

DEFINITION OCH FÖRKLARING AV STENDÖRRENS NYCKELTAL

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 |
|--|---|--|
| Areamässig uthyrningsgrad | Uthyrd area dividerat med total uthyrbar area. | 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 på fastighetsnivå | Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas 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. |
| 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. |
| Börsvärde | Totalt antal aktier multiplicerat med börskurs. | Ett mått på hur börsen värderar bolagets egna kapital. Här bör observeras att endast företagets B-aktier är börsnoterade. |
| Direktavkastning rullande 12 månader | Fastigheternas driftnetto i genomsnitt över de senaste 12 månaderna dividerat med fastigheternas koncernmässiga 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 direkta 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 marknadsmässig hyra. | Ett mått på fastigheternas ekonomiska utnyttjandegrad. |
| EPRA NAV | Redovisat eget kapital med återläggning av derivatskuld (+-) samt uppskjuten skatt. | Ett mått 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 och av fastigheterna samt på eventuella förlustavdrag. |
| EPRA NAV per aktie | EPRA NAV dividerat med antalet utestående aktier. | Samma som EPRA NAV fast uttryckt i kronor per aktie. |
| Förvaltningsresultat | Periodens resultat exklusive värdeförändringar och skatt. | Ett absolut mått på bolagets intjäningsförmåga med hänsyn tagen till finansieringskostnader och central administration. |
| 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. |

Fortsättning på nästa sida.

| | | |
|--|---|---|
| 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 även effekten av eventuella räntederivat som företaget har. |
| Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader | Förvaltningsresultatet efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader. | 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. Har inga nya aktier emitterats eller återköpts under perioden är antalet detsamma som vid periodens utgång. |
| 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. | 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. |
| Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier | Resultat efter skatt dividerat med viktat genomsnitt antal utestående aktier under perioden. | Ett mått på företagets vinst per aktie under den redovisade perioden. Skulle antalet utestående aktier ha varierat under perioden (exempelvis beroende på att nya aktier har emitterats under perioden) har effekten av detta räknats med. |
| 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 dividerat med fastigheternas genomsnittliga värde under de senaste 12 månaderna. | 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 över samma period. | Ett relativt mått på fastigheternas förmåga att generera ekonomiskt överskott från driften, uttryckt i procent. |