



AVSTÄMMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL

Avstämmning avseende alternativa nyckeltal har upprättats i enlighet med ESMA - Alternativa Nyckeltal (ESMA/2015/1415sv).
Informationen har ej varit föremål för revisorernas granskning.

	Period	Period	Kvartal	Kvartal	Helår	R12
	2021	2020	2021	2020	2020	2020/2021
	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 inklusive hänförligt till Tillgångar som innehas för försäljning	5 033	4 535	5 033	4 535	4 686	5 033
Skattesats	20,6%	20,6%	20,6%	20,6%	20,6%	20,6%
Underliggande värde	24 431	22 016	24 431	22 016	22 748	24 431
Underliggande värde	24 431	22 016	24 431	22 016	22 748	24 431
+ Ackumulerat förvärvat övertvärde vid tillgångsförvärv	3 788	3 992	3 788	3 992	3 348	3 788
(BR) - Derivat (Anläggningstillgångar)	-82	-9	-82	-9	-7	-82
(BR) + Derivat (Långfristiga skulder)	387	627	387	627	662	387
Underliggande värde, fastigheter	28 523	26 626	28 523	26 626	26 752	28 523
Underliggande värde, fastigheter	28 523	26 626	28 523	26 626	26 752	28 523
Skattesats uppskjuten skatt fastigheter	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Beräknad uppskjuten skatt fastigheter	1 141	1 065	1 141	1 065	1 070	1 141
(BR) - Derivat (Anläggningstillgångar)	-82	-9	-82	-9	-7	-82
(BR) + Derivat (Långfristiga skulder)	387	627	387	627	662	387
Summa Derivat	305	618	305	618	656	305
Skattesats uppskjuten skatt finansiella instrument	19,30%	19,30%	19,30%	19,30%	19,30%	19,30%
Beräknad uppskjuten skatt finansiella instrument	-59	-119	-59	-119	-127	-59
Beräknad uppskjuten skatt fastigheter	1 141	1 065	1 141	1 065	1 070	1 141
Beräknad uppskjuten skatt finansiella instrument	-59	-119	-59	-119	-127	-59
Beräknad verklig uppskjuten skatteskuld	1 082	946	1 082	946	944	1 082
+ Net Reinstatement Value (NRV)	28 666	26 541	28 666	26 541	27 841	28 666
- Beräknad verklig uppskjuten skatteskuld	-1 082	-946	-1 082	-946	-944	-1 082
Aktuellt Substansvärde (NTA)	27 584	25 595	27 584	25 595	26 897	27 584
Antal utestående aktier, tusentals	126 493	129 721	126 493	129 721	127 739	126 493
Aktuellt Substansvärde (NTA) / aktie, kr	218,07	197,31	218,07	197,31	210,56	218,07
+ Net Reinstatement Value (NRV)	28 666	26 541	28 666	26 541	27 841	28 666
(BR) - Summa Derivat	-305	-618	-305	-618	-656	-305
- Beräknad verklig uppskjuten skatteskuld	-1 082	-946	-1 082	-946	-944	-1 082
Aktuellt Substansvärde (NNNAV)	27 279	24 977	27 279	24 977	26 242	27 279
Antal utestående aktier, tusentals	126 493	129 721	126 493	129 721	127 739	126 493
Aktuellt Substansvärde (NNNAV) / aktie, kr	215,66	192,54	215,66	192,54	205,43	215,66
(BR) Eget kapital	23 516	21 552	23 516	21 552	22 668	23 516
(BR) - Goodwill, hänförligt till uppskjuten skatt, inklusive goodwill som ingår i Tillgångar som innehas för försäljning	-165	-165	-165	-165	-165	-165
(BR) +Räntebärande skulder enligt balansräkningen	20 696	18 464	20 696	18 464	18 905	20 696
(BR) -Verkligt värde räntebärande skulder	-21 068	-18 741	-21 068	-18 741	-19 583	-21 068
Net Disposal value (NDV)	22 979	21 110	22 979	21 110	21 825	22 979
Antal utestående aktier, tusentals	126 493	129 721	126 493	129 721	127 739	126 493
Net Disposal Value (NDV) / aktie, kr	181,66	162,73	181,66	162,73	170,86	181,66



AVSTÄMMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL

Avstämmning avseende alternativa nyckeltal har upprättats i enlighet med ESMA - Alternativa Nyckeltal (ESMA//2015/1415sv).
Informationen har ej varit föremål för revisorernas granskning.

	Period	Period	Kvartal	Kvartal	Helår	R12
	2021	2020	2021	2020	2020	2020/2021
	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, Q2 2020	21 552		21 552			21 552
(BR) Eget kapital, Q4 2019					22 784	
(BR) Eget kapital, Q2 2019		21 198		21 198		
Eget kapital, vid periodens början	21 552	21 198	21 552	21 198	22 784	21 552
(BR) Eget kapital, vid periodens början	21 552	21 198	21 552	21 198	22 784	21 552
(BR) Eget kapital	23 516	21 552	23 516	21 552	22 668	23 516
Eget kapital, genomsnitt under period	22 534	21 375	22 534	21 375	22 726	22 534
(RR) Periodens resultat R12	3 128	1 010	3 128	1 010	867	3 128
Periodens resultat R12	3 128	1 010	3 128	1 010	867	3 128
Eget kapital, genomsnitt	22 534	21 375	22 534	21 375	22 726	22 534
Avkastning eget kapital rullande 12 mån, %	13,9	4,7	13,9	4,7	3,8	13,9
(RR) Resultat före värdeförändringar, rullande 12 mån	1 241	1 174	1 241	1 174	1 124	1 241
- Beräknad skatt 20,6% från och med 1 jan 2021/21,4%	-256	-251	-256	-251	-241	-256
Beräknat resultat före värdeförändringar rullande 12 mån, efter skatt	985	922	985	922	883	985
Beräknat resultat före värdeförändringar rullande 12 mån, efter skatt	985	922	985	922	883	985
(BR) Eget kapital, vid periodens början	21 552	21 198	21 552	21 198	22 784	21 552
Beräknat resultat före värdeförändringar rullande 12 mån, efter skatt	985	922	985	922	883	985
Justerat eget kapital	22 537	22 120	22 537	22 120	23 667	22 537
(BR) Eget kapital, vid periodens början	21 552	21 198	21 552	21 198	22 784	21 552
Justerat eget kapital	22 537	22 120	22 537	22 120	23 667	22 537
Genomsnittlig, justerat eget kapital	22 044	21 659	22 044	21 659	23 225	22 044
Beräknat resultat före värdeförändringar, efter skatt R12	985	922	985	922	883	985
Genomsnittlig, justerat eget kapital	22 044	21 659	22 044	21 659	23 225	22 044
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar rullande 12 mån, %	4,5	4,3	4,5	4,3	3,8	4,5

**AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL**

Avstämmning avseende alternativa nyckeltal har upprättats i enlighet med ESMA - Alternativa Nyckeltal (ESMA//2015/1415sv).
Informationen har ej varit föremål för revisorernas granskning.

	Period	Period	Kvartal	Kvartal	Helår	R12
	2021	2020	2021	2020	2020	2020/2021
	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) Resultat före skatt , rullande 12 mån	3 672	925	3 672	925	672	3 672
(RR) + Räntekostnader inklusive tomträttsavgälder, rullande 12 mån	301	408	301	408	340	301
Resultat före skatt exl räntekostnader, rullande 12 mån	3 973	1 332	3 973	1 332	1 012	3 973
(BR) Summa Tillgångar, Q2 2020	47 415		47 415			50 833
(BR) Summa Tillgångar, Q4 2019					51 062	
(BR) Summa Tillgångar, Q2 2019		49 924		49 924		
Summa tillgångar, vid periodens början	47 415	49 924	47 415	49 924	51 062	50 833
(BR) Summa tillgångar	51 777	47 415	51 777	47 415	49 615	51 777
(BR) Summa tillgångar, vid periodens början	47 415	49 924	47 415	49 924	51 062	50 833
Summa tillgångar, genomsnitt	49 596	48 669	49 596	48 669	50 339	51 305
Resultat före skatt exl räntekostnader, rullande 12 mån	3 973	1 332	3 973	1 332	1 012	3 973
Summa tillgångar, genomsnitt	49 596	48 669	49 596	48 669	50 339	51 305
Avkastning på totalt kapital, rullande 12 mån, %	8,0	2,7	8,0	2,7	2,0	7,7
(RR) Resultat före värdeförändringar, rullande 12 mån	1 241	1 174	1 241	1 174	1 124	1 241
(RR) + Räntekostnader inklusive tomträttsavgälder, rullande 12 mån	301	408	301	408	340	301
Resultat före skatt, exl räntekostnader, rullande 12 mån	1 541	1 581	1 541	1 581	1 464	1 541
Beräknad skatt 20,6 % från 1 jan 2021/21,4 %	-318	-338	-318	-338	-313	-318
Resultat före skatt, exl räntekostnader, efter skatt, rullande 12 mån	1 224	1 243	1 224	1 243	1 151	1 224
Resultat före skatt, exl räntekostnader, efter skatt, rullande 12 mån	1 224	1 243	1 224	1 243	1 151	1 224
Summa tillgångar, genomsnitt	49 596	48 669	49 596	48 669	50 339	51 305
Avkastning totalt kapital exklusive värdeförändringar, rullande 12 mån, %	2,5	2,6	2,5	2,6	2,3	2,4



AVSTÄMMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL

Avstämmning avseende alternativa nyckeltal har upprättats i enlighet med ESMA - Alternativa Nyckeltal (ESMA//2015/1415sv).
Informationen har ej varit föremål för revisorernas granskning.

	Period	Period	Kvartal	Kvartal	Helår	R12
	2021	2020	2021	2020	2020	2020/2021
	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) Förvaltningsfastigheter inklusive fastigheter som ingår i Tillgångar som innehas för försäljning	47 338	43 616	47 338	43 616	46 026	47 338
(BR) Exploateringsfastigheter	1 106	1 152	1 106	1 152	1 308	1 106
Summa Fastigheter	48 444	44 768	48 444	44 768	47 334	48 444
(BR) Summa Fastigheter	48 444	44 768	48 444	44 768	47 334	48 444
(BR) Räntebärande skulder inklusive räntebärande skulder hänförliga till Tillgångar som innehas för försäljning	20 696	18 464	20 696	18 464	18 905	20 696
Belåningsgrad, %	42,7	41,2	42,7	41,2	39,9	42,7
(BR) Summa Fastigheter	48 444	44 768	48 444	44 768	47 334	48 444
Sålda ej frånträdde fastigheter	805	0	805	0	0	805
Summa Fastigheter inklusive sålda ej frånträdde fastigheter	49 249	44 768	49 249	44 768	47 334	49 249
(BR) Räntebärande skulder inklusive räntebärande skulder hänförliga till Tillgångar som innehas för försäljning	20 696	18 464	20 696	18 464	18 905	20 696
Justerad belåningsgrad, %	42,0	41,2	42,0	41,2	39,9	42,0
(RR) Hyresintäkter	1 137	1 227	565	579	2 344	2 254
(RR) Summa kostnader fastighetsförvaltningen	-373	-416	-177	-203	-779	-735
Bruttoresultat fastighetsförvaltningen (Driftöverskott)	764	811	388	376	1 565	1 518
(RR) Projekt- och entreprenadsättning	609	237	482	153	495	866
(RR) Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-484	-239	-385	-152	-508	-752
Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	125	-2	96	1	-13	114
Antal utestående aktier, tusental	126 493	129 721	126 493	129 721	127 739	126 493
(BR) Eget kapital, mkr	23 516	21 552	23 516	21 552	22 668	23 516
Eget kapital per aktie	185,90	166,15	185,90	166,15	177,46	185,90
(RR) Resultat före värdeförändringar	683	566	372	256	1 124	1 241
- Skattemässiga avdragsgilla avskrivningar	-297	-309	-154	-135	-612	-600
- Skattemässiga avdragsgilla investeringar	-110	-207	-64	-158	-203	-106
- Koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter	-43	-10	-21	-6	-65	-98
- Övriga poster	-76	211	304	201	7	-280
Skattemässigt resultat före underskottsavdrag	158	252	437	159	251	157
Skatt 20,6% från 1 jan 2021/21,4% på skattemässigt resultat före underskottsavdrag	-32	-54	-90	-34	-54	-32
(RR) Resultat före värdeförändringar	683	566	372	256	1 124	1 241
- Skatt 20,6 % från och med 1 jan 2021/21,4 % på skattemässigt resultat före underskottsavdrag	-32	-54	-90	-34	-54	-32
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (Earnings)	650	512	282	222	1 070	1 208
Antal utestående aktier, tusental	126 493	129 721	126 493	129 721	127 739	126 493
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt / aktie (EPS)	5,14	3,95	2,23	1,72	8,38	9,55

*Ej avstämningsbar

Genomsnittlig kapitalbindning

*Ej avstämningsbar

Genomsnittlig räntebindning



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.

	Period	Period	Kvartal	Kvartal	Helår	R12
	2021	2020	2021	2020	2020	2020/2021
	1/1-30/6	1/1-30/6	1/4-30/6	1/4-30/6	1/1-31/12	1/7-30/6
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	542	320	304	1	1 246	1 468
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	126 934	129 770	126 553	129 721	129 554	128 146
Kassaflöde / aktie, kr	4,27	2,47	2,40	0,01	9,62	11,46
(BR) Eget kapital	23 516	21 553	23 516	21 553	22 668	23 516
(BR) - Derivat (Anläggningstillgångar)	-82	-9	-82	-9	-7	-82
(BR) + Derivat (Långfristiga skulder)	387	627	387	627	662	387
(BR) - Uppskjuten skattefordran	-22	0	-22	0	-5	-22
(BR) + Uppskjuten skatteskuld, inklusive hänförligt till Tillgångar som innehas för försäljning	5 033	4 535	5 033	4 535	4 686	5 033
(BR) - Goodwill, hänförd till uppskjuten skatt, inklusive goodwill som ingår i Tillgångar som innehas för försäljning	-165	-165	-165	-165	-165	-165
Långsiktigt Substansvärde (NRV)	28 666	26 541	28 666	26 541	27 841	28 666
Antal utestående aktier, tusentals	126 493	129 721	126 493	129 721	127 739	126 493
Långsiktigt Substansvärde (NRV) / aktie, kr	226,62	204,60	226,62	204,60	217,95	226,62
*Ej avstämningsbar						
Medelränta räntebärande skulder, (periodens slut), %						
(RR) Resultat före värdeförändringar	683	566	372	256	1 124	1 241
- Skatt 20,6 % från och med 1 jan 2021/21,4 %	-141	-121	-77	-55	-241	-260
Beräknat resultat efter skatt, före värdeförändringar	542	445	295	201	883	981
Antal utestående aktier, tusental	126 493	129 721	126 493	129 721	127 739	126 493
Resultat före värdeförändring med avdrag för gällande nominell skatt / aktie, kr	4,29	3,43	2,33	1,55	6,92	7,75
(BR) + Långfristiga räntebärande skulder inklusive skulder hänförliga till Tillgångar som innehas för försäljning	20 696	18 230	20 696	18 230	18 905	20 696
(BR) + Kortfristiga räntebärande skulder	0	234	0	234	0	0
Räntebärande skulder	20 696	18 464	20 696	18 464	18 905	20 696
(RR) Resultat före värdeförändringar	683	566	372	256	1 124	1 241
(RR) + Räntekostnader	145	183	78	92	309	271
Resultat före värdeförändringar, exl räntekostnader	828	749	450	347	1 433	1 512
(RR) Räntekostnader	145	183	78	92	309	271
Räntetäckningsgrad, ggr	5,7	4,1	5,8	3,8	4,6	5,6
(BR) Eget kapital	23 516	21 552	23 516	21 552	22 668	23 516
(BR) Summa tillgångar	51 777	47 415	51 777	47 415	49 615	51 777
Soliditet %	45,4	45,5	45,4	45,5	45,7	45,4
(RR) Bruttoresultat fastighetsförvaltningen (driftöverskott)	764	811	388	376	1 565	1 518
(RR) Hyresintäkter	1 137	1 227	565	579	2 344	2 254
Överskottsgrad %	67	66	69	65	67	67

*Motsvarar tidigare EPRA NAV