

## 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 2014<sup>1)</sup>, 2015, 2016 och 2017. Dessa alternativa nyckeltal är *Direktavkastning på total portfölj*, *Totalavkastning förvaltningsfastigheter*, *Överskottsgrad*, *Avkastning på genomsnittligt eget kapital*, *Räntetäckningsgrad*, *Soliditet*, *Belåningsgrad*, *Belåningsgrad på fastighetsnivå*, *Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)*, samt *Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV)*.

För en beskrivning av icke IFRS-mått samt motiven för användningen av dessa, se avsnitt "Finansiella och icke-finansiella definitioner" nedan.

### Direktavkastning total portfölj

	1 JANUARI - 31 DECEMBER			
	2017 <sup>1)</sup>	2016	2015	2014
Driftnetto	316	299	246	e.t.
-/- Förvaltningsfastigheter, genomsnitt <sup>2)</sup>	5 996	5 290	4 025	e.t.
<b>Direktavkastning total portfölj (%)<sup>2)</sup></b>	<b>5,3 %</b>	<b>5,7 %</b>	<b>6,1 %</b>	<b>e.t.</b>

1 Informationen är hämtad från Stendörrens bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2017, vilken ej har reviderats.

2 Ej reviderad information. För definitioner, se avsnitt "Finansiella och icke-finansiella definitioner" nedan.

### Totalavkastning förvaltningsfastigheter

	1 JANUARI - 31 DECEMBER			
	2017 <sup>1)</sup>	2016	2015	2014
Driftnetto	316	299	246	e.t.
+ Värdeförändring förvaltningsfastigheter	353	653	260	e.t.
<b>Totalavkastning</b>	<b>669</b>	<b>952</b>	<b>506</b>	<b>e.t.</b>
-/- Förvaltningsfastigheter, genomsnitt <sup>2)</sup>	5 996	5 290	4 025	e.t.
<b>Totalavkastning förvaltningsfastigheter (%)<sup>2)</sup></b>	<b>11,2 %</b>	<b>18,0 %</b>	<b>12,6 %</b>	<b>e.t.</b>

1 Informationen är hämtad från Stendörrens bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2017, vilken ej har reviderats.

2 Ej reviderad information. För definitioner, se avsnitt "Finansiella och icke-finansiella definitioner" nedan.

### Överskottsgrad

	1 JANUARI - 31 DECEMBER			
	2017 <sup>1)</sup>	2016	2015	2014
Driftnetto	316	299	246	e.t.
-/- Hyresintäkter	453	440	356	e.t.
<b>Överskottsgrad (%)<sup>2)</sup></b>	<b>69,6 %</b>	<b>68,1 %</b>	<b>69,2 %</b>	<b>e.t.</b>

1 Informationen är hämtad från Stendörrens bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2017, vilken ej har reviderats.

2 Ej reviderad information. För definitioner, se avsnitt "Finansiella och icke-finansiella definitioner" nedan.

### Avkastning på genomsnittligt eget kapital

	1 JANUARI - 31 DECEMBER			
	2017 <sup>1)</sup>	2016	2015	2014
Periodens resultat	396	609	309	e.t.
-/- Eget kapital (genomsnitt) <sup>2)</sup>	2 180	1 753	1 217	e.t.
<b>Avkastning på genomsnittligt eget kapital (%)<sup>2)</sup></b>	<b>18,1 %</b>	<b>34,7 %</b>	<b>25,4 %</b>	<b>e.t.</b>

1 Informationen är hämtad från Stendörrens bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2017, vilken ej har reviderats.

2 Ej reviderad information. För definitioner, se avsnitt "Finansiella och icke-finansiella definitioner" nedan.

1) Bolaget har bedrivit sin nuvarande verksamhet sedan den 5 november 2014. Tidigare bedrev Stendörren annan verksamhet. Mot denna bakgrund kan inte Stendörren presentera resultatbaserade finansiella nyckeltal för helåret 2014, eller avstämningstabeller för dessa. Finansiella nyckeltal för helåret 2014, som baseras på koncernens finansiella ställning, och inte resultat, är emellertid relevanta och har således presenterats nedan. De poster som ej är relevanta eller jämförbara för helåret 2014 betecknas under den avsedda perioden med förkortningen "e.t."

## Räntetäckningsgrad

	1 JANUARI – 31 DECEMBER			
	2017 <sup>1)</sup>	2016	2015	2014
Finansiella intäkter	1	3	3	e.t.
- Finansiella kostnader	-105	-109	-100	e.t.
<b>Räntenetto</b>	<b>-104</b>	<b>-106</b>	<b>-97</b>	<b>e.t.</b>
Förvaltningsresultat	161	138	118	e.t.
+ Räntenetto	104	106	97	e.t.
<b>Förvaltningsresultat före finansiella kostnader</b>	<b>265</b>	<b>244</b>	<b>215</b>	<b>e.t.</b>
-/- Räntenetto	104	106	97	e.t.
<b>Räntetäckningsgrad, ggr<sup>2)</sup></b>	<b>2,5</b>	<b>2,3</b>	<b>2,2</b>	<b>e.t.</b>

1 Informationen är hämtad från Stendörrens bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2017, vilken ej har reviderats.

2 Ej reviderad information. För definitioner, se avsnitt "Finansiella och icke-finansiella definitioner" nedan.

## Soliditet

	31 DECEMBER			
	2017 <sup>1)</sup>	2016	2015	2014
Eget kapital	2 399	2 054	1 489	819
-/- Summa tillgångar	6 624	5 972	5 024	2 288
<b>Soliditet (%)<sup>2)</sup></b>	<b>36,2 %</b>	<b>34,4 %</b>	<b>29,6 %</b>	<b>35,8 %</b>

1 Informationen är hämtad från Stendörrens bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2017, vilken ej har reviderats.

2 Ej reviderad information. För definitioner, se avsnitt "Finansiella och icke-finansiella definitioner" nedan.

## Belåningsgrad

	31 DECEMBER			
	2017 <sup>1)</sup>	2016	2015	2014
Långfristiga räntebärande skulder	2 721	2 786	2 129	1 188
+ Kortfristiga räntebärande skulder	991	632	1 056	156
<b>Räntebärande skulder</b>	<b>3 713</b>	<b>3 418</b>	<b>3 185</b>	<b>1 344</b>
-/- Summa tillgångar	6 624	5 972	5 024	2 288
<b>Belåningsgrad vid periodens utgång (%)<sup>2)</sup></b>	<b>56,0 %</b>	<b>57,2 %</b>	<b>63,4 %</b>	<b>58,7 %</b>

1 Informationen är hämtad från Stendörrens bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2017, vilken ej har reviderats.

2 Ej reviderad information. För definitioner, se avsnitt "Finansiella och icke-finansiella definitioner" nedan.

## Belåningsgrad på fastighetsnivå

	31 DECEMBER			
	2017 <sup>1)</sup>	2016	2015	2014
Långfristiga räntebärande skulder	2 721	2 786	2 129	1 188
+ Kortfristiga räntebärande skulder	991	632	1 056	156
- Skuld som ej är säkerställd med fastighetspant <sup>2)</sup>	-790	-750	-575	-
Fastighetslån	2 921	2 668	2 610	1 344
-/- Förvaltningsfastigheter	6 494	5 817	4 889	2 186
<b>Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång (%)<sup>2)</sup></b>	<b>45,9 %</b>	<b>45,9 %</b>	<b>53,4 %</b>	<b>61,5 %</b>

1 Informationen är hämtad från Stendörrens bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2017, vilken ej har reviderats.

2 Ej reviderad information. För definitioner, se avsnitt "Finansiella och icke-finansiella definitioner" nedan.

### Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)

	31 DECEMBER			
	2017 <sup>1)</sup>	2016	2015	2014
Eget kapital	2 399	2 054	1 489	819
+ Uppskjuten skatteskuld	323	201	65	8
+/- Räntederivat <sup>2)</sup>	-3	54	8	-
<b>Långsiktigt substansvärde, EPRA NAV<sup>2)</sup></b>	<b>2 719</b>	<b>2 310</b>	<b>1 563</b>	<b>827</b>

1 Informationen är hämtad från Stendörrens bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2017, vilken ej har reviderats.

2 Ej reviderad information. För definitioner, se avsnitt "Finansiella och icke-finansiella definitioner" nedan.

### Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV)

	31 DECEMBER			
	2017 <sup>1)</sup>	2016	2015	2014
Uppskjuten skatteskuld	323	201	65	8
Underliggande värde <sup>2)</sup>	1 470	913	297	35
Underliggande värde <sup>2)</sup>	1 470	913	297	35
Ackumulerat förvärvat övervärde vid tillgångsförvärv <sup>2)</sup>	2 023	2 037	1 854	755
Obeskattade reserver <sup>2)</sup>	-59	-41	-29	-5
Underskottsavdrag <sup>2)</sup>	34	9	50	12
+ Räntederivat <sup>2)</sup>	3	-54	-8	-
<b>Underliggande värde hänförligt till fastighet</b>	<b>3 472</b>	<b>2 864</b>	<b>2 164</b>	<b>798</b>
Bedömd verklig uppskjuten skattesats fastighet <sup>2)</sup>	6,33 %	6,33 %	6,33 %	6,33 %
<b>Bedömd verklig uppskjuten skatt fastighet<sup>2)</sup></b>	<b>220</b>	<b>181</b>	<b>137</b>	<b>50</b>
<b>Långsiktigt substansvärde, EPRA NAV<sup>2)</sup></b>	<b>2 719</b>	<b>2 309</b>	<b>1 563</b>	<b>827</b>
+ Räntederivat <sup>2)</sup>	3	-54	-8	-
- Bedömd verklig uppskjuten skatt fastighet <sup>2)</sup>	-220	-181	-137	-50
- Bedömd verklig uppskjuten skatt obeskattade reserver (22 %) <sup>2)</sup>	-13	-9	-6	-1
+ Bedömd verklig uppskjuten skatt underskottsavdrag (22 %) <sup>2)</sup>	7	2	11	3
- Bedömd verklig uppskjuten skatt derivat (22 %) <sup>2)</sup>	-1	12	2	-
<b>Aktuellt substansvärde, EPRA NNNAV<sup>2)</sup></b>	<b>2 497</b>	<b>2 078</b>	<b>1 424</b>	<b>778</b>

1 Informationen är hämtad från Stendörrens bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2017, vilken ej har reviderats.

2 Ej reviderad information. För definitioner, se avsnitt "Finansiella och icke-finansiella definitioner" nedan.

## Finansiella och icke-finansiella definitioner

ICKE IFRS-MÅTT	DEFINITION	MOTIV FÖR ANVÄNDNING
Akkumulerat förvärvat övervärde vid tillgångsförvärv	Fastigheternas överenskomna förvärvsvärde minskat med skattemässigt restvärde vid förvärvstidpunkten.	Motsvarar den temporära skillnaden i värde mellan marknadsvärde och skattemässigt värde vid förvärvstidpunkten.
Aktiekurs vid periodens utgång	Stängningskurs på Nasdaq First North för bolagets B-aktie den sista handelsdagen i perioden.	Börsvärde per aktie vid rapportperiodens utgång.
Aktuellt substansvärde, EPRA NNNAV	Redovisat eget kapital justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt.	Anger det aktuella värdet på bolagets egna kapital med avdrag för det marknadsmässiga värdet av uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas på skillnaden mellan fastigheternas marknadsvärde och dess skattemässiga restvärde och bolagets bedömning är att ett marknadsmässigt avdrag för denna uppskjutna skatt motsvarar en effektiv skattesats om 6,33 %.
Aktuellt substansvärde, EPRA NNNAV, per aktie	EPRA NNNAV dividerat med antalet utestående aktier.	Se motiv för användning av EPRA NNNAV.
Antal aktier vid periodens utgång	Antal emitterade och utestående aktier vid periodens utgång.	Det samlade antalet emitterade aktier vid periodens utgång som sammantaget utgör 100 procent av ägandet i bolaget.
Antal anställda vid periodens utgång	Antalet tillsvidareanställda medarbetare vid periodens utgång.	Det totala antalet medarbetare i bolaget som har fast anställning vid periodens utgång.
Antal fastigheter och tomträtter	Antal fastigheter som innehas via lagfart eller tomträtt vid periodens utgång.	-
Areamässig uthyrningsgrad	Uthyrd area dividerat med total uthyrbar area.	Detta utgör ett mått på fastigheternas ytmässiga utnyttjandegrad.
Avkastning på genomsnittligt eget kapital	Periodens resultat 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.
Balansomslutning	Summan av koncernbalansräkningens alla tillgångsposter.	Utvisar det totala redovisade värdet av alla Koncernens tillgångar efter justering för koncernelimineringar.
Bedömd verklig uppskjuten skatt fastighet	Bedömt marknadsmässigt värde av uppskjuten skatt på skillnaden mellan fastigheternas skattemässiga restvärde och dess marknadsvärde.	Anger bolagets bedömning av det marknadsmässiga värdet av avdrag för uppskjuten skatt som skulle göras vid en försäljning av bolagets fastigheter.
Bedömd verklig uppskjuten skatt derivat	Det verkliga värdet av skatt på värdeförändring av derivat.	Motsvarar bolagets bedömning av verklig skatt på värdeförändringen av bolagets derivatportfölj.
Bedömd verklig uppskjuten skatt obeskatade reserver	Det verkliga värdet av skatt på obeskatade reserver.	Motsvarar bolagets bedömning av verklig skatt på obeskatade reserver.
Bedömd verklig uppskjuten skatt underskottsavdrag	Det verkliga värdet av skatt på underskottsavdrag.	Motsvarar bolagets bedömning av verklig skatt på underskottsavdrag.
Bedömd verklig uppskjuten skattesats fastighet	Bedömt marknadsmässigt skattesats vid beräkning av uppskjuten skatt på skillnaden mellan fastigheternas skattemässiga restvärde och dess marknadsvärde.	Anger bolagets bedömning av genomsnittlig skattesats som skulle användas vid marknadsmässig beräkning av det avdrag för uppskjuten skatt som skulle göras vid en försäljning av bolagets fastigheter.
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång	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 långgivaren.
Belåningsgrad vid periodens utgång	Räntebärande skulder i förhållande till totala tillgångar.	Liksom soliditet är detta ett mått på företagens kapitalstruktur som bolagets styrelse satt specifika mål för. Belåningsgraden är ett viktigt mått på företagens finansiella risk och är ett viktigt nyckeltal för banker och andra långgivare.

ICKE IFRS-MÅTT	DEFINITION	MOTIV FÖR ANVÄNDNING
Börsvärde	Totalt antal utestående aktier multiplicerat med börskurs.	Detta utgör ett mått på hur börsen värderar bolagets egna kapital. Här bör observeras att endast bolagets B-aktier är börsnoterade men även A-aktierna räknas in i börsvärdet med samma börskurs som de noterade B-aktierna.
Direktavkastning total portfölj	Fastigheternas driftnetto dividerat med fastigheternas verkliga värde i genomsnitt över samma period.	Ett relativt mått på fastigheternas ekonomiska avkastningsförmåga uttryckt i procent.
Driftnetto	Resultatet av intäkter minus summan av bolagets driftskostnader.	Utvisar det samlade överskottet från fastighetsuthyrningen efter avdrag för fastigheternas driftkostnader.
Eget kapital (genomsnitt)	Det genomsnittliga värdet av redovisat eget kapital de senaste 12 månaderna.	Används för att beräkna den genomsnittliga avkastningen på eget kapital över den senaste 12 månadersperioden.
Eget kapital per aktie	Det egna kapitalet dividerat med antalet utestående aktier.	Detta är ett mått på hur stor andel av bolagets redovisade egna kapital varje aktie representerar.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Debiterad hyresintäkt dividerat med möjlig total hyresintäkt vid full uthyrning till marknadsmässig hyra.	Detta är ett mått på fastigheternas ekonomiska utnyttjandegrad.
Förvaltningsfastigheter, genomsnitt	Det genomsnittliga redovisade värdet av Förvaltningsfastigheter de senaste 12 månaderna.	Används för att beräkna genomsnittlig direktavkastning och genomsnittlig totalavkastning av fastigheterna över den senaste 12 månadersperioden.
Förvaltningsresultat	Driftnettot minskat med kostnader för central administration samt nettot av finansiella kostnader och intäkter.	Utvisar överskottet från fastighetsuthyrningen efter avdrag för driftkostnader, centrala administrationskostnader samt finansiella intäkter och kostnader.
Genomsnittlig kapitalbindning	Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.	Detta är ett absolut mått på långsiktigheten i de lån som bolaget tagit, uttryckt i år av återstående kapitalbindning av lånen.
Genomsnittlig ränta	Genomsnittlig ränta på samtliga räntebärande skulder, inklusive ränta som betalas i räntederivat.	Ett mått på den totala betalbara räntan för alla räntebärande skulder inklusive ränta i räntesäkrande derivat.
Genomsnittlig räntebindning	Ett viktat snitt av återstående räntebindningstid avseende räntebärande skulder.	Detta mått inkluderar även effekten av eventuella räntederivat som bolaget har. Detta är ett absolut tal på långsiktigheten i den räntebindning bolaget har avseende alla sina räntebärande lån, uttryckt i år av återstående räntebindning.
Genomsnittlig räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultatet efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader under den senaste rullande 12 månadsperioden.	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.
Genomsnittligt antal anställda	Antal heltidsanställda medarbetare i genomsnitt under perioden.	
Hyresduration	Viktat genomsnitt av fastigheternas återstående kontrakterade hyresperiod, uttryckt i antal år.	Detta är ett mått på långsiktigheten i befintliga kontrakterade hyror.
Hyresintäkter	Summan av periodens hyresintäkter.	Visar summan av periodens intäkter från fastighetsuthyrningen.
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie	Kassaflöde från den löpande verksamheten i relation till genomsnittligt antal aktier.	Detta är ett absolut mått på bolagets 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.	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 orealiserade värdeförändringar av derivatportföljen och av fastigheterna samt på eventuella förlustavdrag.

ICKE IFRS-MÅTT	DEFINITION	MOTIV FÖR ANVÄNDNING
Långsiktigt substansvärde, EPRA NAV, per aktie	EPRA NAV dividerat med antalet utestående aktier.	Se motiv för användning av EPRA NAV.
Marknadsvärde	Bolagets bedömning av fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.	Uttrycker bolagets bedömning av värdet som fastigheterna skulle kunna säljas för på marknaden vid periodens utgång.
Obeskattade reserver	Summan av Koncernens avsättning till obeskattade reserver.	Överavskrivningar och avsättningar till periodiseringsfond.
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier	Resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal aktier.	Ett mått på företagets vinst per aktie under den redovisade perioden.
Räntederivat	Värdeförändring av räntederivat.	Akkumulerad värdeförändring av räntederivat. Ingår i posten Räntederivat i Koncernens rapport över finansiell ställning.
Räntetäckningsgrad	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.
Skuld som ej är säkerställd med fastighetspant	Belåning som inte är säkerställd med pantbrev i fastigheterna.	Används för att kvantifiera icke säkerställda lån, vilka huvudsakligen utgörs av obligationslån.
Snitthyra	Viktat genomsnitt av kontrakterad årshyra per kvadratmeter.	Detta är 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 förvaltningsfastigheter	Fastigheternas driftnetto ökat med fastigheternas värdeförändring 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.
Underliggande värde	Summa värdeförändring på vilken uppskjuten skatt beräknas.	Summan av den temporära skillnaden mellan fastigheternas marknadsvärde och dess skattemässiga värde, derivatens värdeförändring, underskottsavdragen, samt obeskattade reserver.
Underskottsavdrag	Outnyttjade skattemässiga underskott.	Summan av Koncernens outnyttjade skattemässiga underskott.
Utdelning per aktie	Aktieutdelning uttryckt i kronor per aktie.	Det aktieutdelningsbelopp som innehavaren av varje aktie är berättigad till.
Uthyrningsbar area, tusental kvm	Samlad lokalarea som är möjlig att uthyra.	Den samlade lokalarean i bolagets fastigheter som kan hyras ut till extern hyresgäst.
Överskottsgrad	Fastigheternas driftnetto dividerat med fastigheternas debiterade hyresintäkt under samma period.	Ett relativt mått på fastigheternas förmåga att generera ekonomiskt överskott från driften, uttryckt i procent.