



## 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
	1/1-30/6	1/1-30/6	1/4-30/6	1/4-30/6	1/1-31/12	1/7-30/6
(BR) Uppskjuten skatteskuld	4 518	4 386	4 518	4 386	4 531	4 518
Skattesats	20,6%	22%	20,6%	22%	22%	20,6%
<b>Underliggande värde</b>	<b>21 932</b>	<b>19 936</b>	<b>21 932</b>	<b>19 936</b>	<b>20 595</b>	<b>21 932</b>
Underliggande värde	21 932	19 936	21 932	19 936	20 595	21 932
+ Ackumulerat förvärvat övertvärde vid tillgångsförvärv	2 527	2 516	2 527	2 516	2 516	2 527
(BR) - Derivat (Omsättningstillgångar)						
(BR) + Derivat (Långfristiga skulder)	547	787	547	787	484	547
(BR) + Derivat (Kortfristiga skulder)	0	0	0	0	0	0
<b>Underliggande värde, fastigheter</b>	<b>25 006</b>	<b>23 239</b>	<b>25 006</b>	<b>23 239</b>	<b>23 595</b>	<b>25 006</b>
Underliggande värde, fastigheter	25 006	23 239	25 006	23 239	23 595	25 006
Skattesats uppskjuten skatt fastigheter	4%	4%	4%	4%	4%	4%
<b>Beräknad uppskjuten skatt fastigheter</b>	<b>1 000</b>	<b>930</b>	<b>1 000</b>	<b>930</b>	<b>944</b>	<b>1 000</b>
(BR) - Derivat (Omsättningstillgångar)		0				
(BR) + Derivat (Långfristiga skulder)	547	787	547	787	484	547
(BR) + Derivat (Kortfristiga skulder)	0	0	0	0	0	0
<b>Summa Derivat</b>	<b>547</b>	<b>787</b>	<b>547</b>	<b>787</b>	<b>484</b>	<b>547</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>-106</b>	<b>-152</b>	<b>-106</b>	<b>-152</b>	<b>-93</b>	<b>-106</b>
Beräknad uppskjuten skatt fastigheter	1 000	930	1 000	930	944	1 000
Beräknad uppskjuten skatt finansiella instrument	-106	-152	-106	-152	-93	-106
<b>Beräknad verkligen uppskjuten skatteskuld</b>	<b>895</b>	<b>778</b>	<b>895</b>	<b>778</b>	<b>850</b>	<b>895</b>
+ EPRA Net Asset Value (NAV)	23 964	22 195	23 964	22 195	22 992	23 964
- Summa Derivat	-547	-787	-547	-787	-484	-547
- Beräknad verklig uppskjuten skatteskuld	-895	-778	-895	-778	-850	-895
<b>Aktuellt Substansvärde (EPRA NNAV)</b>	<b>22 522</b>	<b>20 631</b>	<b>22 522</b>	<b>20 631</b>	<b>21 658</b>	<b>22 522</b>
Antal aktier, tusentals	131 576	133 221	131 576	133 221	133 221	131 576
<b>Aktuellt Substansvärde (EPRA NNAV) / aktie, kr</b>	<b>171,17</b>	<b>154,86</b>	<b>171,17</b>	<b>154,86</b>	<b>162,57</b>	<b>171,17</b>
(BR) Eget kapital, Q1 2017			18 844	16 802		



## 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 1/1-30/6	2017 1/1-30/6	2018 1/4-30/6	2017 1/4-30/6	2017 1/1-31/12	2017/2018 1/7-30/6
(BR) Eget kapital, Q2 2017						17 295
(BR) Eget kapital, Q4 2016		16 176			16 176	
(BR) Eget kapital, Q4 2017	18 223					
<b>Eget kapital, vid periodens början</b>	<b>18 223</b>	<b>16 176</b>	<b>18 844</b>	<b>16 802</b>	<b>16 176</b>	<b>17 295</b>
Eget kapital, vid periodens början	18 223	16 176	18 844	16 802	16 176	17 295
(BR) Eget kapital	19 139	17 295	19 139	17 295	18 223	19 139
<b>Eget kapital, genomsnitt under period</b>	<b>18 681</b>	<b>16 736</b>	<b>18 992</b>	<b>17 049</b>	<b>17 200</b>	<b>18 217</b>
(RR) Periodens resultat	1 733	1 638	1 115	1 016	2 559	2 654
<b>Periodens resultat (årseffekt)</b>	<b>3 466</b>	<b>3 276</b>	<b>4 460</b>	<b>4 064</b>	<b>2 559</b>	<b>2 654</b>
Periodens resultat (årseffekt)	3 466	3 276	4 460	4 064	2 559	2 654
Eget kapital, genomsnitt	18 681	16 736	18 992	17 049	17 200	18 217
<b>Avkastning eget kapital, %</b>	<b>18,6</b>	<b>19,6</b>	<b>23,5</b>	<b>23,8</b>	<b>15,0</b>	<b>14,6</b>
(RR) Resultat före värdeförändringar	621	589	312	315	1 180	1 212
- Beräknad skatt 22%	-137	-130	-69	-69	-260	-267
<b>Beräknat resultat före värdeförändringar, efter skatt</b>	<b>484</b>	<b>459</b>	<b>243</b>	<b>246</b>	<b>920</b>	<b>945</b>
Beräknat resultat före värdeförändringar, efter skatt	484	459	243	246	920	945
<b>Beräknat resultat före värdeförändringar, efter skatt (årseffekt)</b>	<b>969</b>	<b>919</b>	<b>974</b>	<b>983</b>	<b>920</b>	<b>945</b>
Eget kapital, vid periodens början	18 223	16 176	18 844	16 802	16 176	17 295
Beräknat resultat före värdeförändringar, efter skatt	969	919	974	983	920	945
<b>Justerat eget kapital</b>	<b>19 192</b>	<b>17 095</b>	<b>19 818</b>	<b>17 785</b>	<b>17 096</b>	<b>18 240</b>
Eget kapital, Vid periodens början	18 223	16 176	18 844	16 802	16 176	17 295
Justerat eget kapital	19 192	17 095	19 818	17 785	17 096	18 240
<b>Genomsnittlig, justerat eget kapital</b>	<b>18 707</b>	<b>16 635</b>	<b>19 331</b>	<b>17 293</b>	<b>16 636</b>	<b>17 768</b>
Beräknat resultat före värdeförändringar, efter skatt (årseffekt)	969	919	974	983	920	945
Genomsnittlig, justerat eget kapital	18 707	16 635	19 331	17 293	16 636	17 768
<b>Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %</b>	<b>5,2</b>	<b>5,5</b>	<b>5,0</b>	<b>5,7</b>	<b>5,5</b>	<b>5,3</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.

	2018 1/1-30/6	2017 1/1-30/6	2018 1/4-30/6	2017 1/4-30/6	2017 1/1-31/12	2017/2018 1/7-30/6
(RR) Resultat före skatt	1 776	2 057	965	1 304	3 110	2 829
(RR) + Räntekostnader	155	189	77	93	372	338
<b>Resultat före skatt exl räntekostnader</b>	<b>1 931</b>	<b>2 246</b>	<b>1 042</b>	<b>1 397</b>	<b>3 482</b>	<b>3 167</b>
<b>Resultat före skatt exl räntekostnader (årseffekt)</b>	<b>3 862</b>	<b>4 492</b>	<b>4 168</b>	<b>5 588</b>	<b>3 482</b>	<b>3 167</b>
(BR) Summa Tillgångar, Q1 2017			42 834	39 618		
(BR) Summa Tillgångar, Q2 2017						37 001
(BR) Summa Tillgångar, Q4 2016		37 001			37 001	
(BR) Summa Tillgångar, Q4 2017	42 763					
<b>Summa tillgångar, vid periodens början</b>	<b>42 763</b>	<b>37 001</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>37 001</b>	<b>37 001</b>
(BR) Summa tillgångar	43 643	41 267	43 643	41 267	42 763	43 643
Summa tillgångar, vid periodens början	42 763	37 001	42 834	39 618	37 001	37 001
<b>Summa tillgångar, genomsnitt</b>	<b>43 203</b>	<b>39 134</b>	<b>43 239</b>	<b>40 443</b>	<b>39 882</b>	<b>40 322</b>
Resultat före skatt exl räntekostnader (årseffekt)	3 862	4 492	4 168	5 588	3 482	3 167
Summa tillgångar, genomsnitt	43 203	39 134	43 239	40 443	39 882	40 322
<b>Avkastning på totalt kapital, %</b>	<b>8,9</b>	<b>11,5</b>	<b>9,6</b>	<b>13,8</b>	<b>8,7</b>	<b>7,9</b>
(RR) Resultat före värdeförändringar	621	589	312	315	1 180	1 212
(RR) + Räntekostnader	155	189	77	93	372	338
<b>Resultat före skatt, exl räntekostnader</b>	<b>776</b>	<b>778</b>	<b>389</b>	<b>408</b>	<b>1 552</b>	<b>1 550</b>
Beräknad skatt 22%	-171	-171	-86	-90	-341	-341
<b>Resultat före skatt, exl räntekostnader, efter skatt</b>	<b>605</b>	<b>607</b>	<b>303</b>	<b>318</b>	<b>1 211</b>	<b>1 209</b>
Eget kapital, Vid periodens början	18 223	16 176	18 844	16 802	16 176	17 295
Resultat före skatt, exl räntekostnader, efter skatt	605	607	303	318	1 211	1 209
<b>Justerat eget kapital</b>	<b>18 828</b>	<b>16 783</b>	<b>19 147</b>	<b>17 120</b>	<b>17 387</b>	<b>18 504</b>
(BR) Summa tillgångar	43 643	41 267	43 643	41 267	42 763	43 643
(BR) - Eget kapital	-19 139	-17 295	-19 139	-17 295	-18 223	-19 139
+ Justerat eget kapital	19 192	16 783	19 818	17 120	17 387	18 240
<b>Justerad summa tillgångar</b>	<b>43 696</b>	<b>40 755</b>	<b>44 322</b>	<b>41 092</b>	<b>41 927</b>	<b>42 744</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.

	2018 1/1-30/6	2017 1/1-30/6	2018 1/4-30/6	2017 1/4-30/6	2017 1/1-31/12	2017/2018 1/7-30/6
Summa tillgångar, vid periodens början	42 763	37 001	42 834	39 618	37 001	37 001
Justerad summa tillgångar	43 696	40 755	44 322	41 092	41 927	42 744
<b>Genomsnitt, justerad summa tillgångar</b>	<b>43 229</b>	<b>38 878</b>	<b>43 578</b>	<b>40 355</b>	<b>39 464</b>	<b>39 873</b>
Resultat före skatt, exl räntekostnader, efter skatt	605	607	303	318	1 211	1 209
<b>Resultat före skatt, exl räntekostnader, efter skatt (årseffekt)</b>	<b>1 211</b>	<b>1 214</b>	<b>1 214</b>	<b>1 273</b>	<b>1 211</b>	<b>1 209</b>
Resultat före skatt, exl räntekostnader, efter skatt (årseffekt)	1 211	1 214	1 214	1 273	1 211	1 209
Genomsnitt, justerad summa tillgångar	43 229	38 878	43 578	40 355	39 464	39 873
<b>Avkastning totalt kapital exklusive värdeförändringar, %</b>	<b>2,8</b>	<b>3,1</b>	<b>2,8</b>	<b>3,2</b>	<b>3,1</b>	<b>3,0</b>
(BR) Förvaltningsfastigheter	42 012	39 981	42 012	39 981	39 991	42 012
(BR) Exploateringsfastigheter	880		880	0	870	880
<b>Summa Fastigheter</b>	<b>42 892</b>	<b>39 981</b>	<b>42 892</b>	<b>39 981</b>	<b>40 861</b>	<b>42 892</b>
Summa Fastigheter	42 892	39 981	42 892	39 981	40 861	42 892
(BR) Räntebärande skulder	18 181	17 752	18 181	17 752	18 247	18 181
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>42,4</b>	<b>44,4</b>	<b>42,4</b>	<b>44,4</b>	<b>44,7</b>	<b>42,4</b>
(RR) Hyresintäkter	1 198	1 191	597	624	2 389	2 396
(RR) Summa kostnader fastighetsförvaltningen	-367	-368	-175	-185	-742	-741
<b>Bruttoresultat fastighetsförvaltningen (Driftöverskott)</b>	<b>831</b>	<b>823</b>	<b>422</b>	<b>439</b>	<b>1 647</b>	<b>1 655</b>
Projekt- och entreprenadomsättning	113	71	42	48	174	216
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-120	-84	-36	-66	-206	-242
<b>Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet</b>	<b>-7</b>	<b>-13</b>	<b>6</b>	<b>-18</b>	<b>-32</b>	<b>-26</b>
Antal utestående aktier, tusental	131 576	133 221	131 576	133 221	133 221	131 576
(BR) Eget kapital, mkr	19 139	17 295	19 139	17 295	18 223	19 139
<b>Eget kapital per aktie</b>	<b>145,46</b>	<b>129,82</b>	<b>145,46</b>	<b>129,82</b>	<b>136,79</b>	<b>145,46</b>
(RR) Resultat före värdeförändringar	621	589	312	315	1 180	1 212
- Skattemässiga avdragsgilla avskrivningar	-206	-277	-103	-151	-521	-450



## 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 1/1-30/6	2017 1/1-30/6	2018 1/4-30/6	2017 1/4-30/6	2017 1/1-31/12	2017/2018 1/7-30/6
- Skattemässiga avdragsgilla investeringar	-125	-125	-71	-67	-256	-256
- Koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter	-8	-11	-4	-10	-14	-11
- Övriga poster	-5	0	8	10	11	6
<b>Skattemässigt resultat före underskottsavdrag</b>	<b>277</b>	<b>176</b>	<b>142</b>	<b>97</b>	<b>400</b>	<b>501</b>
<b>Skatt 22% på skattemässigt resultat före underskottsavdrag</b>	<b>-61</b>	<b>-39</b>	<b>-31</b>	<b>-21</b>	<b>-88</b>	<b>-110</b>
(RR) Resultat före värdeförändringar	621	589	312	315	1 180	1 212
- Skatt 22% på skattemässigt resultat före underskottsavdrag	-61	-39	-31	-21	-88	-110
<b>Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings)</b>	<b>560</b>	<b>550</b>	<b>281</b>	<b>294</b>	<b>1 092</b>	<b>1 102</b>
Antal utestående aktier, tusental	131 576	133 221	131 576	133 221	133 221	131 576
<b>Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt / aktie (EPRA EPS)</b>	<b>4,26</b>	<b>4,13</b>	<b>2,13</b>	<b>2,20</b>	<b>8,20</b>	<b>8,37</b>
*Ej avstämningsbar						
<b>Genomsnittlig kapitalbindning</b>						
*Ej avstämningsbar						
<b>Genomsnittlig räntebindning</b>						
(BR) Förvaltningsfastigheter	42 012	39 981	42 012	39 981	39 991	42 012
(BR) Exploateringsfastigheter	880	0	880	0	870	880
- Ej tillträdde fastigheter	-432	0	-432	0	-432	-432
+ Ej frånträdde fastigheter	0	0	0	0	868	0
<b>Förvaltningsfastigheter, justerat</b>	<b>42 460</b>	<b>39 981</b>	<b>42 460</b>	<b>39 981</b>	<b>41 297</b>	<b>42 460</b>
Räntebärande skulder	18 181	17 753	18 181	17 753	18 247	18 181
<b>Justerad belåningsgrad, %</b>	<b>42,8</b>	<b>44,4</b>	<b>42,8</b>	<b>44,4</b>	<b>44,1</b>	<b>42,8</b>
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	547	539	232	267	1 170	1 174
Antal utestående aktier, tusental	132 728	133 221	132 240	133 221	133 221	132 976
<b>Kassaflöde / aktie, kr</b>	<b>4,12</b>	<b>4,04</b>	<b>1,75</b>	<b>2,00</b>	<b>8,78</b>	<b>8,83</b>
(BR) Eget kapital	19 139	17 295	19 139	17 295	18 223	19 139
(BR) - Derivat (Omsättningstillgångar)						
(BR) + Derivat (Långfristiga skulder)	547	787	547	787	484	547
(BR) + Derivat (Kortfristiga skulder)	0	0	0	0	0	0



## 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
	1/1-30/6	1/1-30/6	1/4-30/6	1/4-30/6	1/1-31/12	1/7-30/6
(BR) - Uppskjuten skattefordran	0	-10	0	-10	-6	0
(BR) + Uppskjuten skatteskuld	4 518	4 386	4 518	4 386	4 531	4 518
(BR) - Goodwill, hänförd till uppskjuten skatt	-240	-263	-240	-263	-240	-240
<b>Långsiktigt Substansvärde (EPRA NAV)</b>	<b>23 964</b>	<b>22 195</b>	<b>23 964</b>	<b>22 195</b>	<b>22 992</b>	<b>23 964</b>
Antal aktier, tusentals	131 576	133 221	131 576	133 221	133 221	131 576
<b>Långsiktigt Substansvärde (EPRA NAV) / aktie, kr</b>	<b>182,13</b>	<b>166,60</b>	<b>182,13</b>	<b>166,60</b>	<b>172,59</b>	<b>182,13</b>
*Ej avstämningsbar						
<b>Medelränta räntebärande skulder, (periodens slut), %</b>						
(RR) Resultat före värdeförändringar	621	589	312	315	1 180	1 212
- Skatt 22%	-137	-130	-69	-69	-260	-267
<b>Beräknat resultat efter skatt, före värdeförändringar</b>	<b>484</b>	<b>459</b>	<b>243</b>	<b>246</b>	<b>920</b>	<b>945</b>
Antal utestående aktier, tusental	131 576	133 221	131 576	133 221	133 221	131 576
<b>Resultat före värdeförändring med avdrag för gällande nominell skatt / aktie, kr</b>	<b>3,68</b>	<b>3,45</b>	<b>1,85</b>	<b>1,84</b>	<b>6,91</b>	<b>7,18</b>
(BR) + Långfristiga räntebärande skulder	15 234	17 021	15 234	17 021	16 415	15 234
(BR) + Kortfristiga räntebärande skulder	2 947	732	2 947	732	1 832	2 947
<b>Räntebärande skulder</b>	<b>18 181</b>	<b>17 753</b>	<b>18 181</b>	<b>17 753</b>	<b>18 247</b>	<b>18 181</b>
(RR) Resultat före värdeförändringar	621	589	312	315	1 180	1 212
(RR) + Räntekostnader	155	189	77	93	372	338
<b>Resultat före värdeförändringar, exl räntekostnader</b>	<b>776</b>	<b>778</b>	<b>389</b>	<b>408</b>	<b>1 552</b>	<b>1 550</b>
(RR) Räntekostnader	155	189	77	93	372	338
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>5,0</b>	<b>4,1</b>	<b>5,1</b>	<b>4,4</b>	<b>4,2</b>	<b>4,6</b>
(BR) Eget kapital	19 139	17 295	19 139	17 295	18 223	19 139
(BR) Summa tillgångar	43 643	41 267	43 643	41 267	42 763	43 643
<b>Soliditet %</b>	<b>43,9</b>	<b>41,9</b>	<b>43,9</b>	<b>41,9</b>	<b>42,6</b>	<b>43,9</b>
(RR) Bruttoresultat fastighetsförvaltningen (driftöverskott)	831	823	422	439	1 647	1 655
(RR) Hyresintäkter	1 198	1 191	597	624	2 389	2 396
<b>Överskottsgrad %</b>	<b>69</b>	<b>69</b>	<b>71</b>	<b>70</b>	<b>69</b>	<b>69</b>