

FINANSIELLA OCH ICKE-FINANSIELLA DEFINITIONER

| ICKE IFRS-MÅTT | DEFINITION | MOTIV FÖR ANVÄNDNING |
|--|---|---|
| Ackumulerat förvärvat övervärde vid tillgångsförvärv | Fastigheternas överenskomna förvärvsvärde minskat med skattemässigt restvärde vid förvärvstidpunkten. | Motsvarar den temporära skillnaden i värde mellan marknadsvärde och skattemässigt värde vid förvärvstidpunkten. |
| Aktiekurs vid periodens utgång | Stängningskurs på Nasdaq Stockholm för Bolagets B-aktie den sista handelsdagen i perioden. | Börsvärde per aktie vid rapportperiodens utgång. |
| Antal aktier vid periodens utgång | Antal emitterade och utestående aktier vid periodens utgång. | Det samlade antalet emitterade aktier vid periodens utgång som sammantaget utgör 100 procent av ägandet i Bolaget. |
| Antal anställda vid periodens utgång | Antalet heltidsanställda medarbetare vid periodens utgång. | Det totala antalet medarbetare i bolaget som har fast anställning vid periodens utgång. |
| Antal fastigheter och tomtträtter | Antal fastigheter som innehas via lagfart eller tomtträtt vid periodens utgång. | - |
| Areamässig uthyrningsgrad | Uthyrd area dividerat med total uthyrbar area. | Detta utgör ett mått på fastigheternas ytmässiga utnyttjandegrad. |
| Avkastning på genomsnittligt eget kapital | Periodens resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital under samma period. | Ett relativt mått på bolagets förmåga att generera avkastning på det egna kapitalet, uttryckt i procent. Avkastning på eget kapital är ett av tre finansiella mått som styrelsen för Stendörren valt att sätta specifika mål för. |
| Balansomslutning | Summan av koncernbalansräkningens alla tillgångsposter. | Utvisar det totala redovisade värdet av alla Koncernens tillgångar efter justering för koncernelimineringar. |
| Bedömd verklig uppskjuten skatt derivat | Det verkliga värdet av skatt på värdeförändring av derivat. | Motsvarar Bolagets bedömning av verklig skatt på värdeförändringen av Bolagets derivatportfölj. |
| Bedömd verklig uppskjuten skatt fastighet | Bedömt marknadsmässigt värde av uppskjuten skatt på skillnaden mellan fastigheternas skattemässiga restvärde och dess marknadsvärde. | Anger Bolagets bedömning av det marknadsmässiga värdet av avdrag för uppskjuten skatt som skulle göras vid en försäljning av Bolagets fastigheter. |
| Bedömd verklig uppskjuten skatt obeskattade reserver | Det verkliga värdet av skatt på obeskattade reserver. | Motsvarar Bolagets bedömning av verklig skatt på obeskattade reserver. |
| Bedömd verklig uppskjuten skatt underskottsavdrag | Det verkliga värdet av skatt på underskottsavdrag. | Motsvarar Bolagets bedömning av verklig skatt på underskottsavdrag. |
| Bedömd verklig uppskjuten skattesats fastighet | Bedömt marknadsmässigt skattesats vid beräkning av uppskjuten skatt på skillnaden mellan fastigheternas skattemässiga restvärde och dess marknadsvärde. | Anger Bolagets bedömning av genomsnittlig skattesats som skulle användas vid marknadsmässig beräkning av det avdrag för uppskjuten skatt som skulle göras vid en försäljning av Bolagets fastigheter. Bolagets bedömning är att ett marknadsmässigt avdrag för uppskjuten skatt på fastighetsbeståndet motsvarar en effektiv skattesats om 5,92%. |
| Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång | Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde. | Ett snävare mått av belåningsgraden där endast lån med säkerhet i fastigheter räknas med och sätts i relation till fastigheternas marknadsvärde. Ett mått på den finansiella risken för långgivaren. |
| Belåningsgrad vid periodens utgång | Räntebärande skulder i förhållande till totala tillgångar. | Liksom soliditet är detta ett mått på företagets kapitalstruktur som Bolagets styrelse satt specifika mål för. Belåningsgraden är ett viktigt mått på företagets finansiella risk och är ett viktigt nyckeltal för banker och andra långgivare. |

| ICKE IFRS-MÅTT | DEFINITION | MOTIV FÖR ANVÄNDNING |
|---|--|--|
| Börsvärde | Totalt antal utestående aktier multiplicerat med börskurs. | Detta utgör ett mått på hur börsen värderar Bolagets egna kapital. Här bör observeras att endast Bolagets B-aktier är börsnoterade men även A-aktierna räknas in i börsvärdet med samma börskurs som de noterade B-aktierna. |
| Direktavkastning total portfölj | Fastigheternas driftnetto dividerat med fastigheternas verkliga värde i genomsnitt över samma period. | Ett relativt mått på fastigheternas ekonomiska avkastningsförmåga uttryckt i procent. |
| Driftnetto | Resultatet av intäkter minus summan av Bolagets driftskostnader. | Utvisar det samlade överskottet från fastighetsuthyrningen efter avdrag för fastigheternas driftkostnader. |
| Eget kapital (genomsnitt) | Det genomsnittliga redovisade värdet av eget kapital de senaste 12 månaderna. | Används för att beräkna den genomsnittliga avkastningen på eget kapital över den senaste 12 månadersperioden. |
| Eget kapital per aktie | Det egna kapitalet dividerat med antalet aktier vid periodens utgång. | Detta är ett mått på hur stor andel av Bolagets redovisade egna kapital varje aktie representerar. |
| Ekonomisk uthyrningsgrad | Debiterad hyresintäkt dividerat med möjlig total hyresintäkt vid full uthyrning till marknadsmässig hyra. | Detta är ett mått på fastigheternas ekonomiska utnyttjandegrad. |
| EPRA NAV, Långsiktigt substansvärde | Redovisat eget kapital med återläggning av derivatskuld (+-) samt nominell uppskjuten skatt. | Ett mått på företagets egna kapital rensat för effekten av att företagets derivatportfölj redovisas till marknadsvärde samt rensat för den uppskjutna skatt som bokas på realiserade värdeförändringar av derivatportföljen och av fastigheterna samt på eventuella förlustavdrag. |
| EPRA NAV, Långsiktigt substansvärde per aktie | EPRA NAV dividerat med antalet utestående aktier vid periodens utgång. | Se motiv för användning av EPRA NAV. |
| EPRA NNNAV, Aktuellt substansvärde | Redovisat eget kapital efter återläggning av nominell uppskjuten skatt och justerat för bedömd verklig uppskjuten skatt. | Anger det aktuella värdet på Bolagets egna kapital med avdrag för det marknadsmässiga värdet av uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas på realiserade värdeförändringar av derivatportföljen och av fastigheterna samt på eventuella förlustavdrag. |
| EPRA NNNAV, Aktuellt substansvärde per aktie | EPRA NNNAV dividerat med antalet utestående aktier. | Se motiv för användning av EPRA NNNAV. |
| Förvaltningsfastigheter, genomsnitt | Det genomsnittliga redovisade värdet av Förvaltningsfastigheter de senaste 12 månaderna. | Används för att beräkna genomsnittlig direktavkastning och genomsnittlig totalavkastning av fastigheterna över den senaste 12 månadersperioden. |
| Förvaltningsresultat | Driftnettot minskat med kostnader för central administration samt nettot av finansiella kostnader och intäkter. | Utvisar överskottet från fastighetsuthyrningen efter avdrag för driftkostnader, centrala administrationskostnader samt finansiella intäkter och kostnader. |
| Genomsnittlig kapitalbindning | Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder. | Detta är ett absolut mått på långsiktigheten i de lån som bolaget tagit, uttryckt i år av återstående kapitalbindning av lånen. |
| Genomsnittlig ränta | Genomsnittlig ränta på samtliga räntebärande skulder, inklusive ränta som betalas i räntederivat. | Ett mått på den totala betalbara räntan för alla räntebärande skulder inklusive ränta i räntesäkrande derivat. |
| Genomsnittlig räntebindning | Ett viktat snitt av återstående räntebindningstid avseende räntebärande skulder. | Detta mått inkluderar även effekten av räntederivat som Bolaget har. Detta är ett absolut tal på långsiktigheten i den räntebindning Bolaget har avseende alla sina räntebärande lån, uttryckt i år av återstående räntebindning. |

| ICKE IFRS-MÅTT | DEFINITION | MOTIV FÖR ANVÄNDNING |
|--|---|---|
| Genomsnittlig räntetäckningsgrad | Förvaltningsresultatet efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader under den senaste rullande 12 månadsperioden. | Ett mått på företagets förmåga att betala räntor på alla räntebärande skulder, uttryckt i antal gånger som det tillgängliga resultatet räcker för att betala den aktuella räntan. |
| Genomsnittligt antal anställda | Antal heltidsanställda medarbetare i genomsnitt under perioden. | - |
| Hyresduration | Viktat genomsnitt av fastigheternas återstående kontrakterade hyresperiod, uttryckt i antal år. | Detta är ett mått på långsiktigheten i befintliga kontrakterade hyror. |
| Hyresintäkter | Summan av periodens hyresintäkter. | Visar summan av periodens intäkter från fastighetsuthyrningen. |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie | Kassaflöde från den löpande verksamheten i relation till genomsnittligt antal aktier. | Detta är ett absolut mått på Bolagets förmåga att producera kassaflöde från verksamheten, uttryckt i kronor per aktie. |
| Marknadsvärde | Bolagets bedömning av fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång. | Uttrycker Bolagets bedömning av värdet som fastigheterna skulle kunna säljas för på marknaden vid periodens utgång. |
| Obeskattade reserver | Summan av Koncernens avsättning till obeskattade reserver. | Överavskrivningar och avsättningar till periodiseringsfond. |
| Räntederivat | Värdeförändring av räntederivat. | Ackumulerad värdeförändring av räntederivat. Ingår i posten Räntederivat i Koncernens rapport över finansiell ställning. |
| Räntetäckningsgrad | Förvaltningsresultatet efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader. | Ett mått på företagets förmåga att betala räntor på alla räntebärande skulder, uttryckt i antal gånger som det tillgängliga resultatet räcker för att betala den aktuella räntan. Räntetäckningsgrad är ett av tre finansiella mått som styrelsen för Stendörren valt att sätta specifika mål för |
| Skuld som ej är säkerställd med fastighetspant | Belåning som inte är säkerställd med pantbrev i fastigheterna. | Används för att kvantifiera icke säkerställda lån, vilka huvudsakligen utgörs av obligationslån. |
| Snitthyra | Viktat genomsnitt av kontrakterad årshyra per kvadratmeter. | Detta är ett mått på fastigheternas ekonomiska intjäningsförmåga. |
| Soliditet | Eget kapital i relation till totala tillgångar. | Ett mått på företagets kapitalstruktur och hur företaget valt att finansiera sina tillgångar. Soliditeten är ett av tre finansiella mått som styrelsen för Stendörren valt att sätta specifika mål för. |
| Totalavkastning förvaltningsfastigheter | Fastigheternas driftnetto ökat med fastigheternas värdeförändring dividerat med fastigheternas genomsnittliga värde under samma period. | Detta nyckeltal mäter fastigheternas totala avkastning under det senaste året där både löpande avkastning (driftnetto) och förändringen av fastigheternas marknadsvärde inkluderas. |
| Underliggande värde | Summa värdeförändring på vilken uppskjuten skatt beräknas. | Summan av den temporära skillnaden mellan fastigheternas marknadsvärde och dess skattemässiga värde, derivatens värdeförändring, underskottsavdragen, samt obeskattade reserver. |
| Underskottsavdrag | Outnyttjade skattemässiga underskott. | Summan av Koncernens outnyttjade skattemässiga underskott. |
| Utdelning per aktie | Aktieutdelning uttryckt i kronor per aktie. | Det aktieutdelningsbelopp som innehavaren av varje aktie är berättigad till. |
| Uthyrningsbar area, tusental kvm | Samlad lokalarea som är möjlig att uthyra. | Den samlade lokalarean i Bolagets fastigheter som kan hyras ut till extern hyresgäst. |
| Överskottsgrad | Fastigheternas driftnetto dividerat med fastigheternas debiterade hyresintäkt under samma period. | Ett relativt mått på fastigheternas förmåga att generera ekonomiskt överskott från driften, uttryckt i procent. |