



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.

	2018	2017	2018	2017	2017	2017/2018
	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) Uppskjuten skatteskuld	4 719	4 513	4 719	4 513	4 531	4 719
Skattesats	20,6%	22%	20,6%	22%	22%	20,6%
Underliggande värde	22 909	20 514	22 909	20 514	20 595	22 909
Underliggande värde	22 909	20 514	22 909	20 514	20 595	22 909
+ Ackumulerat förvärvat övervärde vid tillgångsförvärv	2 527	2 516	2 527	2 516	2 516	2 527
(BR) + Derivat (Långfristiga skulder)	253	759	253	759	484	253
Underliggande värde, fastigheter	25 689	23 789	25 689	23 789	23 595	25 689
Underliggande värde, fastigheter	25 689	23 789	25 689	23 789	23 595	25 689
Skattesats uppskjuten skatt fastigheter	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Beräknad uppskjuten skatt fastigheter	1 028	952	1 028	952	944	1 028
(BR) + Derivat (Långfristiga skulder)	253	759	253	759	484	253
Summa Derivat	253	759	253	759	484	253
Skattesats uppskjuten skatt finansiella instrument	19,30%	19,30%	19,30%	19,30%	19,30%	19,30%
Beräknad uppskjuten skatt finansiella instrument	-49	-146	-49	-146	-93	-49
Beräknad uppskjuten skatt fastigheter	1 028	928	1 028	928	944	1 028
Beräknad uppskjuten skatt finansiella instrument	-49	-146	-49	-146	-93	-49
Beräknad verkligen uppskjuten skatteskuld	979	782	979	782	850	979
+ EPRA Net Asset Value (NAV)	24 282	22 823	24 282	22 823	22 992	24 282
- Summa Derivat	-253	-759	-253	-759	-484	-253
- Beräknad verklig uppskjuten skatteskuld	-979	-782	-979	-782	-850	-979
Aktuellt Substansvärde (EPRA NNAV)	23 051	21 282	23 051	21 282	21 658	23 051
Antal aktier, tusentals	131 529	133 221	131 529	133 221	133 221	131 529
Aktuellt Substansvärde (EPRA NNAV) / aktie, kr	175,25	159,75	175,25	159,75	162,57	175,25
(BR) Eget kapital, Q2 2017				17 295		
(BR) Eget kapital, Q3 2017						17 823
(BR) Eget kapital, Q4 2016		16 176			16 176	
(BR) Eget kapital, Q4 2017	18 223					
(BR) Eget kapital, Q2 2018			19 138			
Eget kapital, vid periodens början	18 223	16 176	19 138	17 295	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.

	2018	2017	2018	2017	2017	2017/2018
	1/1-30/9	1/1-30/9	1/7-30/9	1/7-30/9	1/1-31/12	1/10-30/9
Eget kapital, vid periodens början	18 223	16 176	19 138	17 295	16 176	17 823
(BR) Eget kapital	19 554	17 823	19 554	17 823	18 223	19 554
Eget kapital, genomsnitt under period	18 889	17 000	19 346	17 559	17 200	18 689
(RR) Periodens resultat	2 151	2 162	418	524	2 559	2 548
Periodens resultat (årseffekt)	2 868	2 883	1 673	2 096	2 559	2 548
Periodens resultat (årseffekt)	2 868	2 909	1 673	2 096	2 559	2 548
Eget kapital, genomsnitt	18 889	17 000	19 346	17 559	17 200	18 689
Avkastning eget kapital, %	15,2	17,1	8,6	11,9	15,0	13,6
(RR) Resultat före värdeförändringar	937	909	317	320	1 180	1 208
- Beräknad skatt 22%	-206	-200	-69	-70	-260	-266
Beräknat resultat före värdeförändringar, efter skatt	731	709	248	250	920	943
Beräknat resultat före värdeförändringar, efter skatt	731	709	248	250	920	943
Beräknat resultat före värdeförändringar, efter skatt (årseffekt)	975	945	993	998	920	943
Eget kapital, vid periodens början	18 223	16 176	19 138	17 295	16 176	17 823
Beräknat resultat före värdeförändringar, efter skatt	975	945	993	998	920	943
Justerat eget kapital	19 198	17 121	20 131	18 293	17 096	18 766
Eget kapital, Vid periodens början	18 223	16 176	19 138	17 295	16 176	17 823
Justerat eget kapital	19 198	17 121	20 131	18 293	17 096	18 766
Genomsnittlig, justerat eget kapital	18 710	16 649	19 634	17 794	16 636	18 294
Beräknat resultat före värdeförändringar, efter skatt (årseffekt)	975	945	993	998	920	943
Genomsnittlig, justerat eget kapital	18 710	16 649	19 634	17 794	16 636	18 294
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	5,2	5,7	5,1	5,6	5,5	5,2



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.

	2018	2017	2018	2017	2017	2017/2018
	1/1-30/9	1/1-30/9	1/7-30/9	1/7-30/9	1/1-31/12	1/10-30/9
(RR) Resultat före skatt	2 365	2 733	589	676	3 110	2 742
(RR) + Räntekostnader	227	280	73	92	372	319
Resultat före skatt exl räntekostnader	2 592	3 013	661	768	3 482	3 061
Resultat före skatt exl räntekostnader (årseffekt)	3 456	4 017	2 646	3 072	3 482	3 061
(BR) Summa Tillgångar, Q2 2017				41 267		
(BR) Summa Tillgångar, Q3 2017						41 724
(BR) Summa Tillgångar, Q4 2016		37 001			37 001	
(BR) Summa Tillgångar, Q4 2017	42 763					
(BR) Summa Tillgångar, Q2 2018			43 642			
Summa tillgångar, vid periodens början	42 763	37 001	43 642	41 267	37 001	41 724
(BR) Summa tillgångar	44 426	41 724	44 426	41 724	42 763	44 426
Summa tillgångar, vid periodens början	42 763	37 001	43 642	41 267	37 001	41 724
Summa tillgångar, genomsnitt	43 595	39 363	44 034	41 496	39 882	43 075
Resultat före skatt exl räntekostnader (årseffekt)	3 456	4 017	2 646	3 072	3 482	3 061
Summa tillgångar, genomsnitt	43 595	39 363	44 034	41 496	39 882	43 075
Avkastning på totalt kapital, %	7,9	10,2	6,0	7,4	8,7	7,1
(RR) Resultat före värdeförändringar	937	909	317	320	1 180	1 208
(RR) + Räntekostnader	227	280	73	92	372	319
Resultat före skatt, exl räntekostnader	1 165	1 189	390	412	1 552	1 528
Beräknad skatt 22%	-256	-262	-86	-91	-341	-336
Resultat före skatt, exl räntekostnader, efter skatt	908	927	304	321	1 211	1 192
Eget kapital, Vid periodens början	18 223	16 176	19 138	17 295	16 176	17 823
Resultat före skatt, exl räntekostnader, efter skatt	908	927	304	321	1 211	1 192
Justerat eget kapital	19 131	17 103	19 442	17 616	17 387	19 015
(BR) Summa tillgångar	44 426	41 724	44 426	41 724	42 763	44 426
(BR) - Eget kapital	-19 554	-17 823	-19 554	-17 823	-18 223	-19 554
+ Justerat eget kapital	19 131	17 103	19 442	17 616	17 387	18 766
Justerad summa tillgångar	44 003	41 004	44 314	41 517	41 927	43 637



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.

	2018 1/1-30/9	2017 1/1-30/9	2018 1/7-30/9	2017 1/7-30/9	2017 1/1-31/12	2017/2018 1/10-30/9
Summa tillgångar, vid periodens början	42 763	37 001	43 642	41 267	37 001	41 724
Justerad summa tillgångar	44 003	41 004	44 314	41 517	41 927	43 637
Genomsnitt, justerad summa tillgångar	43 383	39 003	43 978	41 392	39 464	42 681
Resultat före skatt, exl räntekostnader, efter skatt	908	927	304	321	1 211	1 192
Resultat före skatt, exl räntekostnader, efter skatt (årseffekt)	1 211	1 237	1 217	1 285	1 211	1 192
Resultat före skatt, exl räntekostnader, efter skatt (årseffekt)	1 211	1 237	1 217	1 285	1 211	1 192
Genomsnitt, justerad summa tillgångar	43 383	39 003	43 978	41 392	39 464	42 681
Avkastning totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	2,8	3,2	2,8	3,1	3,1	2,8
(BR) Förvaltningsfastigheter	42 584	40 735	42 584	40 735	39 991	42 584
(BR) Exploateringsfastigheter	883	0	883	0	870	883
Summa Fastigheter	43 467	40 735	43 467	40 735	40 861	43 467
Summa Fastigheter	43 467	40 735	43 467	40 735	40 861	43 467
(BR) Räntebärande skulder	19 036	17 647	19 036	17 647	18 247	19 036
Belåningsgrad, %	43,8	43,3	43,8	43,3	44,7	43,8
(RR) Hyresintäkter	1 799	1 786	601	595	2 389	2 402
(RR) Summa kostnader fastighetsförvaltningen	-545	-540	-178	-172	-742	-747
Bruttoresultat fastighetsförvaltningen (Driftöverskott)	1 254	1 246	423	423	1 647	1 655
Projekt- och entreprenadomsättning	169	104	56	33	174	239
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-186	-124	-66	-40	-206	-268
Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	-18	-20	-11	-7	-32	-30
Antal utestående aktier, tusental	131 529	133 221	131 529	133 221	133 221	131 529
(BR) Eget kapital, mkr	19 554	17 823	19 554	17 823	18 223	19 554
Eget kapital per aktie	148,67	133,79	148,67	133,79	136,79	148,67



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.

	2018	2017	2018	2017	2017	2017/2018
	1/1-30/9	1/1-30/9	1/7-30/9	1/7-30/9	1/1-31/12	1/10-30/9
(RR) Resultat före värdeförändringar	937	909	317	320	1 180	1 208
- Skattemässiga avdragsgilla avskrivningar	-340	-416	-134	-139	-521	-445
- Skattemässiga avdragsgilla investeringar	-212	-184	-87	-59	-256	-284
- Koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter	-12	-11	-4	-1	-14	-15
- Övriga poster	-215	11	-210	1	11	-215
Skattemässigt resultat före underskottsavdrag	158	309	-118	122	400	249
Skatt 22% på skattemässigt resultat före underskottsavdrag	-35	-68	26	-27	-88	-55
(RR) Resultat före värdeförändringar	937	909	317	320	1 180	1 208
- Skatt 22% på skattemässigt resultat före underskottsavdrag	-35	-68	26	-27	-94	-55
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings)	903	841	343	293	1 086	1 154
Antal utestående aktier, tusental	131 529	133 221	131 529	133 221	133 221	131 529
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt / aktie (EPRA EPS)	6,86	6,31	2,61	2,20	8,15	8,77
*Ej avstämningsbar						
Genomsnittlig kapitalbindning						
*Ej avstämningsbar						
Genomsnittlig räntebindning						
(BR) Förvaltningsfastigheter	42 584	40 735	42 584	40 735	39 991	42 584
(BR) Exploateringsfastigheter	883	0	883	0	870	883
- Ej tillträdde fastigheter	0	0	0	0	-432	0
+ Ej frånträdde fastigheter	0	0	0	0	868	0
Förvaltningsfastigheter, justerat	43 467	40 735	43 467	40 735	41 297	43 467
Räntebärande skulder	19 036	17 647	19 036	17 647	18 247	19 036
Justerad beläningsgrad, %	43,8	43,3	43,8	43,3	44,1	43,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	990	806	442	268	1 166	1 349
Antal utestående aktier, tusental	132 326	133 221	131 536	133 221	133 221	132 551
Kassaflöde / aktie, kr	7,48	6,05	3,36	2,01	8,75	10,18



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.

	2018	2017	2018	2017	2017	2017/2018
	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	19 554	17 823	19 554	17 823	18 223	19 554
(BR) + Derivat (Långfristiga skulder)	253	759	253	759	484	253
(BR) - Uppskjuten skattefordran	-4	-9	-4	-9	-6	-4
(BR) + Uppskjuten skatteskuld	4 719	4 513	4 719	4 513	4 531	4 719
(BR) - Goodwill, hänförd till uppskjuten skatt	-240	-263	-240	-263	-240	-240
Långsiktigt Substansvärde (EPRA NAV)	24 282	22 823	24 282	22 823	22 992	24 282
Antal aktier, tusentals	131 529	133 221	131 529	133 221	133 221	131 529
Långsiktigt Substansvärde (EPRA NAV) / aktie, kr	184,62	171,32	184,62	171,32	172,59	184,62
*Ej avstämningsbar						
Medelränta räntebärande skulder, (periodens slut), %						
(RR) Resultat före värdeförändringar	937	909	317	320	1 180	1 208
- Skatt 22%	-206	-200	-70	-70	-260	-266
Beräknat resultat efter skatt, före värdeförändringar	731	709	248	250	920	943
Antal utestående aktier, tusental	131 529	133 221	131 529	133 221	133 221	131 529
Resultat före värdeförändring med avdrag för gällande nominell skatt / aktie, kr	5,56	5,32	1,88	1,87	6,91	7,17
(BR) + Långfristiga räntebärande skulder	15 745	15 965	15 745	15 965	16 415	15 745
(BR) + Kortfristiga räntebärande skulder	3 291	1 682	3 291	1 682	1 832	3 291
Räntebärande skulder	19 036	17 647	19 036	17 647	18 247	19 036
(RR) Resultat före värdeförändringar	937	909	317	320	1 180	1 208
(RR) + Räntekostnader	227	280	73	92	372	319
Resultat före värdeförändringar, exl räntekostnader	1 165	1 189	390	412	1 552	1 528
(RR) Räntekostnader	227	280	73	92	372	319
Räntetäckningsgrad, ggr	5,1	4,2	5,4	4,5	4,2	4,8
(BR) Eget kapital	19 554	17 823	19 554	17 823	18 223	19 554
(BR) Summa tillgångar	44 426	41 724	44 426	41 724	42 763	44 426
Soliditet %	44,0	42,7	44,0	42,7	42,6	44,0
(RR) Bruttoresultat fastighetsförvaltningen (driftöverskott)	1 254	1 246	423	423	1 647	1 655
(RR) Hyresintäkter	1 799	1 786	601	595	2 389	2 402
Överskottsgrad %	70	70	70	71	69	69