



# VACSE AB (PUBL)

## DELÅRSRAPPORT

### JANUARI – JUNI 2014

---

#### PERIODEN I KORTHET

- Hyresintäkterna uppgick till 114,2 mkr (87,5)
- Driftöverskottet ökade med 30 procent till 101,0 mkr (77,4)
- Förvaltningsresultatet ökade med 27 procent till 95,3 mkr (75,2)
- Värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet med -59,1 mkr (59,2)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 57,6 mkr (57,5)
- Två förvärv till ett fastighetsvärde om 838,5 mkr med en yta av 47 061 kvm
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 4 191 mkr (2 789) vid periodens utgång
- Uthyrningsgraden vid periodens slut var 100 procent (100), och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 15,6 år (18,9)
- Bolaget genomförde en obligationsemission om totalt 1 400 mkr i syfte att refinansiera kortfristig skuld och finansiera förvärv

*Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.*

## RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

### RESULTAT

Periodens förvaltningsresultat ökade med 27 procent och uppgick till 95,3 mkr (75,2). Periodens resultat efter skatt uppgick till 57,6 mkr (57,5). Resultatet före skatt har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 106,5 mkr (0), värdeförändringar avseende räntederivat med -59,1 mkr (59,2).

### HYRESINTÄKTER

Hysesintäkterna ökade med 31 procent till 114,2 mkr (87,5). Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 juni till 100 procent (100).

### DRIFTSKOSTNADER

Driftskostnaderna uppgick till 9,6 mkr (7,4) under perioden. Ökningen av driftskostnaderna beror främst på fastighetsbeståndets förändring men har också påverkats positivt av en mild vinter. Driftsöverskottet har ökat med 30 procent till 100,1 mkr (77,4), vilket innebar en överskottsgrad om 88 procent (88).

### CENTRALA KOSTNADER

De centrala kostnaderna för administration och förvaltning uppgick under det första halvåret till 5,6 mkr (2,2). Ökningen förklaras av ett större fastighetsbestånd, ökad förvärvsaktivitet samt nyanställningar.

### FINANSNETTO OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVAT

Finansnettot uppgick till -69,9 mkr (-60,4) varav -42,2 mkr (-40,5) utgörs av räntekostnader på efterställda aktieägarlån. Värdeförändringar på räntederivat uppgick till -59,1 mkr (59,2). Periodens negativa värdeförändring beror på att sjunkande marknadsräntor sedan årsskiftet. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

### SKATT

Bolaget redovisade för perioden en skattekostnad om -15,2 mkr (-16,5). Koncernens uppskjutna skatteskuld har beräknats som värdet av skillnaden mellan redovisade värden och dess skattemässiga värden avseende fastigheter och räntederivat. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 62,0 mkr (33,4).

### KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital och räntenetto uppgick till 95,3 mkr (75,2). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med 835,8 mkr (765,6). Refinansieringen samt nyupplåningen resulterade i en nettoupplåning om 1 270,9 mkr (706,7).

Totalt uppgår periodens kassaflöde till 512,5 mkr (-1,0).

### PERSONAL OCH ORGANISATION

Antalet anställda per den 30 juni uppgick till 2 personer (1). Externa resurser anlitas inom redovisning, fastighetsförvaltning och asset management.

### MODERBOLAGET

Moderbolaget Vacse AB (publ) ansvarar för frågor gentemot marknaden såsom koncern rapportering och finansiell information samt kreditmarknaden med upplåning och finansiell riskhantering. Moderbolaget är delaktigt i den fastighetsrelaterade verksamheten genom bl a kapitalallokering och styrelsearbete i dotterbolagen.

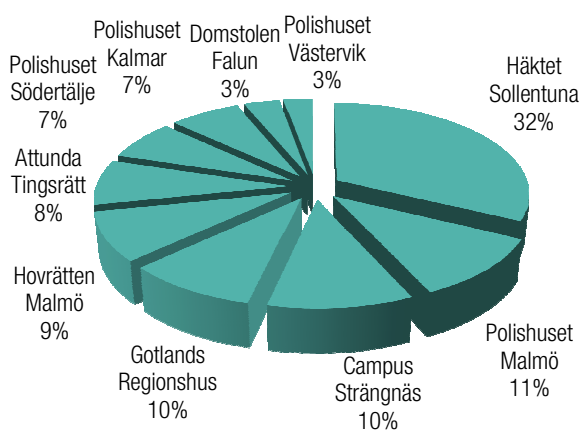
Omsättningen i moderbolaget uppgick för perioden till 2,4 mkr (1,7). Periodens resultat efter skatt uppgick till -20,7 mkr (-23,4).

## FASTIGHETSINNEHAV

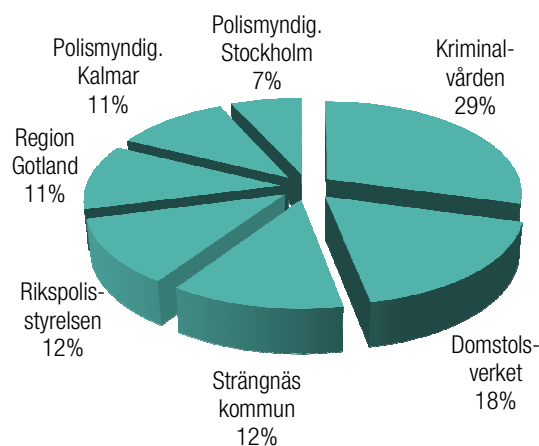
Vacse AB (publ) ("Vacse" eller "Koncernen") ägde den 30 juni 2014 tio fastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 133 tkvm (72) och till ett värde om 4 191 mkr (2 789).

Per 30 juni uppgick den genomsnittliga kontraktslängden till 15,6 år (18,9) och den genomsnittliga åldern på ägda fastigheter till 4,6 år (3,7).

Värde per fastighet, %



Intäkt per hyresgäst, %



## FÖRVÄRV

Den 31 mars ingicks avtal om förvärv av Visborg 1:15 av Kungsleden AB (publ). 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. Tillträde skedde den 30 april 2014.

Den 1 juli förvärvades fastigheten Eldsund 6:6 från Vasallen AB, vilket blir Vacses tionde objekt. Fastigheten var en del av det gamla kasernområdet P10 från 1921 fram tills regementets nedläggning 2005. Under 2007/2008 genomfördes en omfattande renovering och ombyggnad där området omvandlades till ett campus för kommunens utbildningsverksamhet – Campus Strängnäs. Lokalerna på 29 200 kvm är idag till 99 % uthyrda på ett långt avtal till Strängnäs kommun och inkluderar idag kommunala Thomasgymnasiet, all kommunal vuxenutbildning och annan kommunal verksamhet. Ekonomiskt tillträde sattes till 30 juni 2014 varför förvärvet redovisas inom perioden.

## FINANSIERING

### EGET KAPITAL OCH ÄGARLÅN

Vacse finansieras av ägarna med eget kapital samt aktieägarlån. Ägarlånen är efterställda all annan finansiering och löper till december år 2053. Under perioden genomförde ägarna ovillkorade aktieägartillskott om sammanlagt 200 mkr genom konvertering av lån samt kontanta medel. Eget kapital uppgick den 30 juni till 412,9 mkr (114,0) och efterställda aktieägarlån till 1 454 mkr (1 394).

### RÄNTEBÄRANDE SKULDER

I juni 2014 genomfördes en omfattande refinansiering av bolaget, där Bolaget emitterade ett icke-säkerställt obligationslån om totalt 1 400 mkr med en löptid om fem år. Emissionen var en av de största enskilda någonsin på den svenska marknaden. Intresset från marknaden var stort och erbjudandet övertecknades.

Lånet emitteras i två delar; 250 mkr med en fast ränta om 2,75 procent samt 1 150 mkr med en rörlig ränta om STIBOR+130 räntepunkter. Lånen har slutligt förfall i juni 2019. Emissionslikviden användes till refinansiering av korta bryggån om 1 052 mkr, varav 812 mkr var från aktieägare, samt lades i kassan för framtida förvärv. Obligationslånet noterades på NASDAQ OMX Stockholm.

Koncernens räntebärande skulder exklusive efterställt aktieägarlån uppgick till 2 225 mkr, varav 1 400 mkr i obligationslån beskrivet ovan samt säkerställd skuld om 830 mkr som förfaller i mars 2016. Bolaget har ingen räntebärande skuld som förfaller inom 12 månader. Belåningsgraden exklusive ägarlån uppgick till 53 procent (44) och andel säkerställd skuld till 17 procent (43). Per den 30 juni uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 3,7 år (2,0) och räntebindningstiden till 4,8 år (8,1).

#### RÄNTEDERIVATINSTRUMENT

För att uppnå önskat räntebindningsmål används räntederivatinstrument. Derivat redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Återstående undervärde på derivat, 61,3 mkr (13,0), kommer under resterande löptid att lösas upp och redovisas som en intäkt. Det här innebär att Vacse har en reserv om 61,3 mkr som i sin helhet kommer att återföras till eget kapital, justerat med uppskjuten skatt, i takt med att räntederivatet löper ut.

#### LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel och finansiella placeringar uppgick per 30 juni till 567,6 mkr (95,4). En stor del av kassan motsvaras av förvärvslikviden för Campus Strängnäs som redovisas som del av Övriga kortfristiga skulder.

## HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 1 juli slutreglerades förvärvet av Eldsund 6:6 i Strängnäs och köpeskillingen betalades.

I juli presenterades förstärkningar av Vacses organisation och ledning. Christian Haglund anställdes som Finanschef/CFO per den 1 april 2014 och Henrik Lindekrantz anställdes som Chefsjurist med tillträde 1 september 2014. Vidare lämnade Ossie Everum den 1 juli alla andra operativa uppdrag för att fokusera på sin roll som Vacses VD.

## RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Vacse följer i sin koncernredovisning IFRS (International Financial Reporting Standard). Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport.

Då den högsta beslutsfattaren endast följer på resultatet på totalnivå tillämpas inte IFRS 8 Rörelsesegment

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

Stockholm den 28 augusti 2014

Ossie Everum  
Verkställande direktör

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	april-juni* 2014	jan-juni 2014	jan-juni 2013	Helår 2013
Hysesintäkter	59 796	114 221	87 457	186 576
Driftskostnader	-4 269	-9 653	-7 385	-15 788
Fastighetskostnader	-1 870	-3 596	-2 689	-6 473
<b>Driftsöverskott</b>	<b>53 657</b>	<b>100 972</b>	<b>77 383</b>	<b>164 315</b>
Centrala kostnader	-4 537	-5 632	-2 157	-5 766
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>49 120</b>	<b>95 340</b>	<b>75 226</b>	<b>158 549</b>
<i>Värdetförändringar</i>				
Fastigheter	-	106 464	-	20 002
Derivat	-28 533	-59 070	59 207	69 882
<b>Rörelseresultat</b>	<b>20 587</b>	<b>142 734</b>	<b>134 433</b>	<b>248 433</b>
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>				
Finansiella intäkter	0	1	2	793
Externa räntekostnader och liknande poster	-14 719	-27 721	-19 924	-43 539
Räntekostnader aktieägare	-21 279	-42 189	-40 502	-75 877
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-15 411</b>	<b>72 825</b>	<b>74 009</b>	<b>129 810</b>
Skatt	3 726	-15 196	-16 461	-30 960
<b>Periodens/årets totalresultat</b>	<b>-11 685</b>	<b>57 629</b>	<b>57 548</b>	<b>98 850</b>

\* jämförande siffror för april-juni 2013 föreligger ej.

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr	30 juni 2014	30 juni 2013	31 december 2013
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	4 191 497	2 788 951	3 246 535
Övriga anläggningstillgångar	32	11	7
Kortfristiga fordringar	2 350	3 127	5 275
Likvida medel	567 583	95 357	55 052
<b>Summa tillgångar</b>	<b>4 761 462</b>	<b>2 887 446</b>	<b>3 306 869</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	412 947	114 015	155 317
Uppskjuten skatteskuld	61 954	33 367	43 995
Långfristiga skulder aktieägare	1 454 000	1 394 000	1 394 000
Långfristiga räntebärande skulder	2 225 628	830 000	830 000
Derivat	61 348	12 953	2 278
Kortfristiga räntebärande skulder	-	406 673	812 673
Övriga kortfristiga skulder	545 585	96 438	68 606
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>4 761 462</b>	<b>2 887 446</b>	<b>3 306 869</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2012-12-31	1 000	5 000	50 468	56 468
Periodens resultat jan-jun 2013			57 548	
<b>Eget kapital 2013-06-30</b>	<b>1 000</b>	<b>5 000</b>	<b>108 015</b>	<b>114 015</b>
Fondemission	4 000		-4 000	
Periodens resultat jun-dec 2013			41 301	
<b>Eget kapital 2013-12-31</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>	<b>145 317</b>	<b>155 317</b>
Ovillkorat aktieägartillskott		200 000		
Periodens resultat jan-jun 2014			57 629	
<b>Eget kapital 2014-06-30</b>	<b>5 000</b>	<b>205 000</b>	<b>202 947</b>	<b>412 947</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i tkr	april-juni 2014	jan-juni 2014	jan-juni 2013	Helår 2013
<b><i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i></b>				
Hysesintäkter	59 796	114 221	87 457	186 576
Löpande kostnader	-10 676	-18 881	-12 231	-28 031
Betald skatt	-	-	-	-299
<i>Summa</i>	<i>49 120</i>	<i>95 340</i>	<i>75 226</i>	<i>158 246</i>
<b><i>Förändring av rörelsekapital</i></b>				
Förändring av omsättningstillgångar	1 535	2 925	-746	-2 790
Förändring av kortfristiga skulder	19 097	43 591	15 263	-4 047
<b>Kassaförändring från den löpande verksamheten före räntor</b>	<b>69 752</b>	<b>141 856</b>	<b>89 743</b>	<b>151 409</b>
Betalt räntenetto	-38 288	-64 450	-32 838	-100 358
<b>Netto kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>31 464</b>	<b>77 406</b>	<b>56 905</b>	<b>51 051</b>
<b><i>Kassaflöde från Investeringsverksamheten</i></b>				
Investeringar i ny, till och ombyggnader och inventarier	-	-25	-	-
Förvärv av fastigheter	-838 497	-838 497	-763 615	-1 201 198
Nettotillg. vid förvärv av fastighetsägande dotterföretag	2 763	2 763	-959	-3 827
<b>Netto kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-835 734</b>	<b>-835 759</b>	<b>-764 574</b>	<b>-1 205 025</b>
<b><i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i></b>				
Nyupptagning av räntebärande skulder	1 823 557	1 823 557	406 673	812 673
Amortering av räntebärande skulder	-812 673	-812 673	-	-
Nyupptagning av räntebärande skulder, ägare	160 000	160 000	300 000	300 000
Amortering av räntebärande skulder, ägare	-	-100 000	-	-
Aktieägartillskott	100 000	200 000	-	-
<b>Netto kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 270 884</b>	<b>1 270 884</b>	<b>706 673</b>	<b>1 112 673</b>
<b>Periodens/årets nettokassaflöde</b>	<b>466 614</b>	<b>512 531</b>	<b>-996</b>	<b>-41 301</b>
Likvida medel vid periodens början	100 969	55 052	96 353	96 353
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>567 583</b>	<b>567 583</b>	<b>95 357</b>	<b>55 052</b>

## NYCKELTAL

Belopp i tkr	april-juni 2014	jan-juni 2014	jan-juni 2013	Helår 2013
Hysesintäkter	59 796	114 221	87 457	186 576
Driftöverskott	53 657	100 972	77 383	164 315
Förvaltningsresultat	49 120	95 340	75 226	158 549
Periodens/årets resultat	-11 685	57 629	57 548	98 850
Förvärv av och investering i fastigheter	838 497	838 497	763 615	1 201 198
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	-	106 464	-	20 002
Verkligt värde fastigheter	4 191 497	4 191 497	2 788 951	3 246 535
Genomsnittlig kontraktslängd	15,6	15,6	18,9	17,5
Genomsnittlig ålder på fastigheterna	4,6	4,6	3,7	3,7
Ekonomisk uthyrningsgrad	100%	100%	100%	100%
Överskottsgrad	90%	88%	88%	88%
Fastighetsyta, kvm	132 894	132 894	71 793	85 833
Belåningsgrad	53%	53%	44%	51%
Andel säkerställd skuld	17%	17%	43%	50%
Räntetäckningsgrad	334%	344%	378%	371%
Kapitalbindning	3,7	3,7	2,0	1,1
Räntebindning	4,8	4,8	8,1	5,9



## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	april-juni* 2014	jan-juni 2014	jan-juni 2013	Helår 2013
Intäkter	1 258	2 419	1 742	3 628
Kostnader	-1 670	-2 660	-2 114	-5 090
Utdelning från dotterföretag	-	-	-	3 250
Finansnetto	-10 130	-20 433	-23 057	-41 609
Bokslutsdisposition	-	-	-	42 790
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-10 542</b>	<b>-20 674</b>	<b>-23 429</b>	<b>2 969</b>
Skatt	-	-	-	-
<b>Periodens/årets totalresultat</b>	<b>-10 542</b>	<b>-20 674</b>	<b>-23 429</b>	<b>2 969</b>

\* jämförande siffror för april-juni 2013 föreligger ej.

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	30 juni 2014	30 juni 2013	31 december 2013
<b>Tillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	1 041 020	653 847	811 594
Fordringar koncernföretag	1 777 544	1 168 417	1 462 792
Övriga tillgångar	2 972	347	180
Kassa och bank	456 170	1 520	3 950
<b>Summa tillgångar</b>	<b>3 277 706</b>	<b>1 824 131</b>	<b>2 278 516</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	229 964	-15 760	50 638
Räntebärande skulder	1 395 628	406 673	812 673
Skuld till aktieägare	1 454 000	1 394 000	1 394 000
Skulder koncernföretag	230	14 035	230
Kortfristiga skulder	197 884	25 183	20 975
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>3 277 706</b>	<b>1 824 131</b>	<b>2 278 516</b>

## 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:

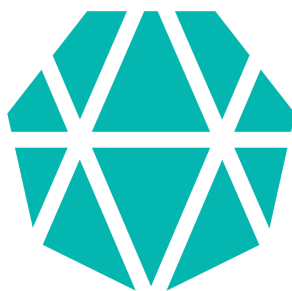
Norrlandsgatan 16

111 43 Stockholm

### Hemsida och e-postadress:

[www.vacse.se](http://www.vacse.se)

[info@vacse.se](mailto:info@vacse.se)



Vacse offentliggör informationen i denna delårsrapport i enlighet med lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Information lämnades för offentliggörande den 28 augusti kl 17.00