

# Nyckeltal och definitioner

## Härledning av nyckeltal

Nedan redovisas härledning av de finansiella nyckeltal som Wihlborgs presenterar i delårsrapporten för januari–mars 2019, sidan 19. Omräkning har skett för under maj 2018 genomförd aktiesplit 2:1 Följande finansiella mål är fastslagna av styrelsen:

- Räntabilitet på eget kapital ska överstiga den riskfria räntan\* med minst sex procentenheter vilket för januari–mars 2019 innebär 5,9 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	2019-03-31	2018-03-31	2018-12-31
<b>Räntabilitet på eget kapital</b>			
Periodens resultat	311	303	2 403
Omräknat till helårssiffror	1 244	1 212	2 403
Eget kapital, IB	15 530	13 592	13 592
Eget kapital, UB	15 853	13 913	15 530
Genomsnittligt eget kapital	15 692	13 753	14 561
<b>Räntabilitet på eget kapital, %</b>	<b>7,9</b>	<b>8,8</b>	<b>16,5</b>
<b>Räntabilitet på sysselsatt kapital</b>			
Resultat före skatt	398	388	2 755
Räntekostnader (inkl värdeförändring räntederivat)	161	106	445
Summa	559	494	3 200
Omräknat till helårssiffror	2 236	1 976	3 200
Balansomslutning, IB	42 742	39 217	39 217
Balansomslutning, UB	45 039	40 127	42 742
Ej räntebärande skulder och avsättningar, IB	-4 383	-4 957	-4 957
Ej räntebärande skulder och avsättningar, UB	-4 566	-5 054	-4 383
Genomsnittligt sysselsatt kapital	39 416	34 667	36 310
<b>Räntabilitet på sysselsatt kapital, %</b>	<b>5,7</b>	<b>5,7</b>	<b>8,8</b>
<b>Soliditet</b>			
Eget Kapital	15 853	13 913	15 530
Balansomslutning	45 039	40 127	42 742
<b>Soliditet, %</b>	<b>35,2</b>	<b>34,7</b>	<b>36,3</b>
<b>Räntetäckningsgrad</b>			
Förvaltningsresultat	406	325	1 406
Räntekostnader	81	123	482
Summa	487	448	1 888
Räntekostnader	81	123	482
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>6,0</b>	<b>3,6</b>	<b>3,9</b>
<b>Belåningsgrad fastigheter</b>			
Låneskulder	24 449	21 145	22 814
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	43 839	39 396	42 146
<b>Belåningsgrad fastigheter, %</b>	<b>55,8</b>	<b>53,7</b>	<b>54,1</b>
<b>Skuldsättningsgrad</b>			
Räntebärande skulder	24 620	21 145	22 814
Eget kapital	15 853	13 913	15 530
<b>Skuldsättningsgrad, ggr</b>	<b>1,6</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>

	2019-03-31	2018-03-31	2018-12-31
<b>Resultat per aktie</b>			
Periodens resultat	311	303	2 403
Genomsnittligt antal aktier, tusental	153 713	153 713	153 713
<b>Resultat per aktie, kr</b>	<b>2,02</b>	<b>1,97</b>	<b>15,63</b>
<b>Resultat före skatt per aktie</b>			
Resultat före skatt	398	388	2 755
Genomsnittligt antal aktier, tusental	153 713	153 713	153 713
<b>Resultat före skatt per aktie, kr</b>	<b>2,59</b>	<b>2,52</b>	<b>17,92</b>
<b>EPRA EPS</b>			
Förvaltningsresultat	406	325	1 406
Skattemässiga avskrivningar, direktavdrag mm	-218	-213	-649
Skattepliktigt förvaltningsresultat	188	112	757
Aktuell skatt på dito	-40	-25	-167
Förvaltningsresultat efter avdrag för aktuell skatt	366	300	1 239
Genomsnittligt antal aktier, tusental	153 713	153 713	153 713
<b>EPRA EPS, kr</b>	<b>2,38</b>	<b>1,95</b>	<b>8,06</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie</b>			
Kassaflöde löpande verksamheten	251	287	1 489
Genomsnittligt antal aktier, tusental	153 713	153 713	153 713
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr</b>	<b>1,63</b>	<b>1,87</b>	<b>9,69</b>
<b>Eget kapital per aktie I</b>			
Eget kapital	15 853	13 913	15 530
Antal aktier vid periodens slut, tusental	153 713	153 713	153 713
<b>Eget kapital per aktie I, kr</b>	<b>103,13</b>	<b>90,51</b>	<b>101,03</b>
<b>Eget kapital per aktie II</b>			
Eget kapital	15 853	13 913	15 530
Uppskjuten skatteskuld	3 370	3 055	3 295
Summa	19 223	16 968	18 825
Antal aktier vid periodens slut, tusental	153 713	153 713	153 713
<b>Eget kapital per aktie I, kr</b>	<b>125,06</b>	<b>110,39</b>	<b>122,47</b>
<b>EPRA NAV (långsiktigt substansvärde)</b>			
Eget Kapital	15 853	13 913	15 530
Uppskjuten skatteskuld	3 370	3 055	3 295
Derivat	106	926	26
Summa	19 329	17 894	18 851
Antal aktier vid periodens slut, tusental	153 713	153 713	153 713
<b>EPRA NAV per aktie, kr</b>	<b>125,75</b>	<b>116,41</b>	<b>122,64</b>
<b>Aktiens direktavkastning</b>			
Föreslagen utdelning,kr			3,75
Börskurs vid årets slut			102,40
<b>Aktiens direktavkastning,%</b>			<b>3,7</b>
<b>Aktiens totalavkastning</b>			
Börskurs vid årets början			98,15
Börskurs vid årets slut			102,40
Förändring aktiekurs under året, kr			4,25
Lämnad utdelning under året,kr			3,13
<b>Aktiens totalavkastning,%</b>			<b>7,5</b>
<b>P/E-tal I</b>			
Börskurs vid periodens slut	126,72	96,70	102,40
Resultat per aktie	2,02	1,97	15,63
Omräknat till helårssiffror per aktie	8,08	7,88	-
<b>P/E tal I, ggr</b>	<b>15,7</b>	<b>12,3</b>	<b>6,6</b>
<b>P/E-tal II</b>			
Börskurs vid periodens slut	126,72	96,70	102,40
EPRA EPS per aktie	2,38	1,95	8,06
Omräknat till helårssiffror per aktie	9,52	7,81	-
<b>P/E tal II, ggr</b>	<b>13,3</b>	<b>12,4</b>	<b>12,7</b>

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.

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 17.**

#### 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. Nyckel-talet 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 inkluderar låneskulder, leasingkulder samt eventuella övriga räntebärande skulder. 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

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. 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 kontraktsstock 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 m<sup>2</sup>

Hyresintäkter på årsbasis dividerat med uthyrbar yta.

#### Driftsöverskott per m<sup>2</sup>

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.