

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, 2018 och 2019. 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 NNNAV). För en beskrivning av icke IFRS-mått samt motiven för användningen av dessa, se dokumentet "Finansiella och icke-finansiella definitioner" på hemsidan. Uppgifterna för 2019 är baserad på den oredigerade bokslutskommunikén för 2019.

Direktavkastning total portfölj

	2019	2018	1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015
			2017	2016	
Driftnetto	397	355	316	299	246
-/- Förvaltningsfastigheter, genomsnitt 12 månader	8 776	7 305	5 996	5 290	4 025
Direktavkastning total portfölj, rullande 12 månader	4,5%	4,9%	5,3%	5,7%	6,1%

Totalavkastning förvaltningsfastigheter

	2019	2018	1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015
			2017	2016	
Driftnetto	397	355	316	299	246
+ Värdeförändring förvaltningsfastigheter	237	326	353	653	260
Summa totalavkastning	633	681	669	952	506
-/- Förvaltningsfastigheter, genomsnitt 12 månader	8 776	7 305	5 996	5 290	4 025
Totalavkastning förvaltningsfastigheter	7,2%	9,3%	11,2%	18,0%	12,6%

Överskottsgrad

	2019	2018	1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015
			2017	2016	
Driftnetto	397	355	316	299	246
-/- Hyresintäkter	592	537	453	440	356
Överskottsgrad	67,0%	66,1%	69,6%	68,1%	69,2%

Räntetäckningsgrad

	2019	2018	1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015
			2017	2016	
Finansiella intäkter	1	1	1	3	3
- Finansiella kostnader	-	-	-	-	-
Räntenetto	165	130	104	106	97
Förvaltningsresultat	135	174	161	138	118
+ Räntenetto	165	130	104	106	97
Förvaltningsresultat före finansiella kostnader	300	304	265	244	215
-/- Räntenetto	165	130	104	106	97
Räntetäckningsgrad, ggr	1,82	2,33	2,54	2,30	2,23

Soliditet

	2019	2018	31 DECEMBER		2015
			2017	2016	
Eget kapital	3 840	2 780	2 399	2 054	1 489
-/- Summa tillgångar	9 608	8 735	6 624	5 972	5 024
Soliditet	40,0%	31,8%	36,2%	34,4%	29,6%

Avkastning på genomsnittligt eget kapital

	2019	2018	1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015
			2017	2016	
Periodens vinst	290	419	396	609	309
Eget kapital, 12 månader i genomsnitt	3 216	2 575	2 180	1 753	1 217
Avkastning på genomsnittligt eget kapital	9,0%	16,3%	18,1%	34,7%	25,4%

Belåningsgrad

	31 DECEMBER				
	2019	2018	2017	2016	2015
Långfristiga räntebärande skulder	3 535	4 251	2 721	2 786	2 129
+ Kortfristiga räntebärande skulder	1 281	1 037	991	632	1 056
Räntebärande skulder	4 816	5 287	3 713	3 418	3 185
-/- Summa tillgångar	9 608	8 735	6 624	5 972	5 024
Belåningsgrad vid periodens utgång	50,1%	60,5%	56,0%	57,2%	63,4%

Belåningsgrad på fastighetsnivå

	31 DECEMBER				
	2019	2018	2017	2016	2015
Långfristiga räntebärande skulder	3 535	4 251	2 721	2 786	2 129
+ Kortfristiga räntebärande skulder	1 281	1 037	991	632	1 056
- Skuld som ej är säkerställd med fastighetspant	- 650	- 1 360	- 790	- 750	- 575
Fastighetslån	4 166	3 927	2 923	2 668	2 610
-/- Förvaltningsfastigheter	9 147	8 476	6 494	5 817	4 889
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång	45,6%	46,3%	45,0%	45,9%	53,4%

Långsiktigt substansvärde, (EPRA NAV)

	31 DECEMBER				
	2019	2018	2017	2016	2015
Eget kapital	3 066	2 780	2 399	2 054	1 489
+/- Uppskjuten skatt	519	419	323	201	65
+/- Räntederivat	- 17	- 4	3	54	8
Långsiktigt substansvärde, EPRA NAV	3 568	3 195	2 719	2 309	1 563

Aktuellt substansvärde, (EPRA NNAV)

	31 DECEMBER				
	2019	2018	2017	2016	2015
Uppskjuten skatteskuld	519	419	323	201	65
Underliggande värde	2 519	2 034	1 470	913	297
Underliggande värde	2 519	2 034	1 470	913	297
Akkumulerat förvärvat övertvärde vid tillgångsförvärv	3 129	2 710	2 023	2 037	1 854
Värde obeskattade reserver	- 55	- 63	- 59	- 41	- 29
Värde underskottsavdrag	88	80	34	9	50
Räntederivat	17	4	3	54	8
Underliggande värde hänförligt till fastighet	5 698	4 765	3 472	2 864	2 164
Bedömd verklig uppskjuten skattesats fastighet	5,92%	5,92%	6,33%	6,33%	6,33%
Bedömd verklig uppskjuten skatt fastighet	337	282	220	181	137
Långsiktigt substansvärde, EPRA NAV	3 568	3 195	2 719	2 309	1 563
+ Räntederivat	17	4	3	54	8
- Bedömd verklig uppskjuten skatt fastighet (5,92%)	- 337	- 282	- 220	- 181	- 137
- Bedömd verklig uppskjuten skatt obeskattade reserver (20,6%)	- 11	- 13	- 13	- 9	- 6
+ Bedömd verklig uppskjuten skatt underskottsavdrag (21,4%)	19	17	7	2	11
+ / - Bedömd verklig uppskjuten skatt derivat (20,6%)	4	1	1	12	2
Aktuellt substansvärde, EPRA NNAV	3 252	2 920	2 497	2 078	1 424