

Nyckeltal och definitioner

Härledning av nyckeltal

Nedan redovisas härledning av de finansiella nyckeltal som Wihlborgs presenterar i delårsrapporten för jan–mars 2018, sidan 18. . Följande finansiella mål är fastslagna av styrelsen:

- Räntabilitet på eget kapital ska överstiga den riskfria räntan* med minst sex procentenheter vilket för januari–mars 2018 innebär 6,2 procent
- Belåningsgrad högst 60 procent
- Soliditeten ska vara lägst 30 procent
- Räntetäckningsgrad minst 2,0

*) Riskfri ränta är definierad som räntan för en 5-årig svensk statsobligation.

Belopp i Mkr om inget annat anges

	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
Räntabilitet på eget kapital			
Periodens resultat	303	289	2 568
Omräknat till helårssiffror	1 212	1 156	2 568
Eget kapital, IB	13 592	11 463	11 463
Eget kapital, UB	13 913	11 752	13 592
Genomsnittligt eget kapital	13 753	11 608	12 528
Räntabilitet på eget kapital, %	8,8 %	10,0 %	20,5 %
Räntabilitet på sysselsatt kapital			
Resultat före skatt	388	371	3 231
Räntekostnader (inkl värdeförändring räntederivat)	106	63	294
Summa	494	434	3 525
Omräknat till helårssiffror	1 976	1 736	3 525
Balansomslutning, IB	39 217	33 414	33 414
Balansomslutning, UB	40 127	33 815	39 217
Ej räntebärande skulder och avsättningar, IB	-4 957	-4 383	-4 383
Ej räntebärande skulder och avsättningar, UB	-5 054	-4 445	-4 957
Genomsnittligt sysselsatt kapital	34 667	29 201	31 646
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	5,7 %	5,9 %	11,1 %
Soliditet			
Eget Kapital	13 913	11 752	13 592
Balansomslutning	40 127	33 815	39 217
Soliditet, %	34,7 %	34,8 %	34,7 %
Räntetäckningsgrad			
Förvaltningsresultat	325	261	1 179
Räntekostnader	123	117	495
Summa	448	378	1 674
Räntekostnader	123	117	495
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,2	3,4
Belåningsgrad fastigheter			
Låneskulder	21 145	17 603	20 653
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	39 396	33 217	38 612
Belåningsgrad fastigheter, %	53,7 %	53,0 %	53,5 %
Skuldsättningsgrad			
Räntebärande skulder	21 145	17 603	20 653
Eget kapital	13 913	11 752	13 592
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,5	1,5

Resultat per aktie

Periodens resultat	303	289	2 568
Genomsnittligt antal aktier, tusental	76 857	76 857	76 857
Resultat per aktie, kr	3,94	3,76	33,41

Resultat före skatt per aktie

Resultat före skatt	388	371	3 231
Genomsnittligt antal aktier, tusental	76 857	76 857	76 857
Resultat före skatt per aktie, kr	5,05	4,83	42,04

EPRA EPS per aktie

Förvaltningsresultat	325	261	1 179
Skattemässiga avskrivningar, direktavdrag mm	-213	-148	-598
Skattepliktigt förvaltningsresultat	112	113	581
Aktuell skatt på dito	-25	-25	-128
Förvaltningsresultat efter avdrag för aktuell skatt	300	236	1 051
Genomsnittligt antal aktier, tusental	76 857	76 857	76 857
EPRA EPS per aktie, kr	3,90	3,07	13,67

Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie

Kassaflöde löpande verksamheten	287	240	1 299
Genomsnittligt antal aktier, tusental	76 857	76 857	76 857
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	3,73	3,12	16,90

Eget kapital per aktie I

Eget kapital	13 913	11 752	13 592
Antal aktier vid periodens slut, tusental	76 857	76 857	76 857
Eget kapital per aktie I, kr	181,03	152,91	176,85

Eget kapital per aktie II

Eget kapital	13 913	11 752	13 592
Uppskjuten skatteskuld	3 055	2 442	2 989
Summa	16 968	14 194	16 581
Antal aktier vid periodens slut, tusental	76 857	76 857	76 857
Eget kapital per aktie I, kr	220,77	184,68	215,74

EPRA NAV (långsiktigt substansvärde)

Eget Kapital	13 913	11 752	13 592
Uppskjuten skatteskuld	3 055	2 442	2 989
Derivat	926	1 090	943
Summa	17 894	15 284	17 524
Antal aktier vid periodens slut, tusental	76 857	76 857	76 857
EPRA NAV per aktie, kr	232,82	198,86	228,01

Aktiens direktavkastning

Föreslagen utdelning,kr			6,25
Börskurs vid årets slut			196,30
Aktiens direktavkastning, %			3,2 %

Aktiens totalavkastning

Börskurs vid årets början			169,40
Börskurs vid årets slut			196,30
Förändring aktiekurs under året, kr			26,90
Lämnad utdelning under året, kr			5,75
Aktiens totalavkastning, %			19,3 %

P/E-tal I

Börskurs vid periodens slut	193,40	169,90	196,30
Resultat per aktie	3,94	3,76	33,41
Omräknat till helårssiffror per aktie	15,76	15,04	33,41
P/E tal I, ggr	12,3	11,3	5,9

P/E-tal II

Börskurs vid periodens slut	193,40	169,90	196,30
EPRA EPS per aktie	3,90	3,07	13,67
Omräknat till helårssiffror per aktie	15,61	12,28	13,67
P/E tal II, ggr	12,4	13,8	14,4

Wihlborgs presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Wihlborgs anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation.

2018-04-25

Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. På denna sida presenteras definitioner på mått som, med något undantag, inte definieras enligt IFRS.

Definitioner

Finansiella nyckeltal

Nyckeltalen är baserade på rapporter över resultat, finansiell ställning, förändring eget kapital och kassaflöde. Vissa historiska data hämtas från kvartalshistoriken på sid 16.

Räntabilitet på eget kapital

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital, exklusive innehav utan bestämmande inflytande. Med genomsnittligt eget kapital avses genomsnittet av ingående och utgående värden för respektive period. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer. Nyckeltalet visar lönsamheten på aktieägarnas kapital.

Räntabilitet på sysselsatt kapital

Resultat före skatt, med återläggning av räntekostnader och derivat, i procent av genomsnittligt sysselsatt kapital. Med sysselsatt kapital avses balansomslutning minskad med ej räntebärande skulder och avsättningar. Med genomsnittligt sysselsatt kapital avses genomsnittet av ingående och utgående värden för respektive period. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer. Nyckeltalet visar räntabiliteten oberoende av finansieringen, det vill säga hur det kapital som aktieägare och långgivare tillsammans ställt till förfogande förräntas.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen vid periodens slut. Nyckeltalet är ett mått på den finansiella styrkan.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat ökat med räntekostnader dividerat med räntekostnader. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket resultatet kan sjunka utan att räntebetalingarna kommer i fara alternativt hur mycket räntekostnaden kan öka utan att förvaltningsresultatet blir negativt.

Belåningsgrad fastigheter

Låneskulder i procent av fastigheternas redovisade värde. Nyckeltalet visar hur högt/lågt fastighetsbeståndet är belånat.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital. Räntebärande skulder motsvarar låneskulder i balansräkningen. Nyckeltalet visar relationen mellan lånat och eget kapital och därmed hävstångseffekt och finansiell styrka.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna. Nyckeltalet visar hur mycket av hyresintäkterna som kvarstår efter avdrag för fastighetsförvaltningens kostnader.

Direktavkastning

Driftsöverskott i procent av genomsnittligt redovisat värde på fastigheterna. Med genomsnittligt redovisat värde avses genomsnittet av ingående och utgående värden för respektive period. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer. Nyckeltalet visar avkastningen på fastighetsbeståndet utan hänsyn till kostnader för dess finansiering.

Aktierelaterade nyckeltal

Periodens resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier. Definition enligt IFRS.

Resultat före skatt per aktie

Resultat före skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

EPRA EPS per aktie

Förvaltningsresultat med avdrag för beräknad aktuell skatt på skattepliktigt förvaltningsresultat, dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bl a skattemässiga avskrivningar och direktavdrag. Effekt av underskottsavdrag skall inte beaktas i beräkningen.

Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie

Kassaflöde från den löpande verksamheten dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Eget kapital per aktie I

Eget kapital vid periodens slut i förhållande till antal aktier vid periodens slut.

Eget kapital per aktie II

Beräknat som eget kapital per aktie I, men utan belastning av uppskjuten skatt. Eget kapital har ökat med redovisad uppskjuten skatteskuld.

EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) per aktie

Eget kapital per aktie med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen.

Aktiens direktavkastning

Föreslagen utdelning i procent av börskursen vid årets slut.

Aktiens totalavkastning

Aktiens kursutveckling plus faktisk utdelning i relation till börskursen vid årets början.

P/E-tal I, ggr

Börskurs per aktie dividerat med resultat per aktie. Vid delårsbokslut omräknas nyckeltalet till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

P/E-tal II, ggr

Börskurs per aktie dividerat med EPRA EPS per aktie. Vid delårsbokslut omräknas nyckeltalet till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

Fastighetsrelaterade nyckeltal*

Dessa nyckeltal är baserade på fastighetstabellen på sidan 10.

Tabellen visar estimerade hyresvärden, hyresintäkter och fastighetskostnader på helårsbasis vid oförändrad fastighetsportfölj, hyresintäkter och kontraktstock jämfört med senaste kvartalsskifte.

Hyresvärde

Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra på outhyrda ytor.

Estimerad direktavkastning

Driftsöverskott inkl fastighetsadministration i procent av fastigheternas redovisade värde vid periodens slut.

Hyresintäkter per m²

Hyresintäkter på årsbasis dividerat med uthyrbar yta.

Driftsöverskott per m²

Driftsöverskott inkl fastighetsadministration dividerat med uthyrbar yta.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i procent av hyresvärde.

Estimerad överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

*) Dessa nyckeltal är operationella och anses inte vara alternativa nyckeltal enligt ESMAs riktlinjer.