

## Alternativa nyckeltal och avstämningstabeller

Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten (ESMA) har gett ut riktlinjer avseende användandet av så kallade alternativa nyckeltal (Alternative Performance Measures, APM) som omfattar företag vars värdepapper är noterade på en reglerad marknad. Riktlinjerna är framtagna i syfte att öka transparensen och jämförbarheten i de alternativa nyckeltal som ofta presenteras av noterade företags offentliggjorda information.

Följande avsnitt visar avstämningstabeller av de alternativa nyckeltal som Stendörren använder sig av i sin marknadsinformation för räkenskapsåren 2015, 2016, 2017 och 2018. Dessa alternativa nyckeltal är Direktavkastning på total portfölj, Totalavkastning förvaltningsfastigheter, Överskottsgrad, Räntetäckningsgrad, Soliditet, Avkastning på genomsnittligt eget kapital, Belåningsgrad, Belåningsgrad på fastighetsnivå, Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), samt Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV). För en beskrivning av icke IFRS-mätt samt motiven för användningen av dessa, se dokumentet "Finansiella och icke-finansiella definitioner" på hemsidan. Uppgifterna för 2018 är baserad på den oredigerade bokslutskommunikén för 2018.

### Direktavkastning total portfölj

	2018	1 JANUARI - 31 DECEMBER		
		2017	2016	2015
Driftnetto	355	316	299	246
-/- Förvaltningsfastigheter, genomsnitt 12 månader	7 305	5 996	5 290	4 025
<b>Direktavkastning total portfölj, rullande 12 månader</b>	<b>4,9%</b>	<b>5,3%</b>	<b>5,7%</b>	<b>6,1%</b>

### Totalavkastning förvaltningsfastigheter

	2018	1 JANUARI - 31 DECEMBER		
		2017	2016	2015
Driftnetto	355	316	299	246
+ Värdeförändring förvaltningsfastigheter	326	353	653	260
<b>Summa totalavkastning</b>	<b>681</b>	<b>669</b>	<b>952</b>	<b>506</b>
-/- Förvaltningsfastigheter, genomsnitt 12 månader	7 305	5 996	5 290	4 025
<b>Totalavkastning förvaltningsfastigheter</b>	<b>9,3%</b>	<b>11,2%</b>	<b>18,0%</b>	<b>12,6%</b>

### Överskottsgrad

	2018	1 JANUARI - 31 DECEMBER		
		2017	2016	2015
Driftnetto	355	316	299	246
-/- Hyresintäkter	537	453	440	356
<b>Överskottsgrad</b>	<b>66,1%</b>	<b>69,6%</b>	<b>68,1%</b>	<b>69,2%</b>

### Räntetäckningsgrad

	2018	1 JANUARI - 31 DECEMBER		
		2017	2016	2015
Finansiella intäkter	1	1	3	3
- Finansiella kostnader	131	105	109	100
<b>Räntenetto</b>	<b>130</b>	<b>104</b>	<b>106</b>	<b>97</b>
Förvaltningsresultat	174	161	138	118
+ Räntenetto	130	104	106	97
<b>Förvaltningsresultat före finansiella kostnader</b>	<b>304</b>	<b>265</b>	<b>244</b>	<b>215</b>
-/- Räntenetto	130	104	106	97
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>2,33</b>	<b>2,54</b>	<b>2,30</b>	<b>2,23</b>

### Soliditet

	2018	31 DECEMBER		
		2017	2016	2015
Eget kapital	2 780	2 399	2 054	1 489
-/- Summa tillgångar	8 735	6 624	5 972	5 024
<b>Soliditet</b>	<b>31,8%</b>	<b>36,2%</b>	<b>34,4%</b>	<b>29,6%</b>

### Avkastning på genomsnittligt eget kapital

	2018	1 JANUARI - 31 DECEMBER		
		2017	2016	2015
Periodens vinst	419	396	609	309
Eget kapital, 12 månader i genomsnitt	2 575	2 180	1 753	1 217
<b>Avkastning på genomsnittligt eget kapital</b>	<b>16,3%</b>	<b>18,1%</b>	<b>34,7%</b>	<b>25,4%</b>

## Belåningsgrad

	31 DECEMBER			
	2018	2017	2016	2015
Långfristiga räntebärande skulder	4 251	2 721	2 786	2 129
+ Kortfristiga räntebärande skulder	1 037	991	632	1 056
<b>Räntebärande skulder</b>	<b>5 287</b>	<b>3 713</b>	<b>3 418</b>	<b>3 185</b>
-/- Summa tillgångar	8 735	6 624	5 972	5 024
<b>Belåningsgrad vid periodens utgång</b>	<b>60,5%</b>	<b>56,0%</b>	<b>57,2%</b>	<b>63,4%</b>

## Belåningsgrad på fastighetsnivå

	31 DECEMBER			
	2018	2017	2016	2015
Långfristiga räntebärande skulder	4 251	2 721	2 786	2 129
+ Kortfristiga räntebärande skulder	1 037	991	632	1 056
- Skuld som ej är säkerställd med fastighetspant	-	1 360	-	790
Fastighetslån	<b>3 927</b>	<b>2 923</b>	<b>2 668</b>	<b>2 610</b>
-/- Förvaltningsfastigheter	8 476	6 494	5 817	4 889
<b>Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång</b>	<b>46,3%</b>	<b>45,0%</b>	<b>45,9%</b>	<b>53,4%</b>

## Långsiktigt substansvärde, (EPRA NAV)

	31 DECEMBER			
	2018	2017	2016	2015
Eget kapital	2 780	2 399	2 054	1 489
+/- Uppskjuten skatt	419	323	201	65
+/- Räntederivat	-	4	-	3
<b>Långsiktigt substansvärde, EPRA NAV</b>	<b>3 195</b>	<b>2 719</b>	<b>2 309</b>	<b>1 563</b>

## Aktuellt substansvärde, (EPRA NNAV)

	31 DECEMBER			
	2018	2017	2016	2015
Uppskjuten skatteskuld	419	323	201	65
Underliggande värde	2 036	1 470	913	297
Underliggande värde	2 036	1 470	913	297
Akkumulerat förvärvat övertvärde vid tillgångsförvärv	2 708	2 023	2 037	1 854
Värde obeskattade reserver	-	63	-	59
Värde underskottsavdrag	80	34	9	50
Räntederivat	4	3	-	54
<b>Underliggande värde hänförligt till fastighet</b>	<b>4 765</b>	<b>3 472</b>	<b>2 864</b>	<b>2 164</b>
Bedömd verklig uppskjuten skatt fastighet	5,92%	6,33%	6,33%	6,33%
<b>Bedömd verklig uppskjuten skatt fastighet</b>	<b>282</b>	<b>220</b>	<b>181</b>	<b>137</b>
<b>Långsiktigt substansvärde, EPRA NAV</b>	<b>3 195</b>	<b>2 719</b>	<b>2 309</b>	<b>1 563</b>
+ Räntederivat	4	3	-	54
- Bedömd verklig uppskjuten skatt fastighet (5,92%)	-	282	-	220
- Bedömd verklig uppskjuten skatt obeskattade reserver (20,6%)	-	13	-	13
+ Bedömd verklig uppskjuten skatt underskottsavdrag (21,4%)	18	7	2	11
+ / - Bedömd verklig uppskjuten skatt derivat (20,6%)	-	1	-	1
<b>Aktuellt substansvärde, EPRA NNAV</b>	<b>2 920</b>	<b>2 497</b>	<b>2 078</b>	<b>1 424</b>