

Stendörren Fastigheter mäter och rapporterar vid varje rapporttillfälle det ekonomiska utfallet av verksamheten genom ett antal nyckeltal. Vissa av dessa nyckeltal faller inom definitionen av så kallade Alternativa Nyckeltal (1). Nedan redogör vi för definitionen av samtliga våra nyckeltal och varför vi tycker att dom är relevanta att mäta.

(1) Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten (ESMA) har gett ut riktlinjer avseende användandet av 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 nyckeltal (APM) som ofta presenteras i prospekt och obligatorisk information som lämnas av noterade företag. Riktlinjerna börjar gälla för prospekt och obligatorisk information som publiceras den 3 juli 2016 eller därefter.

Nyckeltal	Definition	Förklaring av nyckeltalet
Aktuellt substansvärde, EPRA NNAV	Redovisat eget kapital justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt.	Anger det aktuella värdet på företagets egna kapital med avdrag för det marknadsmissiga värdet av uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas på skillnaden mellan fastigheternas marknadsvärde och dess skattemässiga restvärde och bolagets bedömning är att ett marknadsmissigt avdrag för denna latent skatt motsvarar en effektiv skattesats om 7,15%.
Aktuellt substansvärde, EPRA NNAV, per aktie	Aktuellt substansvärde dividerat med antalet utestående aktier.	Samma som Aktuellt substansvärde fast uttryckt i kronor per aktie.
Areamässig uthyrningsgrad	Kontrakterad area vid periodens utgång i förhållande till totalt uthyrningsbar area vid samma tidpunkt.	Ett mått på fastigheternas ytmässiga utnyttjandegrad
Avkastning på genomsnittligt eget kapital, rullande 12 månader	Periodens resultat i genomsnitt de senaste 12 månaderna dividerat med genomsnittligt eget kapital under samma period.	Ett relativt mått på bolagets förmåga att generera avkastning på det egna kapitalet, uttryckt i procent. Ett av tre finansiella mått som styrelsen satt upp specifika mål för.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder i förhållande till totala tillgångar.	Liksom Soliditeten är detta ett mått på företagets kapitalstruktur som företagets styrelse satt specifika mål för. Belåningsgraden är ett viktigt mått på företagets finansiella risk och är ett viktigt nyckeltal för banker och andra långivare.
Belåningsgrad fastigheter	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 långivaren.
Börsvärde	Totalt antal utestående aktier multiplicerat med börskurs.	Ett mått på hur börsen värderar bolagets egna kapital. Här bör observeras att endast företagets B-aktier är börsnoterade men även A-aktierna räknas in i börsvärdet med samma börskurs som de noterade B-aktierna.
Direktavkastning rullande 12 månader	Fastigheternas driftnetto i genomsnitt över de senaste 12 månaderna dividerat med fastigheternas verkliga värde i genomsnitt över samma period.	Ett relativt mått på fastigheternas ekonomiska avkastningsförmåga över den senaste 12 månaders period uttryckt i procent.
Driftnetto	Totala hyresintäkter för fastigheterna minskat med fastigheternas driftskostnader.	Ett absolut mått på fastigheternas ekonomiska avkastningsförmåga uttryckt i kronor.
Eget kapital per aktie.	Det egna kapitalet dividerat med antalet utestående aktier.	Ett mått på hur stor andel av företagets redovisade egna kapital varje aktie representerar.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Debiterad hyresintäkt dividerat med möjlig total hyresintäkt vid full uthyrning till marknadsmissig hyra	Ett mått på fastigheternas ekonomiska utnyttjandegrad
Långsiktigt substansvärde, EPRA NAV, per aktie	Långsiktigt substansvärde dividerat med antalet utestående aktier.	Samma som Långsiktigt substansvärde fast uttryckt i kronor per aktie.
Förvaltningsresultat	Periodens resultat exklusive värdeförändringar och skatt.	Ett absolut mått på bolagets intjäningsförmåga med hänsyn tagen till
Genomsnittlig kapitalbindning	Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.	Ett absolut mått på långsiktigheten i de lån som bolaget tagit, uttryckt i år av återstående kapitalbindning av lånen.
Genomsnittlig räntebindning	Ett viktat snitt av återstående räntebindningstid avseende räntebärande skulder.	Ett absolut tal på långsiktigheten i den räntebindning företaget har avseende alla sina räntebärande lån, uttryckt i år av återstående räntebindning. Detta mått inkluderar effekterna av eventuella ränteförändringar på företaget.
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader.	Förvaltningsresultatet efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader under den senaste rullande 12 månadersperioden.	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. Ett av tre mått som styrelsen satt upp specifika mål för.
Genomsnittligt antal aktier.	Viktat genomsnitt av antal utestående aktier under perioden.	Ett mått på hur antalet utestående aktier utvecklats under perioden. Om det vid rapporttidpunkten finns utestående teckningsoptioner eller personaloptioner har även dessa viss effekt på beräkningen av antal utestående aktier.
Genomsnittligt antal anställda	Antal heltidsanställda medarbetare i genomsnitt under perioden.	Antal heltidsanställda medarbetare i genomsnitt under perioden
Hyresduration	Viktat genomsnitt av fastigheternas återstående kontrakterade hyresperiod, uttryckt i antal år.	Ett mått på långsiktigheten i befintliga kontrakterade hyror.
Kassaflöde per aktie	Resultat före skatt justerat för poster ej ingående i kassaflödet samt minskat med betald skatt i relation till genomsnittligt antal aktier.	Ett absolut mått på företagets förmåga att producera kassaflöde från verksamheten, uttryckt i kronor per aktie.
Långsiktigt substansvärde, EPRA NAV	Redovisat eget kapital med återläggning av derivatskuld (+/-) samt uppskjuten skatt.	Anger det långsiktiga värdet 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, av fastigheterna samt på eventuella förlustavdrag.
Resultat per aktie	Resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal aktier, före och efter utspädning.	Ett mått på företagets vinst per aktie under den redovisade perioden.
Snitthyra	Viktat genomsnitt av kontrakterad årshyra per kvadratmeter.	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 rullande 12 månader	Fastigheternas driftnetto ökat med fastigheternas värdeförändring under de senaste 12 månaderna 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.
Överskottsgrad rullande 12 månader	Fastigheternas driftnetto i genomsnitt över de senaste 12 månaderna dividerat med fastigheternas debiterade hyresintäkt i genomsnitt under samma period.	Ett relativt mått på fastigheternas förmåga att generera ekonomiskt överskott från driften, uttryckt i procent.