



VACSE AB (PUBL)

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

JANUARI – DECEMBER 2014

PERIODEN I KORTHET

- Hyresintäkterna uppgick till 268,3 mkr (186,6)
- Driftsöverskottet ökade med 44 procent till 236,5 mkr (164,3)
- Förvaltningsresultatet ökade med 45 procent till 168,3 mkr (115,8)
- Värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med -120,1 mkr (69,9)
- Årets resultat efter skatt uppgick till 66,0 mkr (98,9)
- Fyra förvärv till ett fastighetsvärde om 1 396 mkr med en yta av 68 500 kvm
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 4 763 mkr (3 247) vid årets utgång
- Uthyrningsgraden vid årets slut var 100 procent (100), och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 13,3 år (17,5)

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernen

RESULTAT

Årets förvaltningsresultat ökade med 45 procent och uppgick till 168,3 mkr (115,8). Årets resultat efter skatt uppgick till 66,0 mkr (98,9). Resultatet före skatt har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 116,3 mkr (20,0), värdeförändringar avseende räntederivat med -120,1 mkr (69,9).

HYRESINTÄKTER

Hysesintäkterna ökade med 44 procent till 268,3 mkr (186,6). Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter. Den ekonomiska uthytningsgraden uppgick den 31 december till 100 procent (100).

DRIFTSKOSTNADER

Driftskostnaderna uppgick till 22,1 mkr (15,8) under året. Ökningen av driftskostnaderna beror främst på fastighetsbeståndets förändring. Driftsöverskottet har ökat med 44 procent till 236,5 mkr (164,3), vilket innebar en överskottsgrad om 88 procent (88).

CENTRALA KOSTNADER

De centrala kostnaderna för administration och förvaltning uppgick under året till 11,0 mkr (5,8). Ökningen förklaras av ett större fastighetsbestånd, ökad förvärvsaktivitet samt nyanställningar.

FINANSNETTO OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVAT

Finansnettot uppgick till -144,0 mkr (-118,6) varav -86,8 mkr (-75,9) utgörs av räntekostnader på efterställda aktieägarlån. Värdeförändringar på räntederivat uppgick till -120,1 mkr (69,9). Årets negativa värdeförändring beror på sjunkande marknadsräntor sedan årsskiftet. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

SKATT

Bolaget redovisade för året en skattekostnad om -11,6 mkr (-31,0). Koncernens uppskjutna skatteskuld har beräknats som värdet av skillnaden mellan redovisade värden och skattemässiga värden avseende fastigheter och räntederivat och underskottsavdrag. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 73,6 mkr (44,0).

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital och räntenetto uppgick till 224,9 mkr (158,2). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med 1 384,9 mkr (1 205,0). Refinansieringen samt nyupplåningen resulterade i en nettoupplåning om 963,4 mkr (1 112,7).

Totalt uppgår årets kassaflöde till 25,7 mkr (-41,3).

PERSONAL OCH ORGANISATION

Antalet anställda per den 31 december uppgick till 5 personer (1). Externa resurser anlitas inom redovisning, fastighetsförvaltning och asset management.

UTVECKLING UNDER KVARTALET

Under kvartalet 1 oktober till 31 december 2014 uppgick Koncernens hyresintäkter till 79,7 mkr (50,5) och driftsöverskottet till 69,3 mkr (44,2). Vase genomförde inga förvärv under perioden och samtliga Koncernens fastigheter bidrog till resultatet. På grund av kraftigt sjunkande marknadsräntor blev värdeförändringen på räntederivat -36,8 mkr (4,8) vilket till stor del förklarade att vinst efter skatt försämrades till 3,1 mkr (30,1).

Moderbolaget

Vase AB (publ) ("Moderbolaget") ansvarar för den fastighetsrelaterade verksamheten genom bland annat kapitalallokering, lednings- och styrelsearbete i dotterbolagen. Moderbolaget är också ansvarigt för all finansiell verksamhet såsom koncernrapportering, finansiering och finansiell riskhantering.

Omsättningen i moderbolaget, som består av arvoden från dotterbolag, uppgick för året till 8,5 mkr (3,6). Årets resultat efter skatt uppgick till 23,3 mkr (3,0).

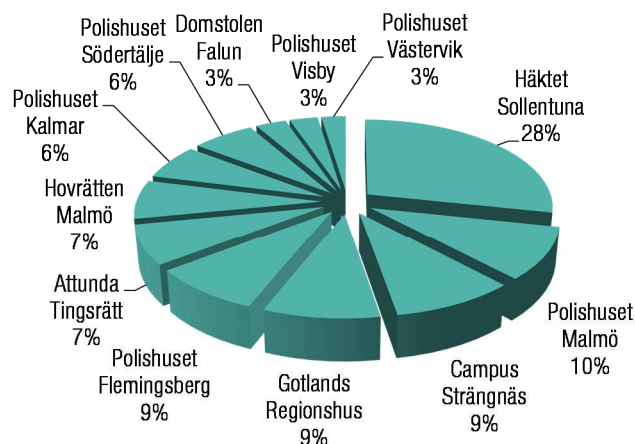
FASTIGHETSINNEHAV

Vase-koncernen ("Vase" eller "Koncernen") ägde den 31 december 2014 tolv fastigheter med en uthytningsbar yta om ca 154 tkvm (86) och till ett bedömt marknadsvärde om 4 763 mkr (3 246).

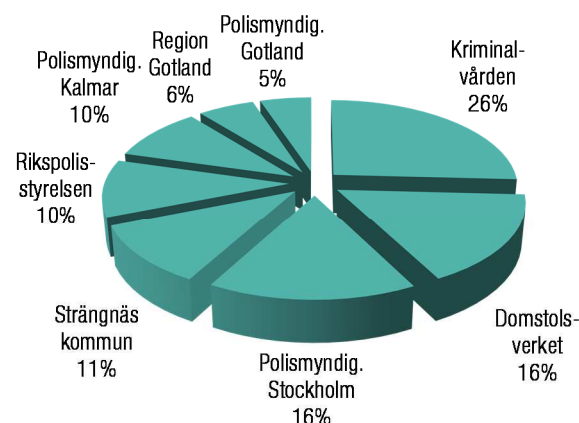
Fullständig värdering gjordes per 31 december 2014 av externt värderingsföretag.

Per 31 december 2014 uppgick den genomsnittliga kontraktslängden till 13,3 år (17,5) och den genomsnittliga åldern på ägda fastigheter till 6,5 år (3,7).

Andel av totalvärde per fastighet, %



Andel av intäkt per hyresgäst, %



FÖRVÄRV

Den 30 september 2014 förvärvades fastigheterna Rotorn 1 i Huddinge samt Tjädern 9 i Visby från Allensford Holding AB och Abirra AB. Rotorn 1 hyrs tillfullo av Polismyndigheten i Stockholms län som disponerar en yta om 13 150 kvm. Byggnaden uppfördes 1995 och har renoverats och anpassats löpande. Fastigheten ligger strategiskt vid Flemingsbergs station och utgör en del av ett rättscentrum med Södertörns tingsrätt, Södertörns och Söderorts åklagarkammare samt Flemingsbergshäktet.

Fastigheten Tjädern 9 är centralt belägen strax utanför Visbys ringmur och hyrs ut till Polismyndigheten Gotland, Åklagarmyndigheten, Kriminalvården och Försvarmakten. Fastigheten består av två byggnader varav den ena uppfördes 2007 och den andra totalrenoverades 2003. Sammanlagd uthyrningsbar yta uppgår till 8 250 kvm.

Den 1 juli 2014 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.

Den 31 mars 2014 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 Försvarmakten 1905 och renoverades till nybyggnadsstandard samt utökades 2009-2010. Tillträde skedde den 30 april 2014.

Samtliga förvärv har redovisats som tillgångsförvärv.

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 året genomförde ägarna ovillkorade aktieägartillskott om sammanlagt 300 mkr genom konvertering av lån samt kontanta medel. Eget kapital uppgick den 31 december till 521,4 mkr (155,3) och efterställda aktieägarlån till 1 454 mkr (1 394).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

I juni 2014 genomfördes en omfattande refinansiering, där Moderbolaget emitterade ett icke-säkerställt obligationslån om totalt 1 400 mkr med en löptid om fem år. 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.

Koncernens långfristiga räntebärande skulder exklusive efterställt aktieägarlån uppgick till 2 226 mkr (830), vilket utöver obligationslånet även innefattar en säkerställd skuld om 830 mkr som förfaller i mars 2016.

Den 29 september 2014 satte Vacse upp en revolverande lånefacilitet om 500 mkr. Denna är icke säkerställd och löper på två år med tre därefter följande 12 månaders förlängningsoptioner, det vill säga som längst till september 2019.

Belåningsgraden exklusive ägarlån i Koncernen uppgick till 53 procent (51) och andel säkerställd skuld till 17 procent (25). Per den 31 december uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 3,0 år (1,1) och räntebindningstiden till 4,0 år (5,9).

RÄNTEDERIVATINSTRUMENT

För att uppnå önskat räntebindningsmål används räntederivatinstrument. Derivat redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen baserade på noteringar hos mäklare. Liknande kontrakt handlas på en aktiv marknad och kurserna speglar faktiska transaktioner på jämförbara instrument.

Värdeförändringar är redovisade i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Återstående undervärde på derivat, 122,4 mkr (2,3), kommer under resterande löptid att lösas upp och redovisas som en intäkt. Derivaten har ett negativt värde om 122,4 mkr vid bokslutstidpunkten. Vid förfallotidpunkten kommer värdet att vara noll.

LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel och finansiella placeringar uppgick per 31 december till 80,8 mkr (55,1). Utöver detta finns outnyttjade kreditfaciliteter om 180 mkr (-).

HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser skedde efter årets utgång.

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.

För Koncernen och Moderbolaget har samma principer och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen. Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för särskild granskning av Vacses revisor.

Stockholm den 25 februari 2015

Ossie Everum
Verkställande direktör

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	okt-dec 2014	okt-dec 2013	jan-dec 2014	jan-dec 2013
Hysesintäkter	79 651	50 506	268 264	186 576
Driftskostnader	-5 564	-4 547	-22 056	-15 788
Fastighetsskatt	-4 811	-1 742	-9 679	-6 473
Driftsöverskott	69 276	44 217	236 529	164 315
Centrala kostnader	-3 746	-2 154	-11 011	-5 766
Rörelseresultat före värdeförändringar	65 530	42 063	225 518	158 549
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter	9 812	20 002	116 276	20 002
Derivat	-36 776	4 825	-120 140	69 882
Rörelseresultat	38 566	66 890	221 654	248 433
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>				
Finansiella intäkter	462	785	475	793
Externa räntekostnader och liknande poster	-14 663	-12 267	-57 705	-43 539
Räntekostnader aktieägare	-22 294	-14 000	-86 778	-75 877
Resultat före skatt	2 071	41 408	77 646	129 810
Skatt	1 010	-11 351	-11 599	-30 960
Periodens/årets totalresultat	3 081	30 057	66 047	98 850
Förvaltningsresultat	51 329	30 581	168 288	115 803

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	31 december 2014	31 december 2013
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	4 763 500	3 246 535
Övriga anläggningstillgångar	368	7
Kortfristiga fordringar	18 733	5 275
Likvida medel	80 821	55 052
Summa tillgångar	4 863 422	3 306 869
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	521 364	155 317
Uppskjuten skatteskuld	73 567	43 995
Långfristiga skulder aktieägare	1 454 000	1 394 000
Långfristiga räntebärande skulder	2 226 088	830 000
Derivat	122 418	2 278
Kortfristiga räntebärande skulder	320 000	812 673
Övriga kortfristiga skulder	145 985	68 606
Summa eget kapital och skulder	4 863 422	3 306 869

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr	31 december 2014	31 december 2013
Ingående eget kapital	155 317	56 468
Ovillkorat aktieägartillskott	300 000	-
Periodens/årets totalresultat	66 047	98 850
Utgående eget kapital	521 364	155 317

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	okt-dec 2014	okt-dec 2013	jan-dec 2014	jan-dec 2013
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
Hyresintäkter	79 651	50 506	268 264	186 576
Löpande kostnader	-14 121	-8 447	-42 746	-28 031
Betald skatt	-573	-299	-573	-299
<i>Summa</i>	<i>64 957</i>	<i>41 760</i>	<i>224 945</i>	<i>158 246</i>
Förändring av rörelsekapital				
Förändring av omsättningstillgångar	-2 615	-3 080	-13 458	-2 790
Förändring av kortfristiga skulder	2 226	-13 370	73 482	-4 047
Kassaförändring från den löpande verksamheten före räntor	64 568	25 310	284 969	151 409
Betalt räntenetto	-36 486	-32 687	-137 699	-100 358
Netto kassaflöde från den löpande verksamheten	28 082	-7 377	147 270	51 051
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Investeringar i ny, till och ombyggnader och inventarier	-449	0	-474	0
Förvärv av fastigheter	-4 373	-295 453	-1 400 185	-1 201 198
Nettotillg. vid förvärv av fastighetsägande dotterföretag	-4 980	344	15 743	-3 827
Netto kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 802	-295 109	-1 384 916	-1 205 025
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Nyupptagning av räntebärande skulder	0	280 000	1 716 088	812 673
Amortering av räntebärande skulder	-79 770	0	-812 673	0
Nyupptagning av räntebärande skulder, ägare	0	0	160 000	300 000
Amortering av räntebärande skulder, ägare	0	0	-100 000	0
Aktieägartillskott	0	0	300 000	0
Netto kassaflöde från Finansieringsverksamheten	-79 770	280 000	1 263 415	1 112 673
Periodens/årets nettokassaflöde	-61 490	-22 486	25 769	-41 301
Likvida medel vid periodens början	142 311	77 538	55 052	96 353
Likvida medel vid periodens slut	80 821	55 052	80 821	55 052

NYCKELTAL

	okt-dec 2014	okt-dec 2013	jan-dec 2014	jan-dec 2013
Hysesintäkter, tkr	79 651	50 506	268 264	186 576
Driftsöverskott, tkr	69 276	44 217	236 529	164 315
Förvaltningsresultat, tkr	51 329	30 581	168 288	115 803
Periodens/årets resultat, tkr	3 081	30 057	66 047	98 850
Förvärv av och investering i fastigheter, tkr	4 822	295 453	1 400 659	1 201 198
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade, tkr	9 812	20 002	116 276	20 002
Verkligt värde fastigheter, tkr	4 763 500	3 246 535	4 763 500	3 246 535
Genomsnittlig kontraktslängd, år	13,3	17,5	13,3	17,5
Genomsnittlig ålder på fastigheterna, år	6,5	3,7	6,5	3,7
Ekonomisk uthyringsgrad, %	100%	100%	100%	100%
Överskottsgrad, %	87%	88%	88%	88%
Fastighetsyta, kvm	154 300	85 800	154 300	85 800
Belåningsgrad, %	53%	51%	53%	51%
Andel säkerställd skuld, %	17%	25%	17%	25%
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	3,7	3,9	3,7
Kapitalbindning, år	3,0	1,1	3,0	1,1
Räntebindning, år	4,0	5,9	4,0	5,9

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	okt-dec 2014	okt-dec 2013	jan-dec 2014	jan-dec 2013
Intäkter	4 644	1 016	8 514	3 628
Rörelsekostnader	-3 996	-1 532	-8 275	-5 090
Utdelning från dotterföretag	31 800	3 250	31 800	3 250
Rörelseresultat	32 448	2 734	32 039	1 788
Finansnetto	-3 609	-5 375	-30 796	-41 609
Bokslutsdisposition	22 100	42 790	22 100	42 790
Resultat före skatt	50 939	40 149	23 343	2 969
Skatt	0	0	0	0
Periodens/årets totalresultat	50 939	40 149	23 343	2 969

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	31 december 2014	31 december 2013
Tillgångar		
Andelar i koncernföretag	1 346 117	811 594
Fordringar koncernföretag	2 276 645	1 462 792
Övriga tillgångar	32 878	180
Kassa och bank	1 145	3 950
Summa tillgångar	3 656 785	2 278 516
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	373 981	50 638
Räntebärande skulder	1 716 088	812 673
Skuld till aktieägare	1 454 000	1 394 000
Skulder koncernföretag	78 362	230
Kortfristiga skulder	34 354	20 975
Summa eget kapital och skulder	3 656 785	2 278 516
<i>Ställda säkerheter</i>		
Aktier i dotterbolag	656 094	656 094
<i>Eventualförpliktelser</i>		
Borgen för dotterbolag	830 000	830 000

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.

Kapitalbindning

Genomsnittlig kvarvarande löptid på räntebärande skuld

Räntebindning

Genomsnittlig räntebindningstid på räntebärande skuld inklusive derivat.

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

Adress:

Kungsträdgårdsgatan 16

111 47 Stockholm

Hemsida och e-postadress:

www.vacse.se

info@vacse.se

Kalender:

2015-03-27 Årsredovisning 2014

2015-05-06 Årsstämma

2015-08-19 Delårsrapport april – juni 2015

2015-11-04 Delårsrapport juli – september 2015



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 25 februari kl 14.00.