader (årseffekt)	1 012	3 846	3 970	6 004				2 312	5 450	1 608
Summa tillgångar, genomsnitt	50 339	48 652	49 012	50 340				49 771	48 467	46 625
<b>Avkastning på totalt kapital, %</b>	<b>2,0</b>	<b>8,0</b>	<b>8,1</b>	<b>11,8</b>	<b>Ej ändrad</b>	<b>Ej ändrad</b>	<b>Ej ändrad</b>	<b>4,6</b>	<b>11,2</b>	<b>3,5</b>
(RR) Resultat före värdeförändringar	1 124	1 234	282	289				318	320	306
(RR) + Räntekostnader inklusive tomträttsavgälder	340	396	52	99				109	98	91
<b>Resultat före skatt, exl räntekostnader</b>	<b>1 464</b>	<b>1 630</b>	<b>334</b>	<b>388</b>				<b>427</b>	<b>418</b>	<b>397</b>
Beräknad skatt 21,4%	-313	-349	-71	-83				-91	-89	-85
<b>Resultat före skatt, exl räntekostnader, efter skatt</b>	<b>1 151</b>	<b>1 281</b>	<b>263</b>	<b>305</b>				<b>336</b>	<b>328</b>	<b>312</b>
Resultat före skatt, exl räntekostnader, efter skatt	1 151	1 281	263	305				336	328	312
<b>Resultat före skatt, exl räntekostnader, efter skatt (årseffekt)</b>	<b>1 151</b>	<b>1 281</b>	<b>1 050</b>	<b>1 220</b>				<b>1 344</b>	<b>1 313</b>	<b>1 248</b>
Resultat före skatt, exl räntekostnader, efter skatt (årseffekt)	1 151	1 281	1 050	1 220				1 344	1 313	1 248
Summa tillgångar, genomsnitt	50 339	48 652	49 012	50 340				49 771	48 467	46 625
<b>Avkastning totalt kapital exklusive värdeförändringar, %</b>	<b>2,3</b>	<b>2,7</b>	<b>2,1</b>	<b>2,4</b>	<b>Ej ändrad</b>	<b>Ej ändrad</b>	<b>Ej ändrad</b>	<b>2,7</b>	<b>2,7</b>	<b>2,7</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.

	Helår 2020	Helår 2019	Q4 2020	Q4 2019	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019
	2020	2019	2020	2019	2020	2020	2020	2019	2019	2019
	1/1-31/12	1/1-31/12	1/10-31/12	1/10-31/12	1/1-31/3	1/4-30/6	1/7-30/9	1/7-30/9	1/4-30/6	1/1-31/3
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	1 246	1 350	577	223						
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	129 554	130 005	128 957	129 839						
<b>Kassaflöde / aktie, kr</b>	<b>9,62</b>	<b>10,38</b>	<b>4,47</b>	<b>1,71</b>	Ej ändrad	Ej ändrad	Ej ändrad	Ej ändrad	Ej ändrad	Ej ändrad
(BR) Eget kapital	22 668	22 784	22 668	22 784						
(BR) - Derivat (Anläggningstillgångar)	-7	-82	-7	-82						
(BR) + Derivat (Långfristiga skulder)	662	348	662	348						
(BR) - Uppskjuten skattefordran	-5	0	-5	0						
(BR) + Uppskjuten skatteskuld, inklusive hänförligt till Tillgångar som innehas för försäljning	4 686	5 106	4 686	5 106						
(BR) - Goodwill, hänförd till uppskjuten skatt, inklusive goodwill som ingår i Tillgångar som innehas för försäljning	-165	-225	-165	-225						
<b>Långsiktigt Substansvärde (EPRA NRV)</b>	<b>27 841</b>	<b>27 931</b>	<b>27 841</b>	<b>27 931</b>						
Antal utestående aktier, tusentals	127 739	129 839	127 739	129 839						
<b>Långsiktigt Substansvärde (EPRA NRV) / aktie, kr</b>	<b>217,95</b>	<b>215,12</b>	<b>217,95</b>	<b>215,12</b>	Ej ändrad*	Ej ändrad*	Ej ändrad*	Ej ändrad*	Ej ändrad*	Ej ändrad*
*Ej avstämningsbar										
<b>Medelränta räntebärande skulder, (periodens slut), %</b>										
(RR) Resultat före värdeförändringar	1 124	1 234	282	289						
- Skatt 21,4 %	-241	-264	-60	-62						
<b>Beräknat resultat efter skatt, före värdeförändringar</b>	<b>883</b>	<b>970</b>	<b>221</b>	<b>227</b>						
Antal utestående aktier, tusental	127 739	129 839	127 739	129 839						
<b>Resultat före värdeförändring med avdrag för gällande nominell skatt / aktie, kr</b>	<b>6,92</b>	<b>7,47</b>	<b>1,73</b>	<b>1,75</b>	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	18 905	20 211	18 905	20 211						
(BR) + Kortfristiga räntebärande skulder	0	0	0	0						
<b>Räntebärande skulder</b>	<b>18 905</b>	<b>20 211</b>	<b>18 905</b>	<b>20 211</b>	Ej ändrad	Ej ändrad	Ej ändrad	Ej ändrad	Ej ändrad	Ej ändrad
(RR) Resultat före värdeförändringar	1 124	1 234	282	289						
(RR) + Räntekostnader	309	362	45	89						
<b>Resultat före värdeförändringar, exl räntekostnader</b>	<b>1 433</b>	<b>1 596</b>	<b>327</b>	<b>378</b>						
(RR) Räntekostnader	309	362	45	89						
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>4,6</b>	<b>4,4</b>	<b>7,2</b>	<b>4,3</b>	Ej ändrad	Ej ändrad	Ej ändrad	Ej ändrad	Ej ändrad	Ej ändrad
(BR) Eget kapital	22 668	22 784	22 668	22 784				21 737	21 198	20 240
(BR) Summa tillgångar	49 615	51 062	49 615	51 062				49 618	49 924	47 009
<b>Soliditet %</b>	<b>45,7</b>	<b>44,6</b>	<b>45,7</b>	<b>44,6</b>	Ej ändrad	Ej ändrad	Ej ändrad	<b>43,8</b>	<b>42,5</b>	<b>43,1</b>
(RR) Bruttoresultat fastighetsförvaltningen (driftöverskott)	1 565	1 767	360	428				460	452	427
(RR) Hyresintäkter	2 344	2 577	555	644				653	647	633
<b>Överskottsgrad %</b>	<b>67</b>	<b>69</b>	<b>65</b>	<b>66</b>	Ej ändrad	Ej ändrad	Ej ändrad	<b>70</b>	<b>70</b>	<b>67</b>

\*Motsvarar tidigare EPRA NAV