

## 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 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 och 2022. Dessa alternativa nyckeltal är

Direktavkastning på total portfölj, Totalavkastning förvaltningsfastigheter, Överskottsgrad, Räntetäckningsgrad, Soliditet, Avkastning på genomsnittligt eget kapital, Belåningsgrad, Belåningsgrad på fastighetsnivå, Långsiktigt substansvärde, samt Aktuellt substansvärde.

För en beskrivning av icke IFRS-mått samt motiven för användningen av dessa, se dokumentet "Finansiella och icke-finansiella definitioner" på hemsidan. Uppgifterna för 2022 är baserad på den oredigerade bokslutskommunikén för 2022.

### Direktavkastning total portfölj

	2022	2021	1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
			2020	2019		
Driftnetto	548	488	481	397	355	316
-/-Förvaltningsfastigheter, genomsnitt 12 månader	12 244	10 450	9 334	8 776	7 305	5 996
<b>Direktavkastning total portfölj, rullande 12 månader</b>	<b>4,5%</b>	<b>4,7%</b>	<b>5,2%</b>	<b>4,5%</b>	<b>4,9%</b>	<b>5,3%</b>

### Totalavkastning förvaltningsfastigheter

	2022	2021	1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
			2020	2019		
Driftnetto	548	488	481	397	355	316
+ Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	1 235	98	237	326	353
<b>Summa totalavkastning</b>	<b>410</b>	<b>1 723</b>	<b>579</b>	<b>633</b>	<b>681</b>	<b>669</b>
-/-Förvaltningsfastigheter, genomsnitt 12 månader	12 244	10 450	9 334	8 776	7 305	5 996
<b>Totalavkastning förvaltningsfastigheter</b>	<b>3,3%</b>	<b>16,5%</b>	<b>6,2%</b>	<b>7,2%</b>	<b>9,3%</b>	<b>11,2%</b>

### Överskottsgrad

	2022	2021	1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
			2020	2019		
Driftnetto	548	488	481	397	355	316
-/-Intäkter	733	656	651	592	537	453
<b>Överskottsgrad</b>	<b>74,8%</b>	<b>74,4%</b>	<b>73,9%</b>	<b>67,0%</b>	<b>66,1%</b>	<b>69,6%</b>

### Räntetäckningsgrad

	2022	2021	1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
			2020	2019		
Finansiella intäkter	32	1	2	1	1	1
- Finansiella kostnader	208	135	134	166	131	105
<b>Räntenetto</b>	<b>176</b>	<b>134</b>	<b>132</b>	<b>165</b>	<b>130</b>	<b>104</b>
Förvaltningsresultat	287	267	254	135	174	161
+ Räntenetto	176	134	132	165	130	104
<b>Förvaltningsresultat före finansiella kostnader</b>	<b>462</b>	<b>402</b>	<b>386</b>	<b>300</b>	<b>304</b>	<b>265</b>
-/-Räntenetto	176	134	132	165	130	104
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>2,63</b>	<b>2,99</b>	<b>2,93</b>	<b>1,82</b>	<b>2,33</b>	<b>2,54</b>

### Soliditet \*

	2022	2021	31 DECEMBER		2018	2017
			2020	2019		
Eget kapital	5 429	5 216	4 053	3 840	2 780	2 399
-/-Summa tillgångar	13 344	12 290	10 233	9 608	8 735	6 624
<b>Soliditet</b>	<b>40,7%</b>	<b>42,4%</b>	<b>39,6%</b>	<b>40,0%</b>	<b>31,8%</b>	<b>36,2%</b>

\* Inklusive den leasingsskuld som tillämpningen av IFRS 16 medför

### Avkastning på genomsnittligt eget kapital

	2022	2021	1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
			2020	2019		
Periodens vinst	268	1 209	256	290	419	396
Eget kapital, 12 månader i genomsnitt	5 487	4 573	3 941	3 216	2 575	2 180
<b>Avkastning på genomsnittligt eget kapital</b>	<b>4,9%</b>	<b>26,4%</b>	<b>6,5%</b>	<b>9,0%</b>	<b>16,3%</b>	<b>18,1%</b>

### Belåningsgrad

	2022	2021	31 DECEMBER		2018	2017
			2020	2019		
Långfristiga räntebärande skulder	5 469	4 868	4 081	3 535	4 251	2 721
+ Kortfristiga räntebärande skulder	821	755	1 018	1 281	1 037	991
<b>Räntebärande skulder</b>	<b>6 290</b>	<b>5 624</b>	<b>5 099</b>	<b>4 816</b>	<b>5 287</b>	<b>3 713</b>
-/-Summa tillgångar	13 344	12 290	10 233	9 608	8 735	6 624
<b>Belåningsgrad vid periodens utgång</b>	<b>47,1%</b>	<b>45,8%</b>	<b>49,8%</b>	<b>50,1%</b>	<b>60,5%</b>	<b>56,0%</b>

### Belåningsgrad på fastighetsnivå

	2022	2021	31 DECEMBER		2018	2017
			2020	2019		
Långfristiga räntebärande skulder	5 469	4 868	4 081	3 535	4 251	2 721
+ Kortfristiga räntebärande skulder	821	755	1 018	1 281	1 037	991
-Skuld som ej är säkerställd med fastighetspant	1 300	1 300	650	650	1 360	790
Fastighetslån	4 990	4 324	4 449	4 166	3 927	2 923
-/-Förvaltningsfastigheter	12 418	11 693	9 533	9 147	8 476	6 494
<b>Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång</b>	<b>40,2%</b>	<b>37,0%</b>	<b>46,7%</b>	<b>45,6%</b>	<b>46,3%</b>	<b>45,0%</b>

*Långsiktigt substansvärde*

	2022	2021	2020	31 DECEMBER		2018	2017
				2019			
Eget kapital exklusive hybridkapital	4 644	4 430	3 267	3 054		2 780	2 399
+/- Uppskjuten skatt	1 001	925	613	519		419	323
+/- Räntederivat	268	45	5	17		4	3
<b>Långsiktigt substansvärde</b>	<b>5 377</b>	<b>5 310</b>	<b>3 875</b>	<b>3 556</b>		<b>3 195</b>	<b>2 719</b>

*Aktuellt substansvärde*

	2022	2021	2020	31 DECEMBER		2018	2017
				2019			
Långsiktigt substansvärde	5 377	5 310	3 875	3 556		3 195	2 719
- Bedömd verklig uppskjuten skatt fastighet (5,92%)	459	459	342	337		282	220
<b>Aktuellt substansvärde</b>	<b>4 918</b>	<b>4 852</b>	<b>3 533</b>	<b>3 218</b>		<b>2 912</b>	<b>2 500</b>