



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
	1/1-31/12	1/1-31/12	1/10-31/12	1/10-31/12
(BR) Uppskjuten skatteskuld	5 106	4 598	5 106	4 598
Skattesats	20,6%	20,6%	20,6%	20,6%
Underliggande värde	24 788	22 320	24 788	22 320
Underliggande värde	24 788	22 321	24 788	22 321
+ Ackumulerat förvärvat övervärde vid tillgångsförvärv	3 835	2 527	3 835	2 527
(BR) - Derivat (Anläggningstillgångar)	-82	0	-82	0
(BR) + Derivat (Långfristiga skulder)	348	349	348	349
Underliggande värde, fastigheter	28 889	25 197	28 889	25 197
Underliggande värde, fastigheter	28 889	25 197	28 889	25 197
Skattesats uppskjuten skatt fastigheter	4%	4%	4%	4%
Beräknad uppskjuten skatt fastigheter	1 156	1 008	1 156	1 008
(BR) - Derivat (Anläggningstillgångar)	-82	0	-82	0
(BR) + Derivat (Långfristiga skulder)	348	349	348	349
Summa Derivat	266	349	266	349
Skattesats uppskjuten skatt finansiella instrument	19,30%	19,30%	19,30%	19,30%
Beräknad uppskjuten skatt finansiella instrument	-51	-67	-51	-67
Beräknad uppskjuten skatt fastigheter	1 156	1 008	1 156	1 008
Beräknad uppskjuten skatt finansiella instrument	-51	-67	-51	-67
Beräknad verkligen uppskjuten skatteskuld	1 104	941	1 104	941
+ EPRA Net Asset Value (NAV)	27 931	25 416	27 931	25 416
- Summa Derivat	-266	-349	-266	-349
- Beräknad verklig uppskjuten skatteskuld	-1 104	-941	-1 104	-941
Aktuellt Substansvärde (EPRA NNAV)	26 561	24 126	26 561	24 127
Antal aktier, tusentals	129 839	130 460	129 839	130 460
Aktuellt Substansvärde (EPRA NNAV) / aktie, kr	204,57	184,93	204,57	184,93
(BR) Eget kapital, Q3 2018				19 554
(BR) Eget kapital, Q4 2017		18 223		
(BR) Eget kapital, Q4 2018	20 696			
(BR) Eget kapital, Q3 2019			21 737	
Eget kapital, vid periodens början	20 696	18 223	21 737	19 554



AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL

Avstämning avseende alternativa nyckeltal har upprättats i enlighet med ESMA - Alternativa Nyckeltal (ESMA//2015/1415sv).

Informationen har ej varit föremål för revisorenas granskning.

	2019 1/1-31/12	2018 1/1-31/12	2019 1/10-31/12	2018 1/10-31/12
Eget kapital, vid periodens början	20 696	18 223	21 737	19 554
(BR) Eget kapital	22 784	20 696	22 784	20 696
Eget kapital, genomsnitt under period	21 740	19 460	22 260	20 125
(RR) Periodens resultat	2 807	3 453	1 046	1 301
Periodens resultat (årseffekt)	2 807	3 453	4 184	5 202
Periodens resultat (årseffekt)	2 807	3 453	4 184	5 202
Eget kapital, genomsnitt	21 740	19 460	22 260	20 125
Avkastning eget kapital, %	12,9	17,7	18,8	25,8
(RR) Resultat före värdeförändringar	1 234	1 214	289	276
- Beräknad skatt 21,4% (fr.o.m. 1 januari 2019)	-264	-267	-62	-61
Beräknat resultat före värdeförändringar, efter skatt	970	947	227	216
Beräknat resultat före värdeförändringar, efter skatt	970	947	227	216
Beräknat resultat före värdeförändringar, efter skatt (årseffekt)	970	947	910	862
Eget kapital, vid periodens början	20 696	18 223	21 737	19 554
Beräknat resultat före värdeförändringar, efter skatt	970	947	910	862
Justerat eget kapital	21 666	19 170	22 647	20 416
Eget kapital, vid periodens början	20 696	18 223	21 737	19 554
Justerat eget kapital	21 666	19 170	22 647	20 416
Genomsnittlig, justerat eget kapital	21 181	18 696	22 192	19 984
Beräknat resultat före värdeförändringar, efter skatt (årseffekt)	970	947	910	862
Genomsnittlig, justerat eget kapital	21 181	18 696	22 192	19 984
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	4,6	5,1	4,1	4,3
(RR) Resultat före skatt	3 450	3 781	1 404	1 417
(RR) + Räntekostnader	362	303	89	76
Resultat före skatt exl räntekostnader	3 812	4 084	1 493	1 492
Resultat före skatt exl räntekostnader (årseffekt)	3 812	4 084	5 972	5 968



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 1/1-31/12	2018 1/1-31/12	2019 1/10-31/12	2018 1/10-31/12
(BR) Summa Tillgångar, Q3 2018				44 426
(BR) Summa Tillgångar, Q4 2017		42 763		
(BR) Summa Tillgångar, Q4 2018	45 128			
(BR) Summa Tillgångar, Q3 2019, exklusive tomträtter			48 313	
Summa tillgångar, vid periodens början	45 128	42 763	48 313	44 426
(BR) Summa tillgångar	51 062	45 128	51 062	45 128
(BR) - Tomträtter	-1 305	0	-1 305	0
(BR) Summa tillgångar exklusive tomträtter	49 757	45 128	48 313	45 128
(BR) Summa tillgångar, vid periodens början	45 128	42 763	48 313	44 426
Summa tillgångar, genomsnitt	47 442	43 946	48 313	44 777
Resultat före skatt exl räntekostnader (årseffekt)	3 812	4 084	5 972	5 968
Summa tillgångar, genomsnitt	47 442	43 946	48 313	44 777
Avkastning på totalt kapital, %	8,0	9,3	12,4	13,3
(RR) Resultat före värdeförändringar	1 234	1 214	289	276
(RR) + Räntekostnader	362	303	89	76
Resultat före skatt, exl räntekostnader	1 596	1 517	378	352
Beräknad skatt 21,4% (fr.o.m. 1 januari 2019)	-342	-334	-81	-77
Resultat före skatt, exl räntekostnader, efter skatt	1 254	1 183	297	275
Eget kapital, vid periodens början	20 696	18 223	21 737	19 554
Resultat före skatt, exl räntekostnader, efter skatt	1 254	1 183	297	275
Justerat eget kapital	21 950	19 406	22 034	19 829
(BR) Summa tillgångar	51 062	45 128	51 062	45 128
(BR) - Tomträtter	-1 305	0	-1 305	0
(BR) - Eget kapital	-22 784	-20 696	-22 784	-20 696
+ Justerat eget kapital	21 950	19 406	22 034	19 829
Justerad summa tillgångar	48 924	43 838	49 007	44 261



AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL

Avstämning avseende alternativa nyckeltal har upprättats i enlighet med ESMA - Alternativa Nyckeltal (ESMA//2015/1415sv).

Informationen har ej varit föremål för revisorenas granskning.

	2019	2018	2019	2018
	1/1-31/12	1/1-31/12	1/10-31/12	1/10-31/12
Summa tillgångar, vid periodens början	45 128	42 763	49 618	44 426
- Tomrätter	-1 305	0	-1 305	0
Summa tillgångar exklusive tomrätter	43 823	42 763	48 313	44 426
Justerad summa tillgångar	48 924	43 838	49 007	44 261
Genomsnitt, justerad summa tillgångar	46 373	43 301	48 660	44 343
Resultat före skatt, exl räntekostnader, efter skatt	1 254	1 183	297	275
Resultat före skatt, exl räntekostnader, efter skatt (årseffekt)	1 254	1 184	1 189	1 099
Resultat före skatt, exl räntekostnader, efter skatt (årseffekt)	1 254	1 184	1 189	1 099
Genomsnitt, justerad summa tillgångar	46 373	43 301	48 660	44 343
Avkastning totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	2,7	2,7	2,4	2,5
(BR) Förvaltningsfastigheter	47 513	43 310	47 513	43 310
(BR) Exploateringsfastigheter	997	891	997	891
Summa Fastigheter	48 509	44 201	48 509	44 201
(BR) Summa Fastigheter	48 509	44 201	48 509	44 201
(BR) Räntebärande skulder	20 211	18 506	20 211	18 506
Belåningsgrad, %	41,7	41,9	41,7	41,9
(RR) Hyresintäkter	2 577	2 412	644	613
(RR) Summa kostnader fastighetsförvaltningen	-810	-764	-216	-218
(RR) - Återläggning av effekt av införandet av IFRS 16, tomträttsavgälder	-34	0	-10	0
Bruttoresultat fastighetsförvaltningen (Driftöverskott)	1 733	1 648	419	395
Projekt- och entreprenadomsättning	233	217	93,3	48,0
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-276	-246	-107	-60
Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	-43	-29	-14	-12
Antal utestående aktier, tusental	129 839	130 460	129 839	130 460
(BR) Eget kapital, mkr	22 784	20 696	22 784	20 696
Eget kapital per aktie	175,48	158,64	175,48	158,64



AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL

Avstämning avseende alternativa nyckeltal har upprättats i enlighet med ESMA - Alternativa Nyckeltal (ESMA//2015/1415sv).

Informationen har ej varit föremål för revisorenas granskning.

	2019	2018	2019	2018
	1/1-31/12	1/1-31/12	1/10-31/12	1/10-31/12
(RR) Resultat före värdeförändringar	1 234	1 214	289	276
- Skattemässiga avdragsgilla avskrivningar	-577	-467	-101	-134
- Skattemässiga avdragsgilla investeringar	-250	-307	-73	-87
- Koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter	-13	-16	-4	-4
- Övriga poster	-105	-235	-139	-210
Skattemässigt resultat före underskottsavdrag	289	189	-27	-159
Skatt 21,4% (fr.o.m. 1 januari 2019) på skattemässigt resultat före underskottsavdrag	-62	-42	6	35
(RR) Resultat före värdeförändringar	1 234	1 214	289	276
- Skatt 21,4 % (fr.o.m. 1 januari 2019) på skattemässigt resultat före underskottsavdrag	-62	-42	6	35
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings)	1 172	1 172	295	311
Antal utestående aktier, tusental	129 839	130 460	129 839	130 460
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt / aktie (EPRA EPS)	9,03	8,99	2,28	2,39
(BR) Förvaltningsfastigheter	47 513	43 310	47 513	43 310
(BR) Exploateringsfastigheter	997	891	997	891
- Ej tillträdna fastigheter	0	0	0	0
+ Ej frånträdna fastigheter	0	0	0	0
Förvaltningsfastigheter, justerat	48 509	44 201	48 509	44 201
Räntebärande skulder	20 211	18 506	20 211	18 506
Justerad belåningsgrad, %	41,7	41,9	41,7	41,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	1 350	1 260	223	269
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	130 005	132 019	129 839	131 107
Kassaflöde / aktie, kr	10,38	9,54	1,71	2,05



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
	1/1-31/12	1/1-31/12	1/10-31/12	1/10-31/12
(BR) Eget kapital	22 784	20 696	22 784	20 696
(BR) - Derivat (Anläggningstillgångar)	-82	0	-82	0
(BR) + Derivat (Långfristiga skulder)	348	349	348	349
(BR) - Uppskjuten skattefordran	0	-2	0	-2
(BR) + Uppskjuten skatteskuld	5 106	4 598	5 106	4 598
(BR) - Goodwill, hänförd till uppskjuten skatt	-225	-225	-225	-225
Långsiktigt Substansvärde (EPRA NAV)	27 931	25 416	27 931	25 416
Antal aktier, tusentals	129 839	130 460	129 839	130 460
Långsiktigt Substansvärde (EPRA NAV) / aktie, kr	215,12	194,82	215,12	194,82
(RR) Resultat före värdeförändringar	1 234	1 214	289	276
- Skatt 21,4 % (fr.o.m. 1 januari 2019)	-264	-267	-62	-61
Beräknat resultat efter skatt, före värdeförändringar	970	947	227	217
Antal utestående aktier, tusental	129 839	130 460	129 839	133 221
Resultat före värdeförändring med avdrag för gällande nominell skatt / aktie, kr	7,47	7,26	1,75	1,65
(BR) + Långfristiga räntebärande skulder	20 211	18 506	20 211	18 506
(BR) + Kortfristiga räntebärande skulder	0	0	0	0
Räntebärande skulder	20 211	18 506	20 211	18 506
(RR) Resultat före värdeförändringar	1 234	1 214	289	276
(RR) + Räntekostnader	362	303	89	76
Resultat före värdeförändringar, exl räntekostnader	1 596	1 517	378	352
(RR) Räntekostnader	362	303	89	76
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	5,0	4,3	4,6
(BR) Eget kapital	22 784	20 696	22 784	20 696
(BR) Summa tillgångar	51 062	45 128	51 062	45 128
(BR) - Tomrätter	-1 305	0	-1 305	0
(BR) Summa tillgångar exklusive tomrätter	49 757	45 128	49 757	45 128
Soliditet %	45,8	45,9	45,8	45,9
(RR) Bruttoresultat fastighetsförvaltningen (driftöverskott)	1 767	1 648	428	395
(RR) - Tomrättsavgälder som i enlighet med IFRS 16 omklassificerats till räntekostnader	-34	0	-10	0
(RR) Bruttoresultat exklusive effekt av införandet av IFRS 16	1 733	1 648	419	395
(RR) Hyresintäkter	2 577	2 412	644	613
Överskottsgrad %	67	68	65	64