

Definitioner av nyckeltal

Nyckeltal	Definition	Syfte
Fastighetsrelaterade		
Förvaltningsfastigheter exklusive projekt, MSEK	Förvaltningsfastigheternas verkliga värde exklusive värden hänförliga till projektfastigheter vid periodens utgång.	Nyckeltalet visar utvecklingen av värdet på Koncernens förvaltningsfastigheter exklusive projekt över tid.
Förvaltningsfastigheter, SEK per kvm	Förvaltningsfastigheter verkliga värde vid periodens utgång i förhållande till uthyrbar area.	Nyckeltalet visar utvecklingen av värdet på Koncernens förvaltningsfastigheter i förhållande till area över tid.
Hyresvärde, MSEK	Kontrakterade hyra vid periodens utgång samt bedömd marknadshyra före vakanta lokaler.	Nyckeltalet visar på Koncernens intäktspotential utifrån aktuellt fastighetsinnehav.
Hyresvärde, SEK per kvm	Hyresvärde i förhållande till uthyrbar area.	Nyckeltalet visar på Koncernens intäktspotential per kvadratmeter utifrån aktuellt fastighetsinnehav.
Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år	Återstående totalt kontraktsvärde i förhållande till total årshyra.	Nyckeltalet visar på Koncernens risk för framtida vakanser.
Nettouthyrning, MSEK	Under perioden ingångna hyresavtal inklusive befintliga avtal vilka omförhandlats reducerad med uppsägningar för avflyttningar.	Belyser Koncernens intäktspotential.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde.	Används för att belysa den ekonomiska uthyrningsgraden i Koncernen.
Areamässig uthyrningsgrad, %	Uthyrd area i förhållande till uthyrbar area.	Nyckeltalet visar på den areamässiga utnyttjandegraden för Koncernens förvaltningsfastigheter.
Direktavkastning fastigheter, %	Beräknat driftöverskott på årsbasis (periodens driftnetto uppräknat till helår) i förhållande till fastigheternas verkliga värde exklusive projektfastigheter vid periodens utgång.	Åskådliggör fastigheternas ekonomiska avkastningsförmåga.
Överskottsgrad, %	Driftöverskott i förhållande till hyresintäkter för perioden.	Används för att visa hur stor andel av intäkterna som återstår efter fastighetskostnader. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått som kan

		jämföras mellan fastighetsbolag och även över tid.
Aktierelaterade		
Genomsnittligt antal aktier under perioden före utspädning, miljoner	Antal aktier vid periodens början, justerat med antal aktier som emitterats under perioden viktat med antal dagar som aktierna varit utestående i förhållande till totalt antal dagar under perioden.	Nyckeltalet visar på genomsnittligt antal aktier före utspädning.
Periodens resultat per aktie, kr	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.	Används för att belysa Koncernens resultat per aktie på ett för börsbolag enhetligt sätt.
Eget kapital per aktie, kr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.	Nyckeltalet visar hur stor andel av Koncernens redovisade eget kapital varje aktie representerar.
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	Långsiktigt substansvärde i förhållande till antalet aktier exklusive förlagsaktier vid periodens utgång.	Används för att belysa Koncernens långsiktiga substansvärde per aktie på ett för börsbolag enhetligt sätt.
Finansiella		
Långsiktigt substansvärde, MSEK	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av räntederivat, uppskjuten skatt samt goodwill. Definitionen är i linje med de definitioner som EPRA anger.	Ett etablerat mått på Koncernens och andra börsnoterade bolags långsiktiga substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser.
Soliditet, %	Eget kapital i förhållande till balansomslutningen vid periodens utgång.	Nyckeltalet används för att belysa Koncernens räntekänslighet och finansiella stabilitet.
Genomsnittligt eget kapital, MSEK	Genomsnittet av eget kapital vid periodens ingång och eget kapital vid periodens utgång.	Nyckeltalet visar på ett normaliserat eget kapital över flera perioder.
Avkastning på eget kapital, %	Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital för perioden. Vid delårsbokslut har resultatet omräknats till helårsbasis, med undantag för värdeförändringar, utan hänsyn till säsongsvariationer.	Avkastning på eget kapital visar hur ägarnas kapital förräntas under perioden.

Räntebärande nettoskuld, MSEK	Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel.	Nyckeltalet används för att belysa Koncernens räntekänslighet och finansiella risk.
Belåningsgrad netto, %	Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel i förhållande till fastigheternas totala verkliga värde vid periodens slut.	Nyckeltalet visar Koncernens finansiella risk.
Belåningsgrad brutto, %	Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas totala verkliga värde vid periodens slut.	Belåningsgraden visar Koncernens finansiella risk.
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	Vägd ränta på räntebärande skulder med beaktande av räntederivat på balansdagen.	Genomsnittlig räntenivå visar på Koncernens genomsnittliga ränta och ger en bild av Koncernens ränterisk.
Genomsnittlig kapitalbindning, år	Genomsnittlig kapitalbindningstid på skulder till kreditinstitut relaterat till förvaltningsfastigheter vid periodens utgång.	Genomsnittlig kapitalbindningstid används för att belysa (re)finansieringsrisken för räntebärande skulder.
Genomsnittlig räntebindning, år	Genomsnittlig räntebindningstid inklusive derivat på skulder till kreditinstitut relaterat till förvaltningsfastigheter vid periodens slut.	Genomsnittlig räntebindningstid används för att belysa ränterisken för räntebärande skulder.
Räntetäckningsgrad justerad, ggr	Förvaltningsresultat justerat för engångsposter med återläggning av finansnetto i förhållande till räntenetto för perioden (RTM).	Räntetäckningsgraden visar på Koncernens förmåga att betala ränta utifrån finansiellt utfall för den operativa verksamheten.
Finansnetto justerat, MSEK	Finansnetto justerat för valutakurseffekter och övriga finansiella kostnader.	Justerat finansnetto visar på Koncernens finansiella kostnader i relation till finansiella intäkter, rensat för finansiella jämförelsestörande poster.
Jämförelsestörande poster, MSEK	Materiella poster av engångskaraktär ej kopplat till den löpande verksamheten, exempelvis avseende uppbyggnaden av Koncern.	Jämförelsestörande poster används för att förklara rörelser i det historiska resultatet. Att ta hänsyn till jämförelsestörande poster ökar jämförbarheten och därmed förståelsen för Koncernens finansiella utveckling.