



VACSE AB (PUBL)

DELÅRSRAPPORT

JANUARI – MARS 2014

PERIODEN I KORTHET

- Hyresintäkterna uppgick till 54,4 mkr då alla förvärv från 2013 nu ingår för hela perioden.
- Driftöverskottet uppgick till 47,3 mkr och förvaltningsresultatet till 33,2 mkr.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 106,5 mkr efter extern värdering, varefter fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 3 353 mkr vid periodens utgång.
- Värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet med -30,5 mkr
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 69,3 mkr
- I mars tillsköt ägarna 100 mkr genom konvertering av aktieägarlån, till ovillkorat aktieägartillskott varför ägarlån uppgår till 1 294 mkr.
- I mars ingicks avtal om att förvärva fastigheten Visborg 1:15 i Visby för cirka 400 mkr. Fastigheten, som är belägen strax söder om centrala Visby, omfattar cirka 17 900 kvm och disponeras av Region Gotland.
- Uthyrningsgraden vid periodens slut var 100 procent, och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 17,3 år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FASTIGHETSINNEHAV

Vacse AB (publ) ("Vacse" eller "Koncernen") ägde den 31 mars 2014 åtta fastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 85,8 tkvm och till ett värde om 3 353 mkr. Vacses totala hyresvärde uppgick till 54,4 mkr för perioden.

Perioden var den första då polishuset i Södertälje, som tillträdades i december 2013, till fullo ingick i koncernens räkenskaper. Per 31 mars uppgick den genomsnittliga kontraktslängden 17,3 år och den genomsnittliga åldern på ägda fastigheter till 4,0 år.

FÖRVÄRV

Den 31 mars ingicks avtal om förvärv av Visborg 1:15, vilket blir Vacses nionde objekt. Fastigheten ligger på området Visborg i södra Visby med en total uthyrbar area om drygt 17 900 kvadratmeter som hyrs i sin helhet av Region Gotland med dess samlade administration, centrala funktioner, landsting och förvaltning. Den består av fyra byggnader som uppfördes för Försvarsmakten 1905 och renoverades till nybyggnadsstandard samt utökades 2009-2010. Förvärvspriset blev cirka 400 mkr och tillträde sattes till 30 april 2014, se mer nedan.

FINANSIERING

Vacse finansieras av ägarna till största del med lån och till viss del med eget kapital. I mars 2014 tillförde ägarna 100 mkr genom konvertering av efterställt aktieägarlån, vilket därefter uppgick till 1 294,0 mkr. Eget kapital uppgick den 31 mars till 324,6 mkr. Det har ökat med periodens totalresultat om 69,3 mkr samt ovillkorat aktieägartillskott om 100,0 mkr.

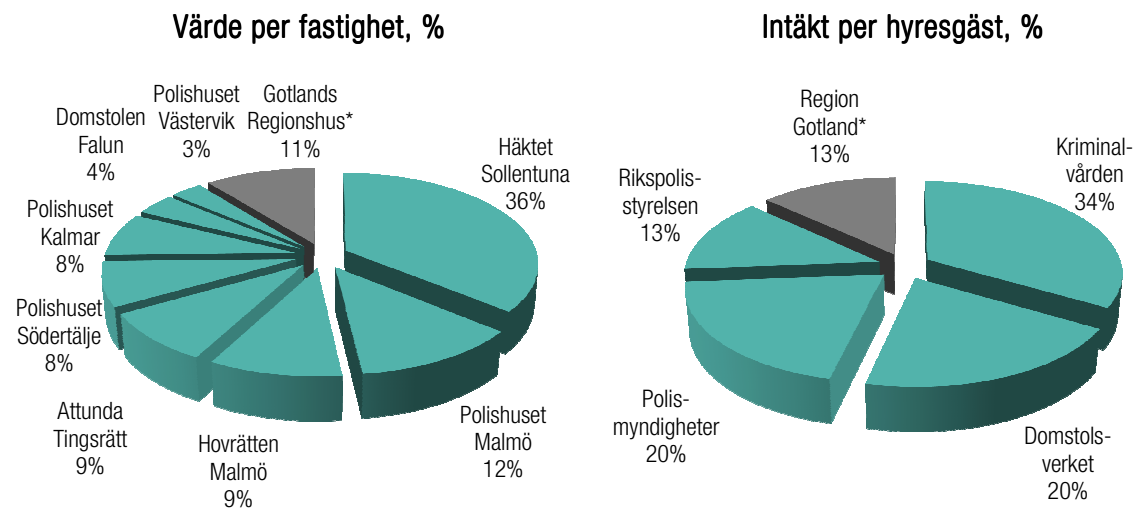
Koncernens räntebärande skulder exklusive efterställt aktieägarlån uppgick till 1 642,7 mkr, varav 830,0 mkr som förfaller i mars 2016 och 812,7 mkr som förfaller inom 12 månader. Belåningsgraden exklusive ägarlån uppgick till 49% och genomsnittlig kapitalbindningstid uppgick till 1,0 år. Per 31 mars uppgick räntebindningstiden till 5,8 år den genomsnittliga räntan till 3,2%.

För att uppnå önskat räntebindningsmål används räntederivatinstrument. Derivat redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Orealiserade värdeförändringar uppgick under perioden till -30,5 mkr. Återstående undervärde på derivat, 32,8 mkr, kommer under resterande löptid att lösas upp och redovisas som en intäkt. Det här innebär att Vacse har en reserv om 32,8 mkr som i sin helhet kommer att återföras till eget kapital, justerat med uppskjuten skatt, i takt med att räntederivaten löper ut.

Koncernens likvida medel och finansiella placeringar uppgick per 31 mars till 101,0 mkr.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 30 april slutfördes förvärvet av Visborg 1:15 i Visby, Gotland då fastigheten tillträdde. Köpet kompletterar Vaces portfölj genom att addera kommun- och landstingsförvaltning till rättsfastighetsdelen. Här visas överskådlig effekt av förvärvet på Vaces fastighetsportfölj i värde- och intäktfördelning.



* Observera att detta förvärv inte ingår i periodens finansiella rapporter.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Vaces verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs i 2013 års årsredovisning, på sidorna 14-15.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Vace följer i sin koncernredovisning IFRS (International Financial Reporting Standard). Denna delårsredovisning följer samma redovisningsprinciper som beskrivs i 2013 års årsredovisning, sidorna 28-34.

Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Stockholm den 19 maj 2014

Ossie Everum

Verkställande direktör

FINANSIELLA RAPPORTER

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	jan-mars 2014	Helår 2013	Helår 2012
Hysesintäkter	54 425	186 576	132 997
<i>Fastighetskostnader</i>			
Driftskostnader	-3 535	-10 554	-7 720
Fastighetskötsel	-1 849	-5 146	-3 071
Fastighetskatt	-1 726	-6 473	-2 388
Förvaltningskostnader	0	-88	-98
<i>Summa</i>	<i>-7 110</i>	<i>-22 261</i>	<i>-13 277</i>
Driftsöverskott	47 315	164 315	119 720
Förvaltnings- och administrationskostnader	-1 095	-5 766	-2 178
Rörelseresultat före värdeförändringar	46 220	158 549	117 542
<i>Värdeförändringar</i>			
Förvaltningsfastigheter, orealiserade	106 464	20 002	33 671
Derivat, orealiserade	-30 537	69 882	-10 378
Rörelseresultat	122 147	248 433	140 835
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Finansiella intäkter	3	793	1 028
Externa räntekostnader och liknande resultatposter	-8 047	-32 512	-32 787
Räntekostnader bryggglån	-4 957	-11 027	0
Räntekostnad delägare	-20 910	-75 877	-59 462
<i>Summa</i>	<i>-33 911</i>	<i>-118 623</i>	<i>-91 221</i>
Resultat före skatt	88 236	129 810	49 614
Skatt	-18 922	-30 960	-9 360
Periodens totala resultat	69 314	98 850	40 253

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	31 mars 2014	31 december 2013	31 december 2012
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	3 353 000	3 246 535	2 025 336
Materiella anläggningstillgångar	32	7	11
Summa anläggningstillgångar	3 353 032	3 246 542	2 025 347
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	1 746	1 526	0
Skattefordran	1 356	145	41
Övriga fordringar	0	2 588	1 914
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	783	1 016	426
Kassa och bank	100 969	55 052	96 353
Summa omsättningstillgångar	104 854	60 327	98 734
SUMMA TILLGÅNGAR	3 457 886	3 306 869	2 124 081
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	5 000	5 000	1 000
Övrigt tillskjutet kapital	105 000	5 000	5 000
Balanserat resultat inkl årets resultat	214 632	145 317	50 468
Summa eget kapital	324 632	155 317	56 468
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	830 000	830 000	830 000
Räntederivat	32 815	2 278	72 160
Uppskjutna skatteskulder	62 917	43 995	17 863
Skulder till aktieägare	1 294 000	1 394 000	1 094 000
Summa långfristiga skulder	2 219 732	2 270 273	2 014 024
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Bryggglån från delägare	812 673	812 673	0
Leverantörsskulder	3 560	1 329	773
Skatteskuld	2 087	2 412	1 613
Övriga skulder	14 111	8 128	10 440
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	81 091	56 737	40 763
Summa kortfristiga skulder	913 522	881 279	53 589
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 457 886	3 306 869	2 124 081

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	jan-mars 2014	Helår 2013	Helår 2012
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>			
Hysesintäkter	54 425	186 576	132 997
Löpande kostnader	-8 205	-28 031	-15 455
Skatter	0	-299	0
<i>Summa</i>	<i>46 220</i>	<i>158 246</i>	<i>117 542</i>
<i>Förändring av rörelsekapital</i>			
Förändring omsättningstillgångar	1 390	-2 790	3 675
Förändring kortfristiga skulder	32 243	14 218	-10 025
<i>Summa</i>	<i>33 633</i>	<i>11 428</i>	<i>-6 350</i>
Kassaförändring från löpande verksamhet före räntor	79 853	169 674	111 192
Externa räntekostnader	-13 004	-43 539	-32 787
Räntor till ägare	-20 910	-75 877	-59 462
Ränteintäkter mm	3	793	1 028
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	45 942	51 051	19 971
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>			
Investeringar i ny, till och ombyggnader och inventarier	-25	0	-62
Förvärv av fastigheter	0	-1 201 198	0
Nettotillg. vid förvärv av fastighetsägande dotterföretag	0	-3 827	0
Nettokassaflöde från Investeringsverksamheten	-25	-1 205 025	-62
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Nyupptagning av räntebärande skulder	0	812 673	0
Amortering av räntebärande skulder	0	0	0
Nyupptagning av räntebärande skulder, ägare	0	300 000	0
Amortering av räntebärande skulder, ägare	0	0	0
Nettokassaflöde från Finansieringsverksamheten	0	1 112 673	0
Periodens/årets nettokassaflöde	45 917	-41 301	19 909
Likvida medel vid periodens början	55 052	96 353	76 444
Likvida medel vid periodens slut	100 969	55 052	96 353

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Belopp i tkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	
Ingående eget kapital 2012-01-01	1 000	5 000	10 216	16 216
Årets resultat			40 253	40 253
Utdelning			0	0
Utgående eget kapital 2012-12-31	1 000	5 000	50 468	56 468
Ingående eget kapital 2013-01-01	1 000	5 000	50 468	56 468
Fondemission	4 000		-4 000	0
Årets resultat			98 850	98 850
Utdelning			0	0
Utgående eget kapital 2013-12-31	5 000	5 000	145 317	155 317
Ingående eget kapital 2014-01-01	5 000	5 000	145 317	155 317
Ovillkorat aktieägartillskott		100 000		100 000
Periodens resultat			69 314	69 314
Utdelning			0	0
Utgående eget kapital 2014-03-31	5 000	105 000	214 632	324 632

NYCKELTAL

Belopp i tkr	jan-mars 2014	Helår 2013	Helår 2012
Hysesintäkter	54 425	186 576	132 997
Driftsöverskott	47 315	164 315	119 720
Förvaltningsresultat	33 219	115 803	85 783
Periodens/årets resultat	69 314	98 850	40 253
Förvärv av och investering i fastigheter	0	1 201 198	0
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	106 464	20 002	33 671
Verkligt värde fastigheter	3 353 000	3 246 535	2 025 336
Ekonomisk uthyrningsgrad	100%	100%	100%
Överskottsgrad	87%	88%	90%
Fastighetsyta, kvm	85 833	85 833	45 926
Hysesintäkter per kvm	2 536	2 521	3 002
Belåningsgrad	49%	51%	41%
Andel säkerställd skuld	48%	50%	39%
Räntetäckningsgrad	356%	371%	370%
Kapitalbindning	1,0	1,1	3,2
Räntebindning	5,8	5,9	12,4
Genomsnittlig ränta	3,2%	3,5%	4,0%

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	jan-mars 2014	Helår 2013	Helår 2012
Nettoomsättning	1 161	3 628	1 859
Administrationskostnader	-990	-5 090	-2 178
Rörelseresultat	171	-1 462	-319
Anteciperad utdelning från dotterföretag	0	3 250	16 100
Ränteintäkter och liknande resultatposter	19 820	60 922	39 024
Räntekostnader och liknande resultatposter	-30 123	-102 530	-67 172
<i>Summa</i>	<i>-10 303</i>	<i>-38 359</i>	<i>-12 048</i>
<i>Koncernbidrag</i>			
Koncernbidrag till och från dotterföretag	0	42 790	14 550
Resultat före skatt	-10 132	2 969	2 183
Skatt	0	0	0
Årets resultat	-10 132	2 969	2 183

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	31 mars 2014	31 december 2013	31 december 2012
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar	32	8	11
Finansiella anläggningstillgångar	811 594	811 594	355 800
Fordringar på koncernbolag	1 453 768	1 459 539	711 364
Summa anläggningstillgångar	2 265 394	2 271 140	1 067 175
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar på koncernbolag	4 705	3 253	16 818
Övriga fordringar	0	105	239
Skattefordran	0	24	24
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81	43	0
Kassa och bank	6 116	3 950	22 729
Summa omsättningstillgångar	10 902	7 376	39 811
SUMMA TILLGÅNGAR	2 276 296	2 278 516	1 106 986
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (1000.000 st aktier à 1 kr)	5 000	5 000	1 000
Uppskrivningsfond	36 000	36 000	0
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ovillkorat aktieägartillskott	100 000	0	0
Balanserat resultat	9 638	6 669	4 486
Årets resultat	-10 132	2 969	2 183
Summa eget kapital	140 506	50 638	7 669
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till aktieägare	1 294 000	1 394 000	1 094 000
Summa långfristiga skulder	1 294 000	1 394 000	1 094 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Bryggglån	812 673	812 673	0
Leverantörsskuld	211	439	163
Skuld till koncernbolag	230	230	2 780
Övriga skulder	141	64	149
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 535	20 472	2 225
Summa kortfristiga skulder	841 790	833 878	5 317
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 276 296	2 278 516	1 106 986

DEFINITIONER

Andel säkerställd skuld

Säkerställd skuld i förhållande till koncernens redovisade totala tillgångar.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas verkliga värden.

Driftsöverskott

Nettoomsättning hyresintäkter minus kostnader för förvaltning, skötsel, drift samt fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Under perioden redovisade hyresintäkter i procent av hyresintäkter plus marknadshyra för ej uthyrda ytor.

Fastighetsyta

Total yta i kvm som är tillgänglig för uthyrning.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar, räntekostnad efterställd skuld till aktieägare samt skatt.

Genomsnittlig ränta

Räntekostnader i förhållande till genomsnittliga räntebärande skulder.

Hyresintäkter per kvm

Hyresintäkter i förhållande till total yta tillgänglig för uthyrning.

Kapitalbindning

Genomsnittlig kvarvarande löptid på räntebärande skuld

Räntebindning

Nettoskuld i förhållande till eget kapital vid årets slut.

Räntebärande skuld

Räntebärande skuld exklusive efterställd skuld till aktieägare..

Räntekostnad delägare

Ränta på efterställda aktieägarlån.

Räntetäckningsgrad

Resultat före värdeförändringar i förhållande till externt finansnetto.

Verkligt värde fastigheter

Det belopp fastigheterna skulle kunna överlåtas till, under förutsättning att transaktionen görs mellan parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att den genomförs.

Överskottsgrad

Driftsöverskottet i förhållande till totala hyresintäkter.

ADRESSER

Vacse AB (publ)

Organisationsnummer: 556788-5883

Styrelsen har sitt säte i Stockholm

Postadress:

c/o Skanska Sverige AB

112 74 Stockholm

Besöksadress:

Norrlandsgatan 16

111 43 Stockholm

Hemsida och e-postadress:

www.vacse.se

info@vacse.se

