



## 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	2019	2018	2018	2018/2019
	1/1-30/6	1/1-30/6	1/4-30/6	1/4-30/6	1/1-31/12	1/7-30/6
(BR) Uppskjuten skatteskuld	4 864	4 518	4 864	4 518	4 598	4 864
Skattesats	20,6%	20,6%	21%	20,6%	20,6%	20,6%
<b>Underliggande värde</b>	<b>23 611</b>	<b>21 932</b>	<b>23 611</b>	<b>21 932</b>	<b>22 321</b>	<b>23 611</b>
Underliggande värde	23 611	21 932	23 611	21 932	22 321	23 611
+ Ackumulerat förvärvat övervärde vid tillgångsförvärv	2 527	2 527	2 527	2 527	2 527	2 527
(BR) + Derivat (Långfristiga skulder)	736	547	736	547	349	736
<b>Underliggande värde, fastigheter</b>	<b>26 874</b>	<b>25 006</b>	<b>26 874</b>	<b>25 006</b>	<b>25 197</b>	<b>26 874</b>
Underliggande värde, fastigheter	26 874	25 006	26 874	25 006	25 197	26 874
Skattesats uppskjuten skatt fastigheter	4%	4%	4%	4%	4%	4%
<b>Beräknad uppskjuten skatt fastigheter</b>	<b>1 075</b>	<b>1 000</b>	<b>1 075</b>	<b>1 000</b>	<b>1 008</b>	<b>1 075</b>
(BR) + Derivat (Långfristiga skulder)	736	547	736	547	349	736
<b>Summa Derivat</b>	<b>736</b>	<b>547</b>	<b>736</b>	<b>547</b>	<b>349</b>	<b>736</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>-142</b>	<b>-106</b>	<b>-142</b>	<b>-106</b>	<b>-67</b>	<b>-142</b>
Beräknad uppskjuten skatt fastigheter	1 075	1 000	1 075	1 000	1 008	1 075
Beräknad uppskjuten skatt finansiella instrument	-142	-106	-142	-106	-67	-142
<b>Beräknad verkligen uppskjuten skatteskuld</b>	<b>933</b>	<b>895</b>	<b>933</b>	<b>895</b>	<b>941</b>	<b>933</b>
+ EPRA Net Asset Value (NAV)	26 572	23 964	26 572	23 964	25 415	26 572
- Summa Derivat	-736	-547	-736	-547	-349	-736
- Beräknad verklig uppskjuten skatteskuld	-933	-895	-933	-895	-941	-933
<b>Aktuellt Substansvärde (EPRA NNAV)</b>	<b>24 903</b>	<b>22 522</b>	<b>24 903</b>	<b>22 522</b>	<b>24 125</b>	<b>24 903</b>
Antal aktier, tusentals	129 839	131 576	129 839	131 576	130 460	129 839
<b>Aktuellt Substansvärde (EPRA NNAV) / aktie, kr</b>	<b>191,80</b>	<b>171,17</b>	<b>191,80</b>	<b>171,17</b>	<b>184,93</b>	<b>191,80</b>
(BR) Eget kapital, Q1 2018				18 844		
(BR) Eget kapital, Q2 2018						19 138
(BR) Eget kapital, Q4 2017		18 223			18 223	
(BR) Eget kapital, Q4 2018	20 696					
(BR) Eget kapital, Q1 2019			20 240			
<b>Eget kapital, vid periodens början</b>	<b>20 696</b>	<b>18 223</b>	<b>20 240</b>	<b>18 844</b>	<b>18 223</b>	<b>19 138</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.

	2019	2018	2019	2018	2018	2018/2019
	1/1-30/6	1/1-30/6	1/4-30/6	1/4-30/6	1/1-31/12	1/7-30/6
Eget kapital, vid periodens början	20 696	18 223	20 240	18 844	18 223	19 138
(BR) Eget kapital	21 198	19 139	21 198	19 139	20 696	21 198
<b>Eget kapital, genomsnitt under period</b>	<b>20 947</b>	<b>18 681</b>	<b>20 719</b>	<b>18 992</b>	<b>19 460</b>	<b>20 168</b>
(RR) Periodens resultat	1 227	1 733	1 007	1 115	3 453	2 947
<b>Periodens resultat (årseffekt)</b>	<b>2 454</b>	<b>3 466</b>	<b>4 028</b>	<b>4 460</b>	<b>3 453</b>	<b>2 947</b>
Periodens resultat (årseffekt)	2 454	3 466	4 028	4 460	3 453	2 947
Eget kapital, genomsnitt	20 947	18 681	20 719	18 992	19 460	20 168
<b>Avkastning eget kapital, %</b>	<b>11,7</b>	<b>18,6</b>	<b>19,4</b>	<b>23,5</b>	<b>17,7</b>	<b>14,6</b>
(RR) Resultat före värdeförändringar	626	621	321	312	1 214	1 219
- Beräknad skatt 21,4% (fr.o.m. 1 januari 2019)	-134	-137	-69	-69	-267	-264
<b>Beräknat resultat före värdeförändringar, efter skatt</b>	<b>492</b>	<b>484</b>	<b>253</b>	<b>243</b>	<b>947</b>	<b>955</b>
Beräknat resultat före värdeförändringar, efter skatt	492	484	253	243	947	955
<b>Beräknat resultat före värdeförändringar, efter skatt (årseffekt)</b>	<b>985</b>	<b>969</b>	<b>1 011</b>	<b>974</b>	<b>947</b>	<b>955</b>
Eget kapital, vid periodens början	20 696	18 223	20 240	18 844	18 223	19 138
Beräknat resultat före värdeförändringar, efter skatt	985	969	1 011	974	947	955
<b>Justerat eget kapital</b>	<b>21 681</b>	<b>19 192</b>	<b>21 251</b>	<b>19 818</b>	<b>19 170</b>	<b>20 093</b>
Eget kapital, Vid periodens början	20 696	18 223	20 240	18 844	18 223	19 138
Justerat eget kapital	21 681	19 192	21 251	19 818	19 170	20 093
<b>Genomsnittlig, justerat eget kapital</b>	<b>21 188</b>	<b>18 707</b>	<b>20 745</b>	<b>19 331</b>	<b>18 697</b>	<b>19 616</b>
Beräknat resultat före värdeförändringar, efter skatt (årseffekt)	985	969	1 011	974	947	955
Genomsnittlig, justerat eget kapital	21 188	18 707	20 745	19 331	18 697	19 616
<b>Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %</b>	<b>4,6</b>	<b>5,2</b>	<b>4,9</b>	<b>5,0</b>	<b>5,1</b>	<b>4,9</b>
(RR) Resultat före skatt	1 576	1 776	1 266	965	3 781	3 582
(RR) + Räntekostnader	174	155	90	76	303	322
<b>Resultat före skatt exl räntekostnader</b>	<b>1 750</b>	<b>1 931</b>	<b>1 356</b>	<b>1 041</b>	<b>4 084</b>	<b>3 904</b>
<b>Resultat före skatt exl räntekostnader (årseffekt)</b>	<b>3 501</b>	<b>3 862</b>	<b>5 425</b>	<b>4 164</b>	<b>4 084</b>	<b>3 904</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.

	2019	2018	2019	2018	2018	2018/2019
	1/1-30/6	1/1-30/6	1/4-30/6	1/4-30/6	1/1-31/12	1/7-30/6
(BR) Summa Tillgångar, Q1 2018				42 834		
(BR) Summa Tillgångar, Q2 2018						43 642
(BR) Summa Tillgångar, Q4 2017		42 763			42 763	
(BR) Summa Tillgångar, Q4 2018	45 128					
(BR) Summa Tillgångar, Q1 2019, exklusive tomträtter			45 895			
<b>Summa tillgångar, vid periodens början</b>	<b>45 128</b>	<b>42 763</b>	<b>45 895</b>	<b>42 834</b>	<b>42 763</b>	<b>43 642</b>
(BR) Summa tillgångar	49 924	43 642	49 924	43 642	45 128	49 924
(BR) - Tomträtter	-1 375		-1 375			-1 375
(BR) Summa tillgångar exklusive tomträtter	48 549	43 642	45 895	43 642	45 128	48 549
(BR) Summa tillgångar, vid periodens början	45 128	42 763	45 895	42 834	42 763	0
<b>Summa tillgångar, genomsnitt</b>	<b>46 839</b>	<b>43 203</b>	<b>45 895</b>	<b>43 238</b>	<b>43 946</b>	<b>24 275</b>
Resultat före skatt exl räntekostnader (årseffekt)	3 501	3 862	5 425	4 164	4 084	3 904
Summa tillgångar, genomsnitt	46 839	43 203	45 895	43 238	43 946	24 275
<b>Avkastning på totalt kapital, %</b>	<b>7,5</b>	<b>8,9</b>	<b>11,8</b>	<b>9,6</b>	<b>9,3</b>	<b>16,1</b>
(RR) Resultat före värdeförändringar	626	621	321	312	1 214	1 219
(RR) + Räntekostnader	174	155	90	76	303	322
<b>Resultat före skatt, exl räntekostnader</b>	<b>800</b>	<b>776</b>	<b>411</b>	<b>388</b>	<b>1 517</b>	<b>1 541</b>
Beräknad skatt 21,4% (fr.o.m. 1 januari 2019)	-171	-171	-88	-85	-334	-334
<b>Resultat före skatt, exl räntekostnader, efter skatt</b>	<b>629</b>	<b>605</b>	<b>323</b>	<b>303</b>	<b>1 183</b>	<b>1 207</b>
Eget kapital, Vid periodens början	20 696	18 223	20 240	18 844	18 223	19 138
Resultat före skatt, exl räntekostnader, efter skatt	629	605	323	303	1 183	1 207
<b>Justerat eget kapital</b>	<b>21 325</b>	<b>18 828</b>	<b>20 563</b>	<b>19 147</b>	<b>19 406</b>	<b>20 345</b>
(BR) Summa tillgångar	49 924	43 642	49 924	43 642	45 128	49 924
(BR) - Tomträtter	-1 375	0	-1 375	0	0	-1 375
(BR) - Eget kapital	-21 198	-19 139	-21 198	-19 139	-20 696	-21 198
+ Justerat eget kapital	21 325	18 828	20 563	19 147	19 406	20 093
<b>Justerad summa tillgångar</b>	<b>48 676</b>	<b>43 331</b>	<b>47 914</b>	<b>43 650</b>	<b>43 838</b>	<b>47 444</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.

	2019	2018	2019	2018	2018	2018/2019
	1/1-30/6	1/1-30/6	1/4-30/6	1/4-30/6	1/1-31/12	1/7-30/6
Summa tillgångar, vid periodens början	45 128	42 763	47 270	42 834	42 763	43 642
- Tomrätter	-1 375		-1 375			
Summa tillgångar exklusive tomrätter	43 753	42 763	45 895	42 834	42 763	43 642
Justerad summa tillgångar	48 676	43 331	47 914	43 650	43 838	47 444
<b>Genomsnitt, justerad summa tillgångar</b>	<b>46 214</b>	<b>43 047</b>	<b>46 904</b>	<b>43 242</b>	<b>43 301</b>	<b>45 543</b>
Resultat före skatt, exl räntekostnader, efter skatt	629	605	323	303	1 183	1 207
<b>Resultat före skatt, exl räntekostnader, efter skatt (årseffekt)</b>	<b>1 258</b>	<b>1 211</b>	<b>1 293</b>	<b>1 211</b>	<b>1 183</b>	<b>1 207</b>
Resultat före skatt, exl räntekostnader, efter skatt (årseffekt)	1 258	1 211	1 293	1 211	1 183	1 207
Genomsnitt, justerad summa tillgångar	46 214	43 047	46 904	43 242	43 301	45 543
<b>Avkastning totalt kapital exklusive värdeförändringar, %</b>	<b>2,7</b>	<b>2,8</b>	<b>2,8</b>	<b>2,8</b>	<b>2,7</b>	<b>2,7</b>
(BR) Förvaltningsfastigheter	46 547	42 012	46 547	42 012	43 310	46 547
(BR) Exploateringsfastigheter	943	880	943	880	891	943
<b>Summa Fastigheter</b>	<b>47 490</b>	<b>42 892</b>	<b>47 490</b>	<b>42 892</b>	<b>44 201</b>	<b>47 490</b>
(BR) Summa Fastigheter	47 490	42 892	47 490	42 892	44 201	47 490
(BR) Räntebärande skulder	20 506	18 181	20 506	18 181	18 506	20 506
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>43,2</b>	<b>42,4</b>	<b>43,2</b>	<b>42,4</b>	<b>41,9</b>	<b>43,2</b>
(RR) Hyresintäkter	1 280	1 198	647	597	2 412	2 494
(RR) Summa kostnader fastighetsförvaltningen	-401	-367	-195	-175	-764	-798
(RR) - Återläggning av effekt av införandet av IFRS 16, tomträttsavgälder	-15		-8			-15
<b>Bruttoresultat fastighetsförvaltningen (Driftöverskott)</b>	<b>864</b>	<b>831</b>	<b>444</b>	<b>422</b>	<b>1 648</b>	<b>1 681</b>
Projekt- och entreprenadomsättning	78	113	46	42	217	182
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-92	-120	-55	-36	-246	-218
<b>Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet</b>	<b>-13</b>	<b>-7</b>	<b>-8</b>	<b>6</b>	<b>-29</b>	<b>-36</b>
Antal utestående aktier, tusental	129 839	131 576	129 839	131 576	130 460	129 839
(BR) Eget kapital, mkr	21 198	19 139	21 198	19 139	20 696	21 198
<b>Eget kapital per aktie</b>	<b>163,27</b>	<b>145,46</b>	<b>163,27</b>	<b>145,46</b>	<b>158,64</b>	<b>163,27</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.

	2019 1/1-30/6	2018 1/1-30/6	2019 1/4-30/6	2018 1/4-30/6	2018 1/1-31/12	2018/2019 1/7-30/6
(RR) Resultat före värdeförändringar	626	621	320	312	1 214	1 219
- Skattemässiga avdragsgilla avskrivningar	-316	-206	-224	-103	-467	-577
- Skattemässiga avdragsgilla investeringar	-109	-125	-50	-71	-307	-291
- Koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter	-6	-8	-3	-4	-16	-14
- Övriga poster	79	-5	62	8	-235	-151
<b>Skattemässigt resultat före underskottsavdrag</b>	<b>274</b>	<b>277</b>	<b>105</b>	<b>142</b>	<b>189</b>	<b>186</b>
<b>Skatt 21,4% (fr.o.m. 1 januari 2019) på skattemässigt resultat före underskottsavdrag</b>	<b>-59</b>	<b>-61</b>	<b>-23</b>	<b>-31</b>	<b>-42</b>	<b>-40</b>
(RR) Resultat före värdeförändringar	626	621	320	312	1 214	1 219
- Skatt 21,4 % (fr.o.m. 1 januari 2019) på skattemässigt resultat före underskottsavdrag	-59	-61	-23	-31	-42	-40
<b>Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings)</b>	<b>568</b>	<b>560</b>	<b>298</b>	<b>281</b>	<b>1 172</b>	<b>1 180</b>
Antal utestående aktier, tusental	129 839	131 576	129 839	131 576	130 460	129 839
<b>Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt / aktie (EPRA EPS)</b>	<b>4,37</b>	<b>4,26</b>	<b>2,30</b>	<b>2,13</b>	<b>8,99</b>	<b>9,08</b>
*Ej avstämningsbar						
<b>Genomsnittlig kapitalbindning</b>						
*Ej avstämningsbar						
<b>Genomsnittlig räntebindning</b>						
(BR) Förvaltningsfastigheter	46 547	42 012	46 547	42 012	43 310	46 547
(BR) Exploateringsfastigheter	943	880	943	880	891	943
- Ej tillträdde fastigheter	0	-432	0	-432	0	0
+ Ej frånträdde fastigheter	0	0	0	0	0	0
<b>Förvaltningsfastigheter, justerat</b>	<b>47 490</b>	<b>42 460</b>	<b>47 490</b>	<b>42 460</b>	<b>44 201</b>	<b>47 490</b>
Räntebärande skulder	20 506	18 181	20 506	18 181	18 506	20 506
<b>Justerad belåningsgrad, %</b>	<b>43,2</b>	<b>42,8</b>	<b>43,2</b>	<b>42,8</b>	<b>41,9</b>	<b>43,2</b>
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	789	547	448	232	1 260	1 502
Antal utestående aktier, tusental	130 175	132 728	129 991	132 240	132 019	130 753
<b>Kassaflöde / aktie, kr</b>	<b>6,06</b>	<b>4,12</b>	<b>3,45</b>	<b>1,75</b>	<b>9,54</b>	<b>11,49</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.

	2019	2018	2019	2018	2018	2018/2019
	1/1-30/6	1/1-30/6	1/4-30/6	1/4-30/6	1/1-31/12	1/7-30/6
(BR) Eget kapital	21 198	19 139	21 198	19 139	20 696	21 198
(BR) + Derivat (Långfristiga skulder)	736	547	736	547	349	736
(BR) - Uppskjuten skattefordran	-2	0	-2	0	-2	-2
(BR) + Uppskjuten skatteskuld	4 864	4 518	4 864	4 518	4 598	4 864
(BR) - Goodwill, hänförd till uppskjuten skatt	-225	-240	-225	-240	-225	-225
<b>Långsiktigt Substansvärde (EPRA NAV)</b>	<b>26 572</b>	<b>23 964</b>	<b>26 572</b>	<b>23 964</b>	<b>25 415</b>	<b>26 572</b>
Antal aktier, tusentals	129 839	131 576	129 839	131 576	130 460	129 839
<b>Långsiktigt Substansvärde (EPRA NAV) / aktie, kr</b>	<b>204,65</b>	<b>182,13</b>	<b>204,65</b>	<b>182,13</b>	<b>194,82</b>	<b>204,65</b>
*Ej avstämningsbar						
<b>Medelränta räntebärande skulder, (periodens slut), %</b>						
(RR) Resultat före värdeförändringar	626	621	320	312	1 214	1 219
- Skatt 21,4 % (fr.o.m. 1 januari 2019)	-134	-137	-69	-69	-267	-265
<b>Beräknat resultat efter skatt, före värdeförändringar</b>	<b>492</b>	<b>484</b>	<b>252</b>	<b>243</b>	<b>947</b>	<b>955</b>
Antal utestående aktier, tusental	129 839	131 576	129 839	131 576	130 460	129 839
<b>Resultat före värdeförändring med avdrag för gällande nominell skatt / aktie, kr</b>	<b>3,79</b>	<b>3,68</b>	<b>1,94</b>	<b>1,85</b>	<b>7,26</b>	<b>7,35</b>
(BR) + Långfristiga räntebärande skulder	20 043	15 234	20 043	15 234	18 506	20 043
(BR) + Kortfristiga räntebärande skulder	0	2 947	0	2 947	0	0
<b>Räntebärande skulder</b>	<b>20 043</b>	<b>18 181</b>	<b>20 043</b>	<b>18 181</b>	<b>18 506</b>	<b>20 043</b>
(RR) Resultat före värdeförändringar	626	621	320	312	1 214	1 219
(RR) + Räntekostnader	174	155	90	76	303	322
<b>Resultat före värdeförändringar, exl räntekostnader</b>	<b>800</b>	<b>776</b>	<b>410</b>	<b>388</b>	<b>1 517</b>	<b>1 541</b>
(RR) Räntekostnader	174	155	90	76	303	322
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>4,6</b>	<b>5,0</b>	<b>4,6</b>	<b>5,1</b>	<b>5,0</b>	<b>4,8</b>
(BR) Eget kapital	21 198	19 139	21 198	19 139	20 696	21 198
(BR) Summa tillgångar	49 924	43 642	49 924	43 642	45 128	49 924
(BR) - Tomrätter	-1 375		-1 375	0		-1 375
(BR) Summa tillgångar exklusive tomrätter	48 549	43 642	48 549	43 642	45 128	48 549
<b>Soliditet %</b>	<b>43,7</b>	<b>43,9</b>	<b>43,7</b>	<b>43,9</b>	<b>45,9</b>	<b>43,7</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.

	2019	2018	2019	2018	2018	2018/2019
	1/1-30/6	1/1-30/6	1/4-30/6	1/4-30/6	1/1-31/12	1/7-30/6
(RR) Bruttoresultat fastighetsförvaltningen (driftöverskott)	879	831	452	422	1 648	1 697
(RR) - Tomträttsavgälder som i enlighet med IFRS 16 omklassificerats till räntekostnader	-15		-8			-15
(RR) Bruttoresultat exklusive effekt av införandet av IFRS 16	864	831	444	422	1 648	1 682
(RR) Hyresintäkter	1 280	1 198	647	597	2 412	2 494
<b>Överskottsgrad %</b>	<b>67</b>	<b>69</b>	<b>69</b>	<b>71</b>	<b>68</b>	<b>67</b>