

## 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 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 och 2023. 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 2023 är baserade på den oreviderade bokslutskommunikén för 2023.

### Direktavkastning total portfölj

	1 JANUARI - 31 DECEMBER					
	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Driftnetto	672	548	488	481	397	355
-/- Förvaltningsfastigheter, genomsnitt 12 månader	12 511	12 244	10 450	9 334	8 776	7 305
<b>Direktavkastning total portfölj, rullande 12 månader</b>	<b>5,4%</b>	<b>4,5%</b>	<b>4,7%</b>	<b>5,2%</b>	<b>4,5%</b>	<b>4,9%</b>

### Totalavkastning förvaltningsfastigheter

	1 JANUARI - 31 DECEMBER					
	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Driftnetto	672	548	488	481	397	355
+ Värdeförändring förvaltningsfastigheter	355	138	1 235	98	237	326
<b>Summa totalavkastning</b>	<b>316</b>	<b>410</b>	<b>1 723</b>	<b>579</b>	<b>633</b>	<b>681</b>
-/- Förvaltningsfastigheter, genomsnitt 12 månader	12 511	12 244	10 450	9 334	8 776	7 305
<b>Totalavkastning förvaltningsfastigheter</b>	<b>2,5%</b>	<b>3,3%</b>	<b>16,5%</b>	<b>6,2%</b>	<b>7,2%</b>	<b>9,3%</b>

### Överskottsgrad

	1 JANUARI - 31 DECEMBER					
	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Driftnetto	672	548	488	481	397	355
-/- Intäkter	854	733	656	651	592	537
<b>Överskottsgrad</b>	<b>78,6%</b>	<b>74,8%</b>	<b>74,4%</b>	<b>73,9%</b>	<b>67,0%</b>	<b>66,1%</b>

### Räntetäckningsgrad

	1 JANUARI - 31 DECEMBER					
	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Finansiella intäkter	112	32	1	2	1	1
- Finansiella kostnader	411	208	135	134	166	131
<b>Räntenetto</b>	<b>298</b>	<b>176</b>	<b>134</b>	<b>132</b>	<b>165</b>	<b>130</b>
Förvaltningsresultat	287	287	267	254	135	174
+ Räntenetto	298	176	134	132	165	130
<b>Förvaltningsresultat före finansiella kostnader</b>	<b>586</b>	<b>462</b>	<b>402</b>	<b>386</b>	<b>300</b>	<b>304</b>
-/- Räntenetto	298	176	134	132	165	130
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>2,0</b>	<b>2,6</b>	<b>3,0</b>	<b>2,9</b>	<b>1,8</b>	<b>2,3</b>

### Soliditet \*

	31 DECEMBER					
	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Eget kapital	4 838	5 429	5 216	4 053	3 840	2 780
-/- Summa tillgångar	13 193	13 344	12 290	10 233	9 608	8 735
<b>Soliditet</b>	<b>36,7%</b>	<b>40,7%</b>	<b>42,4%</b>	<b>39,6%</b>	<b>40,0%</b>	<b>31,8%</b>

\* Inklusive den leasingsskuld som tillämpningen av IFRS 16 medför

### Avkastning på genomsnittligt eget kapital

	1 JANUARI - 31 DECEMBER					
	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Periodens vinst	246	268	1 209	256	290	419
Eget kapital, 12 månader i genomsnitt	5 117	5 487	4 573	3 941	3 216	2 575
<b>Avkastning på genomsnittligt eget kapital</b>	<b>-4,8%</b>	<b>4,9%</b>	<b>26,4%</b>	<b>6,5%</b>	<b>9,0%</b>	<b>16,3%</b>

### Belåningsgrad

	31 DECEMBER					
	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Långfristiga räntebärande skulder	5 826	5 469	4 868	4 081	3 535	4 251
+ Kortfristiga räntebärande skulder	825	821	755	1 018	1 281	1 037
<b>Räntebärande skulder</b>	<b>6 651</b>	<b>6 290</b>	<b>5 624</b>	<b>5 099</b>	<b>4 816</b>	<b>5 287</b>
-/- Summa tillgångar	13 193	13 344	12 290	10 233	9 608	8 735
<b>Belåningsgrad vid periodens utgång</b>	<b>50,4%</b>	<b>47,1%</b>	<b>45,8%</b>	<b>49,8%</b>	<b>50,1%</b>	<b>60,5%</b>

### Belåningsgrad på fastighetsnivå

	31 DECEMBER					
	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Långfristiga räntebärande skulder	5 826	5 469	4 868	4 081	3 535	4 251
+ Kortfristiga räntebärande skulder	825	821	755	1 018	1 281	1 037
- Skuld som ej är säkerställd med fastighetspant	1 100	1 300	1 300	650	650	1 360
<b>Fastighetslån</b>	<b>5 551</b>	<b>4 990</b>	<b>4 324</b>	<b>4 449</b>	<b>4 166</b>	<b>3 927</b>
-/- Förvaltningsfastigheter	12 566	12 418	11 693	9 533	9 147	8 476
<b>Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång</b>	<b>44,2%</b>	<b>40,2%</b>	<b>37,0%</b>	<b>46,7%</b>	<b>45,6%</b>	<b>46,3%</b>

### Långsiktigt substansvärde

	2023	2022	31 DECEMBER			2018
			2021	2020	2019	
Eget kapital exklusive hybridkapital	4 341	4 644	4 430	3 267	3 054	2 780
+/- Uppskjuten skatt	999	1 001	925	613	519	419
+/- Räntederivat	148	268	45	5	17	4
<b>Långsiktigt substansvärde</b>	<b>5 192</b>	<b>5 377</b>	<b>5 310</b>	<b>3 875</b>	<b>3 556</b>	<b>3 195</b>

### Aktuellt substansvärde

	2023	2022	31 DECEMBER			2018
			2021	2020	2019	
Långsiktigt substansvärde	5 192	5 377	5 310	3 875	3 556	3 195
- Bedömd verklig uppskjuten skatt fastighet (5,92%)	452	459	459	342	337	282
<b>Aktuellt substansvärde</b>	<b>4 740</b>	<b>4 918</b>	<b>4 852</b>	<b>3 533</b>	<b>3 218</b>	<b>2 912</b>