

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 Aktuell 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 baserade på den oredigerade bokslutskommunikén för 2022.

Direktavkastning total portfölj

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

Totalavkastning förvaltningsfastigheter

	2022	2021	2020	1 JANUARI - 31 DECEMBER		
				2019	2018	2017
Driftnetto	548	488	481	397	355	316
+ Värdeförändring förvaltningsfastigheter	138	1 235	98	237	326	353
Summa totalavkastning	410	1 723	579	633	681	669
-/Förvaltningsfastigheter, genomsnitt 12 månader	12 244	10 450	9 334	8 776	7 305	5 996
Totalavkastning förvaltningsfastigheter	3,3%	16,5%	6,2%	7,2%	9,3%	11,2%

Överskottsgrad

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

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet *

	2022	2021	2020	31 DECEMBER		
				2019	2018	2017
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
Soliditet	40,7%	42,4%	39,6%	40,0%	31,8%	36,2%

* Inklusive den leasingkuld som tillämpningen av IFRS 16 medför

Avkastning på genomsnittligt eget kapital

	2022	2021	2020	1 JANUARI - 31 DECEMBER		
				2019	2018	2017
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
Avkastning på genomsnittligt eget kapital	4,9%	26,4%	6,5%	9,0%	16,3%	18,1%

Belåningsgrad

	2022	2021	2020	31 DECEMBER		
				2019	2018	2017
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
Räntebärande skulder	6 290	5 624	5 099	4 816	5 287	3 713
-/Summa tillgångar	13 344	12 290	10 233	9 608	8 735	6 624
Belåningsgrad vid periodens utgång	47,1%	45,8%	49,8%	50,1%	60,5%	56,0%

Belåningsgrad på fastighetsnivå

	2022	2021	2020	31 DECEMBER		
				2019	2018	2017
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
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång	40,2%	37,0%	46,7%	45,6%	46,3%	45,0%

Långsiktigt substansvärde

	31 DECEMBER						
	2022	2021	2020	2019	2018	2017	
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	
Långsiktigt substansvärde	5 377	5 310	3 875	3 556	3 195	2 719	

Aktuellt substansvärde

	31 DECEMBER						
	2022	2021	2020	2019	2018	2017	
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	
Aktuellt substansvärde	4 918	4 852	3 533	3 218	2 912	2 500	