

**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
	2021	2020	2021	2020
	1/1-31/12	1/1-31/12	1/10-31/12	1/10-31/12
(BR) Uppskjuten skatteskuld inklusive hänförligt till Tillgångar som innehas för försäljning	5 621	4 686	5 621	4 686
Skattesats	20,6%	20,6%	20,6%	20,6%
Underliggande värde	27 286	22 748	27 286	22 748
Underliggande värde	27 286	22 748	27 286	22 748
+ Ackumulerat förvärvat övervärde vid tillgångsförvärv	3 788	3 348	3 788	3 348
(BR) - Derivat (Anläggningstillgångar)	-138	-7	-138	-7
(BR) + Derivat (Långfristiga skulder)	238	662	238	662
Underliggande värde, fastigheter	31 174	26 752	31 174	26 752
Underliggande värde, fastigheter	31 174	26 752	31 174	26 752
Skattesats uppskjuten skatt fastigheter	4%	4%	4%	4%
Beräknad uppskjuten skatt fastigheter	1 247	1 070	1 247	1 070
(BR) - Derivat (Anläggningstillgångar)	-138	-7	-138	-7
(BR) + Derivat (Långfristiga skulder)	238	662	238	662
Summa Derivat	100	656	100	656
Skattesats uppskjuten skatt finansiella instrument	19,30%	19,30%	19,30%	19,30%
Beräknad uppskjuten skatt finansiella instrument	-19	-127	-19	-127
Beräknad uppskjuten skatt fastigheter	1 247	1 070	1 247	1 070
Beräknad uppskjuten skatt finansiella instrument	-19	-127	-19	-127
Beräknad verklig uppskjuten skatteskuld	1 228	944	1 228	944
+ Net Reinstatement Value (NRV)	31 040	27 841	31 040	27 841
- Beräknad verklig uppskjuten skatteskuld	-1 228	-944	-1 228	-944
Aktuellt Substansvärde (NTA)	29 812	26 897	29 812	26 897
Antal utestående aktier, tusentals	126 313	127 739	126 313	127 739
Aktuellt Substansvärde (NTA) / aktie, kr	236,02	210,56	236,02	210,56
+ Net Reinstatement Value (NRV)	31 040	27 841	31 040	27 841
(BR) - Summa Derivat	-100	-656	-100	-656
- Beräknad verklig uppskjuten skatteskuld	-1 228	-944	-1 228	-944
Aktuellt Substansvärde (NNNAV)	29 712	26 242	29 712	26 242
Antal utestående aktier, tusentals	126 313	127 739	126 313	127 739
Aktuellt Substansvärde (NNNAV) / aktie, kr	235,22	205,43	235,22	205,43
(BR) Eget kapital	25 541	22 668	25 541	22 668
(BR) - Goodwill, hänförligt till uppskjuten skatt, inklusive goodwill som ingår i Tillgångar som innehas för försäljning	-165	-165	-165	-165
(BR) +Räntebärande skulder enligt balansräkningen	20 561	18 905	20 561	18 905
(BR) -Verkligt värde räntebärande skulder	-20 835	-19 583	-20 835	-19 583
Net Disposal value (NDV)	25 103	21 825	25 103	21 825
Antal utestående aktier, tusentals	126 313	127 739	126 313	127 739
Net Disposal Value (NDV) / aktie, kr	198,73	170,86	198,73	170,86



AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL

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

	Period	Period	Kvartal	Kvartal
	2021	2020	2021	2020
	1/1-31/12	1/1-31/12	1/10-31/12	1/10-31/12
(BR) Eget kapital, Q4 2020	22 668		22 668	
(BR) Eget kapital, Q4 2019		22 784		22 784
Eget kapital, vid periodens början	22 668	22 784	22 668	22 784
(BR) Eget kapital, vid periodens början	22 668	22 784	22 668	22 784
(BR) Eget kapital	25 541	22 668	25 541	22 668
Eget kapital, genomsnitt under period	24 105	22 726	24 105	22 726
(RR) Periodens resultat R12	3 757	867	3 757	867
Periodens resultat R12	3 757	867	3 757	867
Eget kapital, genomsnitt	24 105	22 726	24 105	22 726
Avkastning eget kapital rullande 12 mån, %	15,6	3,8	15,6	3,8
(RR) Resultat före värdeförändringar, rullande 12 mån	1 249	1 124	1 249	1 124
- Beräknad skatt 20,6% från och med 1 jan 2021/21,4%	-257	-241	-257	-241
Beräknat resultat före värdeförändringar rullande 12 mån, efter skatt	992	883	992	883
Beräknat resultat före värdeförändringar rullande 12 mån, efter skatt	992	883	992	883
(BR) Eget kapital, vid periodens början	22 668	22 784	22 668	22 784
Beräknat resultat före värdeförändringar rullande 12 mån, efter skatt	992	883	992	883
Justerat eget kapital	23 660	23 667	23 660	23 667
(BR) Eget kapital, vid periodens början	22 668	22 784	22 668	22 784
Justerat eget kapital	23 660	23 667	23 660	23 667
Genomsnittlig, justerat eget kapital	23 164	23 225	23 164	23 225
Beräknat resultat före värdeförändringar, efter skatt R12	992	883	992	883
Genomsnittlig, justerat eget kapital	23 164	23 225	23 164	23 225
Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar rullande 12 mån, %	4,3	3,8	4,3	3,8



AVSTÄMMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL

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

	Period	Period	Kvartal	Kvartal
	2021	2020	2021	2020
	1/1-31/12	1/1-31/12	1/10-31/12	1/10-31/12
(RR) Resultat före skatt , rullande 12 mån	4 656	672	4 656	672
(RR) + Räntekostnader inklusive tomträttsavgälder, rullande 12 mån	321	340	321	340
Resultat före skatt exl räntekostnader, rullande 12 mån	4 976	1 012	4 976	1 012
(BR) Summa Tillgångar, Q4 2020	49 615		49 615	
(BR) Summa Tillgångar, Q4 2019		51 062		51 062
Summa tillgångar, vid periodens början	49 615	51 062	49 615	51 062
(BR) Summa tillgångar	54 285	49 615	54 285	49 615
(BR) Summa tillgångar, vid periodens början	49 615	51 062	49 615	51 062
Summa tillgångar, genomsnitt	51 950	50 339	51 950	50 339
Resultat före skatt exl räntekostnader, rullande 12 mån	4 976	1 012	4 976	1 012
Summa tillgångar, genomsnitt	51 950	50 339	51 950	50 339
Avkastning på totalt kapital, rullande 12 mån, %	9,6	2,0	9,6	2,0
(RR) Resultat före värdeförändringar, rullande 12 mån	1 249	1 124	1 249	1 124
(RR) + Räntekostnader inklusive tomträttsavgälder, rullande 12 mån	321	340	321	340
Resultat före skatt, exl räntekostnader, rullande 12 mån	1 570	1 464	1 570	1 464
Beräknad skatt 20,6 % från 1 jan 2021/21,4 %	-323	-313	-323	-313
Resultat före skatt, exl räntekostnader, efter skatt, rullande 12 mån	1 247	1 151	1 247	1 151
Resultat före skatt, exl räntekostnader, efter skatt, rullande 12 mån	1 247	1 151	1 247	1 151
Summa tillgångar, genomsnitt	51 950	50 339	51 950	50 339
Avkastning totalt kapital exklusive värdeförändringar, rullande 12 mån, %	2,4	2,3	2,4	2,3



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
	2021	2020	2021	2020
	1/1-31/12	1/1-31/12	1/10-31/12	1/10-31/12
(BR) Förvaltningsfastigheter inklusive fastigheter som ingår i Tillgångar som innehas för försäljning	50 335	46 026	50 335	46 026
(BR) Exploateringsfastigheter	1 254	1 308	1 254	1 308
Summa Fastigheter	51 589	47 334	51 589	47 334
(BR) Summa Fastigheter	51 589	47 334	51 589	47 334
(BR) Räntebärande skulder inklusive räntebärande skulder hänförliga till Tillgångar som innehas för försäljning	20 561	18 905	20 561	18 905
Belåningsgrad, %	39,9	39,9	39,9	39,9
(BR) Summa Fastigheter	51 589	47 334	51 589	47 334
Sålda ej frånträdde fastigheter	0	0	0	0
Summa Fastigheter inklusive sålda ej frånträdde fastigheter	51 589	47 334	51 589	47 334
(BR) Räntebärande skulder inklusive räntebärande skulder hänförliga till Tillgångar som innehas för försäljning	20 561	18 905	20 561	18 905
Justerad belåningsgrad, %	39,9	39,9	39,9	39,9
(RR) Hyresintäkter	2 292	2 344	600	555
(RR) Summa kostnader fastighetsförvaltningen	-732	-779	-193	-195
Bruttoresultat fastighetsförvaltningen (Driftöverskott)	1 560	1 565	407	360
(RR) Projekt- och entreprenadsättning	792	495	95	118
(RR) Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-685	-508	-103	-118
Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	107	-13	-8	0
Antal utestående aktier, tusental	126 313	127 739	126 313	127 739
(BR) Eget kapital, mkr	25 541	22 668	25 541	22 668
Eget kapital per aktie	202,20	177,46	202,20	177,46
(RR) Resultat före värdeförändringar	1 249	1 124	304	282
- Skattemässiga avdragsgilla avskrivningar	-761	-612	-307	-164
- Skattemässiga avdragsgilla investeringar	-306	-203	-153	18
- Koncernmässiga aktiveringar av låneutgifter	-87	-65	-23	-47
- Övriga poster	-52	7	6	-31
Skattemässigt resultat före underskottsavdrag	44	251	-172	58
Skatt 20,6% från 1 jan 2021/21,4% på skattemässigt resultat före underskottsavdrag	-9	-54	35	-12
(RR) Resultat före värdeförändringar	1 249	1 124	304	282
- Skatt 20,6 % från och med 1 jan 2021/21,4 % på skattemässigt resultat före underskottsavdrag	-9	-54	35	-12
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (Earnings)	1 240	1 070	340	269
Antal utestående aktier, tusental	126 313	127 739	126 313	127 739
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt / aktie (EPS)	9,82	8,38	2,69	2,12

*Ej avstämningsbar

Genomsnittlig kapitalbindning

*Ej avstämningsbar

Genomsnittlig räntebindning



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
	2021	2020	2021	2020
	1/1-31/12	1/1-31/12	1/10-31/12	1/10-31/12
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	1 249	1 246	408	577
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	126 688	129 554	126 415	128 957
Kassaflöde / aktie, kr	9,86	9,62	3,22	4,47
(BR) Eget kapital	25 541	22 668	25 541	22 668
(BR) - Derivat (Anläggningstillgångar)	-138	-7	-138	-7
(BR) + Derivat (Långfristiga skulder)	238	662	238	662
(BR) - Uppskjuten skattefordran	-58	-5	-58	-5
(BR) + Uppskjuten skatteskuld, inklusive hänförligt till Tillgångar som innehas för försäljning	5 621	4 686	5 621	4 686
(BR) - Goodwill, hänförd till uppskjuten skatt, inklusive goodwill som ingår i Tillgångar som innehas för försäljning	-165	-165	-165	-165
Långsiktigt Substansvärde (NRV)	31 040	27 841	31 040	27 841
Antal utestående aktier, tusentals	126 313	127 739	126 313	127 739
Långsiktigt Substansvärde (NRV) / aktie, kr	245,73	217,95	245,73	217,95
*Ej avstämningsbar				
Medelränta räntebärande skulder, (periodens slut), %				
(RR) Resultat före värdeförändringar	1 249	1 124	304	282
- Skatt 20,6 % från och med 1 jan 2021/21,4 %	-257	-241	-63	-60
Beräknat resultat efter skatt, före värdeförändringar	992	883	242	221
Antal utestående aktier, tusental	126 313	127 739	126 313	127 739
Resultat före värdeförändring med avdrag för gällande nominell skatt / aktie, kr	7,85	6,92	1,91	1,73
(BR) + Långfristiga räntebärande skulder inklusive skulder hänförliga till Tillgångar som innehas för försäljning	20 561	18 905	20 561	18 905
(BR) + Kortfristiga räntebärande skulder	0	0	0	0
Räntebärande skulder	20 561	18 905	20 561	18 905
(RR) Resultat före värdeförändringar R12	1 249	1 124	1 249	1 124
(RR) + Räntekostnader R12	292	309	292	309
Resultat före värdeförändringar, exl räntekostnader	1 542	1 433	1 542	1 433
(RR) Räntekostnader	292	309	292	309
Räntetäckningsgrad, ggr	5,3	4,6	5,3	4,6
(BR) Eget kapital	25 541	22 668	25 541	22 668
(BR) Summa tillgångar	54 285	49 615	54 285	49 615
Soliditet %	47,1	45,7	47,1	45,7
(RR) Bruttoresultat fastighetsförvaltningen (driftöverskott)	1 560	1 565	407	360
(RR) Hyresintäkter	2 292	2 344	600	555
Överskottsgrad %	68	67	68	65

*Motsvarar tidigare EPRA NAV