



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.

	2019 1/1-31/3	2018 1/1-31/3	2018 1/1-31/12	2018/2019 1/4-31/3
(BR) Uppskjuten skatteskuld	4 638	4 693	4 598	4 638
Skattesats	20,6%	22%	20,6%	20,6%
Underliggande värde	22 515	21 332	22 321	22 515
Underliggande värde	22 515	21 332	22 321	22 515
+ Ackumulerat förvärvat övertvärde vid tillgångsförvärv	2 527	2 527	2 527	2 527
(BR) + Derivat (Långfristiga skulder)	521	481	349	521
Underliggande värde, fastigheter	25 562	24 340	25 197	25 562
Underliggande värde, fastigheter	25 562	24 340	25 197	25 562
Skattesats uppskjuten skatt fastigheter	4%	4%	4%	4%
Beräknad uppskjuten skatt fastigheter	1 022	974	1 008	1 022
(BR) + Derivat (Långfristiga skulder)	521	481	349	521
Summa Derivat	521	481	349	521
Skattesats uppskjuten skatt finansiella instrument	19,30%	19,30%	19,30%	19,30%
Beräknad uppskjuten skatt finansiella instrument	-100	-93	-67	-100
Beräknad uppskjuten skatt fastigheter	1 022	974	1 008	1 022
Beräknad uppskjuten skatt finansiella instrument	-100	-93	-67	-100
Beräknad verkligen uppskjuten skatteskuld	922	881	941	922
+ EPRA Net Asset Value (NAV)	25 170	23 772	25 415	25 170
- Summa Derivat	-521	-481	-349	-521
- Beräknad verklig uppskjuten skatteskuld	-922	-881	-941	-922
Aktuellt Substansvärde (EPRA NNAV)	23 727	22 410	24 125	23 727
Antal aktier, tusentals	130 163	133 221	130 460	130 163
Aktuellt Substansvärde (EPRA NNAV) / aktie, kr	182,29	168,22	184,93	182,29
(BR) Eget kapital, Q1 2018				18 844
(BR) Eget kapital, Q4 2017		18 223	18 223	
(BR) Eget kapital, Q4 2018	20 696			
Eget kapital, vid periodens början	20 696	18 223	18 223	18 844



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.

	2019 1/1-31/3	2018 1/1-31/3	2018 1/1-31/12	2018/2019 1/4-31/3
Eget kapital, vid periodens början	20 696	18 223	18 223	18 844
(BR) Eget kapital	20 238	18 844	20 696	20 238
Eget kapital, genomsnitt under period	20 467	18 534	19 460	19 541
(RR) Periodens resultat	220	618	3 453	3 055
Periodens resultat (årseffekt)	882	2 472	3 453	3 055
Periodens resultat (årseffekt)	882	2 472	3 453	3 055
Eget kapital, genomsnitt	20 467	18 534	19 460	19 541
Avkastning eget kapital, %	4,3	13,3	17,7	15,6
(RR) Resultat före värdeförändringar	306	309	1 214	1 211
- Beräknad skatt 21,4% (fr.o.m. 1 januari 2019)	-65	-68	-267	-265
Beräknat resultat före värdeförändringar, efter skatt	241	241	947	946
Beräknat resultat före värdeförändringar, efter skatt	241	241	947	946
Beräknat resultat före värdeförändringar, efter skatt (årseffekt)	962	964	947	946
Eget kapital, vid periodens början	20 696	18 223	18 223	18 844
Beräknat resultat före värdeförändringar, efter skatt	962	964	947	946
Justerat eget kapital	21 658	19 187	19 170	19 790
Eget kapital, Vid periodens början	20 696	18 223	18 223	18 844
Justerat eget kapital	21 658	19 187	19 170	19 790
Genomsnittlig, justerat eget kapital	21 177	18 705	18 697	19 317
Beräknat resultat före värdeförändringar, efter skatt (årseffekt)	962	964	947	946
Genomsnittlig, justerat eget kapital	21 177	18 705	18 697	19 317
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	4,5	5,2	5,1	4,9



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.

	2019 1/1-31/3	2018 1/1-31/3	2018 1/1-31/12	2018/2019 1/4-31/3
(RR) Resultat före skatt	311	811	3 781	3 281
(RR) + Räntekostnader	84	78	303	309
Resultat före skatt exl räntekostnader	396	889	4 084	3 591
Resultat före skatt exl räntekostnader (årseffekt)	1 582	3 556	4 084	3 591
(BR) Summa Tillgångar, Q1 2018				42 834
(BR) Summa Tillgångar, Q4 2017		42 763	42 763	
(BR) Summa Tillgångar, Q4 2018	45 128			
Summa tillgångar, vid periodens början	45 128	42 763	42 763	42 834
(BR) Summa tillgångar	47 009	42 834	45 128	47 009
(BR) - Tomträtter	-1 114			-1 114
(BR) Summa tillgångar exklusive tomträtter	45 895	42 834	45 128	45 895
(BR) Summa tillgångar, vid periodens början	45 128	42 763	42 763	42 834
Summa tillgångar, genomsnitt	45 512	42 799	43 946	44 365
Resultat före skatt exl räntekostnader (årseffekt)	1 582	3 556	4 084	3 591
Summa tillgångar, genomsnitt	45 512	42 799	43 946	44 365
Avkastning på totalt kapital, %	3,5	8,3	9,3	8,1
(RR) Resultat före värdeförändringar	306	309	1 214	1 211
(RR) + Räntekostnader	84	78	303	309
Resultat före skatt, exl räntekostnader	390	387	1 517	1 520
Beräknad skatt 21,4% (fr.o.m. 1 januari 2019)	-84	-85	-334	-332
Resultat före skatt, exl räntekostnader, efter skatt	307	302	1 183	1 188
Eget kapital, Vid periodens början	20 696	18 223	18 223	18 844
Resultat före skatt, exl räntekostnader, efter skatt	307	302	1 183	1 188
Justerat eget kapital	21 003	18 525	19 406	20 032
(BR) Summa tillgångar	47 009	42 834	45 128	47 009
(BR) - Tomträtter	-1 114			-1 114
(BR) - Eget kapital	-20 238	-18 844	-20 696	-20 238
+ Justerat eget kapital	21 003	18 525	19 406	19 790
Justerad summa tillgångar	46 660	42 515	43 838	45 448



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.

	2019 1/1-31/3	2018 1/1-31/3	2018 1/1-31/12	2018/2019 1/4-31/3
Summa tillgångar, vid periodens början	45 128	42 763	42 763	42 834
- Tomrätter				
Summa tillgångar exklusive tomrätter	45 128	42 763	42 763	42 834
Justerad summa tillgångar	46 660	42 515	43 838	45 448
Genomsnitt, justerad summa tillgångar	45 639	42 680	43 121	43 705
Resultat före skatt, exl räntekostnader, efter skatt	307	302	1 183	1 188
Resultat före skatt, exl räntekostnader, efter skatt (årseffekt)	1 227	1 207	1 183	1 188
Resultat före skatt, exl räntekostnader, efter skatt (årseffekt)	1 227	1 207	1 183	1 188
Genomsnitt, justerad summa tillgångar	45 639	42 680	43 121	43 705
Avkastning totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	2,7	2,8	2,7	2,7
(BR) Förvaltningsfastigheter	43 859	40 875	43 310	43 859
(BR) Exploateringsfastigheter	906	876	891	906
Summa Fastigheter	44 765	41 751	44 201	44 765
(BR) Summa Fastigheter	44 765	41 751	44 201	44 765
(BR) Räntebärande skulder	18 727	17 473	18 506	18 727
Belåningsgrad, %	41,8	41,9	41,9	41,8
(RR) Hyresintäkter	633	601	2 412	2 444
(RR) Summa kostnader fastighetsförvaltningen	-206	-192	-764	-777
(RR) - Återläggning av effekt av införandet av IFRS 16, tomträttsavgälder	-7			-7
Bruttoresultat fastighetsförvaltningen (Driftöverskott)	420	409	1 648	1 660
Projekt- och entreprenadomsättning	32	54	217	195
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-37	-55	-246	-228
Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	-5	-1	-29	-33
Antal utestående aktier, tusental	130 163	133 221	130 460	130 163
(BR) Eget kapital, mkr	20 238	18 844	20 696	20 238
Eget kapital per aktie	155,48	141,45	158,64	155,48



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.

	2019 1/1-31/3	2018 1/1-31/3	2018 1/1-31/12	2018/2019 1/4-31/3
(RR) Resultat före värdeförändringar	306	309	1 214	1 211
- Skattemässiga avdragsgilla avskrivningar	-92	-103	-467	-456
- Skattemässiga avdragsgilla investeringar	-59	-54	-307	-312
- Koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter	-3	-4	-16	-15
- Övriga poster	17	-13	-235	-205
Skattemässigt resultat före underskottsavdrag	169	135	189	223
Skatt 21,4% (fr.o.m. 1 januari 2019) på skattemässigt resultat före underskottsavdrag	-35	-30	-42	-48
(RR) Resultat före värdeförändringar	306	309	1 214	1 211
- Skatt 21,4 % (fr.o.m. 1 januari 2019) på skattemässigt resultat före underskottsavdrag	-35	-30	-42	-48
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings)	271	279	1 172	1 163
Antal utestående aktier, tusental	130 163	133 221	130 460	130 163
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt / aktie (EPRA EPS)	2,08	2,10	8,99	8,94
*Ej avstämningsbar				
Genomsnittlig kapitalbindning				
*Ej avstämningsbar				
Genomsnittlig räntebindning				
(BR) Förvaltningsfastigheter	43 859	40 875	43 310	43 859
(BR) Exploateringsfastigheter	906	876	891	906
- Ej tillträdde fastigheter	0	-432	0	0
+ Ej frånträdde fastigheter	0	0	0	0
Förvaltningsfastigheter, justerat	44 765	41 319	44 201	44 765
Räntebärande skulder	18 727	17 473	18 506	18 727
Justerad beläningsgrad, %	41,8	42,3	41,9	41,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	342	316	1 260	1 282
Antal utestående aktier, tusental	132 019	133 221	132 019	132 551
Kassaflöde / aktie, kr	2,59	2,37	9,54	9,67



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.

	2019 1/1-31/3	2018 1/1-31/3	2018 1/1-31/12	2018/2019 1/4-31/3
(BR) Eget kapital	20 238	18 844	20 696	20 238
(BR) + Derivat (Långfristiga skulder)	521	481	349	521
(BR) - Uppskjuten skattefordran	-2	-6	-2	-2
(BR) + Uppskjuten skatteskuld	4 638	4 693	4 598	4 638
(BR) - Goodwill, hänförd till uppskjuten skatt	-225	-240	-225	-225
Långsiktigt Substansvärde (EPRA NAV)	25 170	23 772	25 415	25 170
Antal aktier, tusentals	130 163	133 221	130 460	130 163
Långsiktigt Substansvärde (EPRA NAV) / aktie, kr	193,37	178,44	194,82	193,37
*Ej avstämningsbar				
Medelränta räntebärande skulder, (periodens slut), %				
(RR) Resultat före värdeförändringar	306	309	1 214	1 211
- Skatt 21,4 % (fr.o.m. 1 januari 2019)	-65	-68	-267	-265
Beräknat resultat efter skatt, före värdeförändringar	241	241	947	946
Antal utestående aktier, tusental	130 163	133 221	130 460	130 163
Resultat före värdeförändring med avdrag för gällande nominell skatt / aktie, kr	1,85	1,81	7,26	7,27
(BR) + Långfristiga räntebärande skulder	18 727	15 433	18 506	18 727
(BR) + Kortfristiga räntebärande skulder	0	2 040	0	0
Räntebärande skulder	18 727	17 473	18 506	18 727
(RR) Resultat före värdeförändringar	306	309	1 214	1 211
(RR) + Räntekostnader	84	78	303	309
Resultat före värdeförändringar, exl räntekostnader	390	387	1 517	1 520
(RR) Räntekostnader	84	78	303	309
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	5,0	5,0	4,9
(BR) Eget kapital	20 239	18 844	20 696	20 239
(BR) Summa tillgångar	47 009	42 834	45 128	47 009
(BR) - Tomträtter	-1 114			-1 114
(BR) Summa tillgångar exklusive tomträtter	45 895	42 834	45 128	45 895
Soliditet %	44,1	44,0	45,9	44,1



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.

	2019	2018	2018	2018/2019
	1/1-31/3	1/1-31/3	1/1-31/12	1/4-31/3
(RR) Bruttoresultat fastighetsförvaltningen (driftöverskott)	427	409	1 648	1 667
(RR) - Tomträttsavgälder som i enlighet med IFRS 16 omklassificerats till räntekostnader	-7			-7
(RR) Bruttoresultat exklusive effekt av införandet av IFRS 16	420	409	1 648	1 660
(RR) Hyresintäkter	633	601	2 412	2 444
Överskottsgrad %	66	68	68	68