



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.

	2017 1/1-31/12	2016 1/1-31/12	2017 1/10-31/12	2016 1/10-31/12
(BR) Uppskjuten skatteskuld	4 531	4 010	4 531	4 010
Skattesats	22%	22%	22%	22%
Underliggande värde	20 595	18 227	20 595	18 227
Underliggande värde	20 595	18 227	20 595	18 227
+ Ackumulerat förvärvat övervärde vid tillgångsförvärv	2 516	1 924	2 516	1 924
(BR) - Derivat (Omsättningstillgångar)		0		
(BR) + Derivat (Långfristiga skulder)	484	900	484	900
(BR) + Derivat (Kortfristiga skulder)	0	9	0	9
Underliggande värde, fastigheter	23 595	21 060	23 595	21 060
Underliggande värde, fastigheter	23 595	21 060	23 595	21 060
Skattesats uppskjuten skatt fastigheter	4%	4%	4%	4%
Beräknad uppskjuten skatt fastigheter	944	842	944	842
(BR) - Derivat (Omsättningstillgångar)		0		
(BR) + Derivat (Långfristiga skulder)	484	900	484	900
(BR) + Derivat (Kortfristiga skulder)	0	9	0	9
Summa Derivat	484	909	484	909
Skattesats uppskjuten skatt finansiella instrument	19,30%	19,30%	19,30%	19,30%
Beräknad uppskjuten skatt finansiella instrument	-93	-175	-93	-175
Beräknad uppskjuten skatt fastigheter	944	842	944	842
Beräknad uppskjuten skatt finansiella instrument	-93	-175	-93	-175
Beräknad verkligen uppskjuten skatteskuld	850	667	850	667
+ EPRA Net Asset Value (NAV)	22 992	20 810	22 992	20 810
- Summa Derivat	-484	-909	-484	-909
- Beräknad verklig uppskjuten skatteskuld	-850	-667	-850	-667
Aktuellt Substansvärde (EPRA NNAV)	21 658	19 234	21 658	19 234
Antal aktier, tusentals	133 221	133 221	133 221	133 221
Aktuellt Substansvärde (EPRA NNAV) / aktie, kr	162,57	144,38	162,57	144,38



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.

	2017 1/1-31/12	2016 1/1-31/12	2017 1/10-31/12	2016 1/10-31/12
(BR) Eget kapital, Q4 2015		13 953		
(BR) Eget kapital, Q3 2016				14 612
(BR) Eget kapital, Q4 2016	16 176			
(BR) Eget kapital, Q3 2017			17 822	
Eget kapital, vid periodens början	16 176	13 953	17 822	14 612
Eget kapital, vid periodens början	16 176	13 953	17 822	14 612
(BR) Eget kapital	18 223	16 176	18 223	16 176
Eget kapital, genomsnitt under period	17 200	15 065	18 023	15 394
(RR) Periodens resultat	2 559	2 681	396	1 561
Periodens resultat (årseffekt)	2 559	2 681	1 585	6 244
Periodens resultat (årseffekt)	2 559	2 681	1 585	6 244
Eget kapital, genomsnitt	17 200	15 065	18 023	15 394
Avkastning eget kapital, %	15,0	17,8	8,9	40,6
(RR) Resultat före värdeförändringar	1 180	965	271	228
- Beräknad skatt 22%	-260	-212	-60	-50
Beräknat resultat före värdeförändringar, efter skatt	920	753	211	178
Beräknat resultat före värdeförändringar, efter skatt	920	753	211	178
Beräknat resultat före värdeförändringar, (årseffekt)	920	753	846	711
Eget kapital, vid periodens början	16 176	13 953	17 822	14 612
Beräknat resultat före värdeförändringar, efter skatt	920	753	846	711
Justerat eget kapital	17 096	14 706	18 668	15 323
Eget kapital, Vid periodens början	16 176	13 953	17 822	14 612
Justerat eget kapital	17 096	14 706	18 668	15 323
Genomsnittlig, justerat eget kapital	16 636	14 329	18 245	14 968



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.

	2017 1/1-31/12	2016 1/1-31/12	2017 1/10-31/12	2016 1/10-31/12
Beräknat resultat före värdeförändringar, efter skatt x 4 (årseffekt)	920	753	846	711
Genomsnittlig, eget kapital exl periodens värdeförändringar	16 636	14 329	18 245	14 968
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar, %	5,5	5,3	4,6	4,8
(RR) Resultat före skatt	3 110	3 436	376	2 018
(RR) + Räntekostnader	372	385	92	92
Resultat före skatt exl räntekostnader	3 482	3 821	468	2 110
Resultat före skatt exl räntekostnader (årseffekt)	3 482	3 821	1 872	8 440
(BR) Summa Tillgångar, Q4 2015		31 947		
(BR) Summa Tillgångar, Q3 2016				35 340
(BR) Summa Tillgångar, Q4 2016	37 001			
(BR) Summa Tillgångar, Q3 2017			41 724	
Summa tillgångar, vid periodens början	37 001	31 947	41 724	35 340
(BR) Summa tillgångar	42 763	37 001	42 763	37 001
Summa tillgångar, vid periodens början	37 001	31 947	41 724	35 340
Summa tillgångar, genomsnitt	39 882	34 474	42 244	36 171
Resultat före skatt exl räntekostnader (årseffekt)	3 482	3 821	1 872	8 440
Summa tillgångar, genomsnitt	39 882	34 474	42 244	36 171
Avkastning på totalt kapital, %	8,7	11,1	4,4	23,3
(RR) Resultat före värdeförändringar	1 180	965	271	228
(RR) + Räntekostnader	372	385	92	92
Resultat före skatt, exl räntekostnader	1 552	1 350	363	320
Beräknad skatt 22%	-341	-297	-80	-70
Resultat före skatt, exl räntekostnader, efter skatt	1 211	1 053	283	250
Eget kapital, Vid periodens början	16 176	13 953	17 822	14 612
Resultat före skatt, exl räntekostnader, efter skatt	1 211	1 053	283	250
Justerat eget kapital	17 387	15 006	18 105	14 862



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.

	2017 1/1-31/12	2016 1/1-31/12	2017 1/10-31/12	2016 1/10-31/12
(BR) Summa tillgångar	42 763	37 001	42 763	37 001
(BR) - Eget kapital	-18 223	-16 176	-18 223	-16 176
+ Justerat eget kapital	17 387	15 006	18 105	14 862
Justerad summa tillgångar	41 927	35 831	42 645	35 687
Summa tillgångar, vid periodens början	37 001	31 947	41 724	35 340
Justerad summa tillgångar	41 927	35 831	42 645	35 687
Genomsnitt, justerad summa tillgångar	39 464	33 889	42 185	35 513
Resultat före skatt, exl räntekostnader, efter skatt	1 211	1 053	283	250
Resultat före skatt, exl räntekostnader, efter skatt (årseffekt)	1 211	1 053	1 133	998
Resultat före skatt, exl räntekostnader, efter skatt (årseffekt)	1 211	1 053	1 133	998
Genomsnitt, justerad summa tillgångar	39 464	33 889	42 185	35 513
Avkastning totalt kapital exklusive värdeförändringar, %	3,1	3,1	2,7	2,8
(BR) Förvaltningsfastigheter	39 991	36 054	39 991	36 054
(BR) Exploateringsfastigheter	870	870	870	870
Summa Fastigheter	40 861	36 054	40 861	36 054
Summa Fastigheter	40 861	36 054	40 861	36 054
(BR) Räntebärande skulder	18 247	15 095	18 247	15 095
Belåningsgrad, %	44,7	41,9	44,7	41,9
(RR) Hyresintäkter	2 389	2 150	603	553
(RR) Summa kostnader fastighetsförvaltningen	-742	-692	-202	-211
Bruttoresultat fastighetsförvaltningen (Driftöverskott)	1 647	1 458	401	342
Projekt- och entreprenadomsättning	174	149	70	35
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-206	-162	-82	-35
Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	-32	-13	-12	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.

	2017	2016	2017	2016
	1/1-31/12	1/1-31/12	1/10-31/12	1/10-31/12
(BR) Antal utestående aktier, tusental	133 221	133 221	133 221	133 221
(BR) Eget kapital, mkr	18 223	16 176	18 223	16 176
Eget kapital per aktie	136,79	121,42	136,79	121,42
(RR) Resultat före värdeförändringar	1 180	965	271	228
- Skattemässiga avdragsgilla avskrivningar	-521	-559	-105	-166
- Skattemässiga avdragsgilla investeringar	-256	-234	-72	-82
- Skattemässiga avdragsgilla utrangeringar/nedskrivningar		0	0	0
- Koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter	14	-14	-11	-1
- Övriga poster	11	0	0	0
Skattemässigt resultat före underskottsavdrag	428	158	83	-21
Skatt 22% på skattemässigt resultat före underskottsavdrag	-94	-35	-18	5
(RR) Resultat före värdeförändringar	1 180	965	271	228
- Skatt 22% på skattemässigt resultat före underskottsavdrag	-94	-35	-18	5
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings)	1 086	930	253	233
(BR) Antal utestående aktier, tusental	133 221	133 221	133 221	133 221
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt / aktie (EPRA EPS)	8,15	6,98	1,90	1,75
*Ej avstämningsbar				
Genomsnittlig kapitalbindning				
*Ej avstämningsbar				
Genomsnittlig räntebindning				
(BR) Förvaltningsfastigheter	39 991	36 054	39 991	36 054
(BR) Exploateringsfastigheter	870		870	
- Ej tillträdade fastigheter	-432	0	-432	0
+ Ej frånträdade fastigheter	868	0	868	0
Förvaltningsfastigheter, justerat	41 297	36 054	41 297	36 054
Räntebärande skulder	18 247	15 095	18 247	15 095
Justerad beläningsgrad, %	44,1	41,9	44,1	41,9



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.

	2017	2016	2017	2016
	1/1-31/12	1/1-31/12	1/10-31/12	1/10-31/12
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	1 170	949	363	247
Antal utestående aktier, tusental	133 221	133 221	133 221	133 221
Kassaflöde / aktie, kr	8,78	7,12	2,72	1,85
(BR) Eget kapital	18 223	16 176	18 223	16 176
(BR) - Derivat (Omsättningstillgångar)				
(BR) + Derivat (Långfristiga skulder)	484	900	484	900
(BR) + Derivat (Kortfristiga skulder)	0	9	0	9
(BR) - Uppskjuten skattefordran	-6	-22	-6	-22
(BR) + Uppskjuten skatteskuld	4 531	4 010	4 531	4 010
(BR) - Goodwill, hänförd till uppskjuten skatt	-240	-263	-240	-263
Långsiktigt Substansvärde (EPRA NAV)	22 992	20 810	22 992	20 810
Antal aktier, tusentals	133 221	133 221	133 221	133 221
Långsiktigt Substansvärde (EPRA NAV) / aktie, kr	172,59	156,21	172,59	156,21
*Ej avstämningsbar				
Medelränta räntebärande skulder, (periodens slut), %				
(RR) Resultat före värdeförändringar	1 180	965	271	228
- Skatt 22%	-260	-212	-60	-50
Beräknat resultat efter skatt, före värdeförändringar	920	753	211	178
Antal utestående aktier, tusental	133 221	133 221	133 221	133 221
Resultat före värdeförändring med avdrag för gällande nominell skatt / aktie, kr	6,91	5,65	1,59	1,33
(BR) + Långfristiga räntebärande skulder	16 415	13 125	16 415	13 125
(BR) + Kortfristiga räntebärande skulder	1 832	1 970	1 832	1 970
Räntebärande skulder	18 247	15 095	18 247	15 095



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.

	2017	2016	2017	2016
	1/1-31/12	1/1-31/12	1/10-31/12	1/10-31/12
(RR) Resultat före värdeförändringar	1 180	965	271	228
(RR) + Räntekostnader	372	385	92	92
Resultat före värdeförändringar, exl räntekostnader	1 552	1 350	363	320
(RR) Räntekostnader	372	385	92	92
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	3,5	3,9	3,5
Eget kapital, vid periodens början	16 176	13 953		
(BR) Eget kapital	18 223	16 176		
<i>Förändring eget kapital</i>	<i>2 047</i>	<i>2 223</i>		
(RR) Nettoomsättning	2563	2299		
Investeringar i egna fastigheter	1597	1002		
(RR) Värdeförändringar	1817	2471		
(RR) Uppskjuten skatt	-542	-751		
- Förändring eget kapital	-2 047	-2 223		
Skapat ekonomiskt värde	3 388	2 798	0	0
(BR) Eget kapital	18 223	16 176	18 223	16 176
(BR) Summa tillgångar	42 763	37 001	42 763	37 001
Soliditet %	42,6	43,7	42,6	43,7
(RR) Bruttoresultat fastighetsförvaltningen (driftöverskott)	1 647	1 458	401	342
(RR) Hyresintäkter	2 389	2 150	603	553
Överskottsgrad %	69	68	67	62