

Nyckeltal och definitioner

Härledning av nyckeltal

Nedan redovisas härledning av de finansiella nyckeltal som Wihlborgs presenterar i delårsrapporten för januari–december 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–december 2019 innebär 5,6 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

	2019-12-31	2018-12-31
Räntabilitet på eget kapital		
Periodens resultat	2 923	2 403
Eget kapital, IB	15 530	13 592
Eget kapital, UB	17 887	15 530
Genomsnittligt eget kapital	16 709	14 561
Räntabilitet på eget kapital, %	17,5	16,5
Räntabilitet på sysselsatt kapital		
Resultat före skatt	3 267	2 755
Räntekostnader (inkl värdeförändring räntederivat)	349	445
Summa	3 616	3 200
Balansomslutning, IB	42 742	39 217
Balansomslutning, UB	46 558	42 742
Ej räntebärande skulder och avsättningar, IB	-4 383	-4 957
Ej räntebärande skulder och avsättningar, UB	-4 856	-4 383
Genomsnittligt sysselsatt kapital	40 031	36 310
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	9,0	8,8
Soliditet		
Eget Kapital	17 887	15 530
Balansomslutning	46 558	42 742
Soliditet, %	38,4	36,3
Räntetäckningsgrad		
Förvaltningsresultat	1 775	1 406
Räntekostnader	341	482
Summa	2 116	1 888
Räntekostnader	341	482
Räntetäckningsgrad, ggr	6,2	3,9
Belåningsgrad fastigheter		
Låneskulder	23 628	22 814
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	45 519	42 146
Belåningsgrad fastigheter, %	51,9	54,1
Skuldsättningsgrad		
Räntebärande skulder	23 816	22 814
Eget kapital	17 887	15 530
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,5

	2019-12-31	2018-12-31
Resultat per aktie		
Periodens resultat	2 923	2 403
Genomsnittligt antal aktier, tusental	153 713	153 713
Resultat per aktie, kr	19,02	15,63
Resultat före skatt per aktie		
Resultat före skatt	3 267	2 755
Genomsnittligt antal aktier, tusental	153 713	153 713
Resultat före skatt per aktie, kr	21,25	17,92
EPRA EPS		
Förvaltningsresultat	1 775	1 406
Skattemässiga avskrivningar, direktavdrag mm	-1 047	-649
Skattepliktigt förvaltningsresultat	728	757
Aktuell skatt på dito	-156	-167
Förvaltningsresultat efter avdrag för aktuell skatt	1 619	1 239
Genomsnittligt antal aktier, tusental	153 713	153 713
EPRA EPS, kr	10,53	8,06
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie		
Kassaflöde löpande verksamheten	1 684	1 489
Genomsnittligt antal aktier, tusental	153 713	153 713
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	10,96	9,69
Eget kapital per aktie I		
Eget kapital	17 887	15 530
Antal aktier vid årets slut, tusental	153 713	153 713
Eget kapital per aktie I, kr	116,37	101,03
Eget kapital per aktie II		
Eget kapital	17 887	15 530
Uppskjuten skatteskuld	3 582	3 295
Summa	21 469	18 825
Antal aktier vid årets slut, tusental	153 713	153 713
Eget kapital per aktie I, kr	139,67	122,47
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde)		
Eget Kapital	17 887	15 530
Uppskjuten skatteskuld	3 582	3 295
Derivat	81	26
Summa	21 550	18 851
Antal aktier vid årets slut, tusental	153 713	153 713
EPRA NAV per aktie, kr	140,20	122,64
Aktiens direktavkastning		
Föreslagen utdelning, kr	4,5	3,75
Börskurs vid årets slut	172,5	102,40
Aktiens direktavkastning,%	2,6	3,7
Aktiens totalavkastning		
Börskurs vid årets början	102,4	98,15
Börskurs vid årets slut	172,5	102,40
Förändring aktiekurs under året, kr	70,10	4,25
Lämnad utdelning under året,kr	3,75	3,13
Aktiens totalavkastning,%	72,1	7,5
P/E-tal I		
Börskurs vid årets slut	172,50	102,40
Resultat per aktie	19,02	15,63
P/E tal I, ggr	9,1	6,6
P/E-tal II		
Börskurs vid årets slut	172,50	102,40
EPRA EPS	10,53	8,06
P/E tal II, ggr	16,4	12,7

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. 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.

Beläningsgrad 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 lånet 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.

Genomsnittlig räntebindningstid

Återstående tid tills dess att hela den räntebärande skulden i genomsnitt haft räntestjustering.

Genomsnittlig kapitalbindningstid

Återstående tid tills dess att hela den räntebärande skulden i genomsnitt har refinansierats.

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.