



# VACSE AB (PUBL)

## DELÅRSRAPPORT

### JANUARI – JUNI 2015

---

#### PERIODEN I KORTHET

- Hyresintäkterna uppgick till 166,8 mkr (114,2)
- Driftsöverskottet ökade med 43 procent till 144,5 mkr (101,0)
- Förvaltningsresultatet ökade med 56 procent till 105,5 mkr (67,6)
- Värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med 25,8 mkr (-59,1)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 68,2 mkr (57,6)
- Förvärv av Statens Biblioteksdepå i Håbo med en yta om 11 700 kvm
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 4 847 mkr (4 191) vid periodens utgång
- Uthyrningsgraden vid periodens slut var 100 procent (100), och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 12,5 år (15,5)
- Bolaget har stärkt organisationen och antalet anställda ökade till 6 personer (1)

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

## RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

### *Koncernen*

#### RESULTAT

Periodens förvaltningsresultat ökade med 56 procent och uppgick till 105,5 mkr (67,6). Periodens resultat efter skatt uppgick till 68,2 mkr (57,6). Resultatet före skatt har påverkats av värdeförändringar avseende räntederivat med 25,8 mkr (-59,1).

#### HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna ökade med 46 procent till 166,8 mkr (114,2). Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter under 2014. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 juni till 100 procent (100).

#### DRIFTSKOSTNADER

Driftskostnaderna uppgick till 16,4 mkr (9,7) under perioden. Ökningen av driftskostnaderna beror främst på fastighetsbeståndets tillväxt. Driftsöverskottet har ökat med 43 procent till 144,5 mkr (101,0), vilket innebar en överskottsgrad om 87 procent (88).

#### CENTRALA KOSTNADER

De centrala kostnaderna för administration och förvaltning uppgick under perioden till 5,9 mkr (5,6). Nyanställningar samt större fastighetsbestånd har inneburit högre kostnader samtidigt som förvärvsaktiviteten under perioden varit lägre än motsvarande period 2014.

#### FINANSNETTO OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVAT

Finansnettot uppgick till -76,9 mkr (-69,9) varav -43,9 mkr (-42,2) utgörs av räntekostnader på efterställda aktieägarlån. Värdeförändringar på räntederivat uppgick till 25,8 mkr (-59,1). Periodens positiva värdeförändring beror på stigande marknadsräntor sedan årsskiftet. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

#### SKATT

Bolaget redovisade för perioden en skattekostnad om -19,2 mkr (-15,2). 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 91,3 mkr (62,0).

#### KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital och räntenetto uppgick till 138,5 mkr (95,3). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med 89,8 mkr (835,8). Bolaget hade en nettoupplåning om 40,5 mkr (1 071).

Totalt uppgår periodens kassaflöde till 20,3 mkr (512,5).

#### PERSONAL OCH ORGANISATION

Bolaget har målmedvetet stärkt sin organisation och antalet anställda per den 30 juni uppgick till 6 personer (1). Externa resurser anlitas endast i mindre utsträckning inom fastighetsförvaltning och asset management. Den egna organisationen tar successivt över detta ansvarsområde.

#### *Moderbolaget*

Vacse 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.

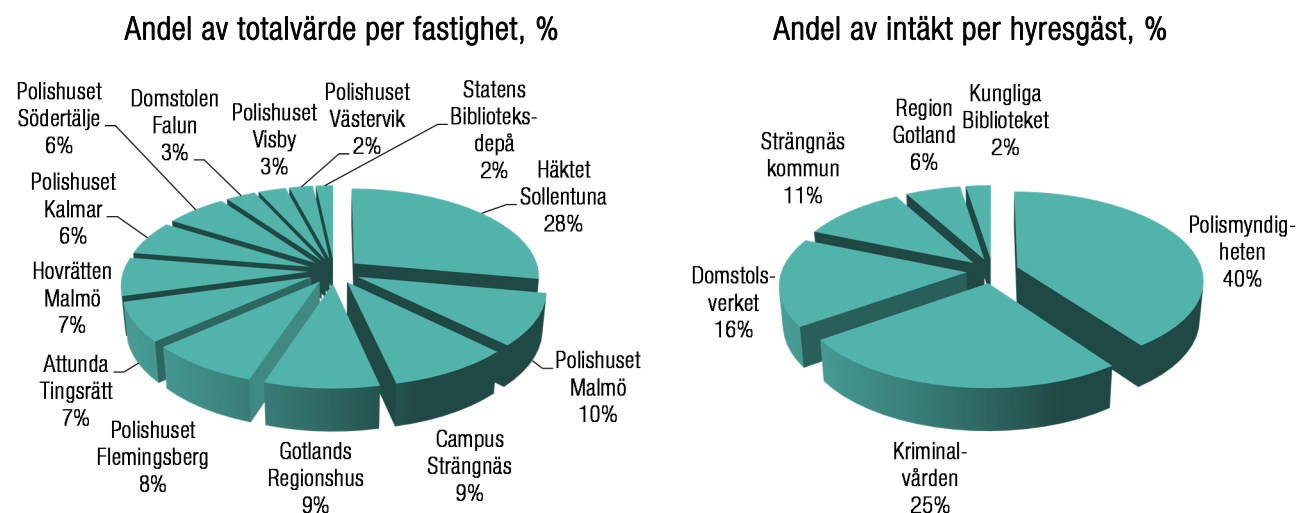
Omsättningen i moderbolaget, som består av arvoden från dotterbolag, uppgick för perioden till 6,9 mkr (2,4). Periodens resultat efter skatt uppgick till -10,5 mkr (-20,7).

## FASTIGHETSINNEHAV

Vacse-koncernen ("Vacse" eller "Koncernen") ägde den 30 juni 2015 tretton fastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 166 tkvm (133) och till ett bedömt marknadsvärde om 4 847 mkr (4 191).

Fullständig värdering gjordes per 31 december 2014 av externt värderingsföretag. Bolaget bedömer att fastigheternas verkliga värde per 30 juni 2015 överensstämmer med värdet per årsskiftet.

Per 30 juni 2015 uppgick den genomsnittliga kontraktslängden till 12,5 år (15,5) och den genomsnittliga åldern på ägda fastigheter till 8,6 år (4,6).



## FÖRVÄRV

I maj förvärvades fastigheten Rölunda 1:6 i Bålsta från Stendörren Fastigheter AB. Fastigheten inrymmer Statens Biblioteksdepå (SBD) som magasinerar delar av Kungliga Bibliotekets samlingar. Hela fastigheten hyrs av Kungliga Biblioteket som disponerar en yta om ca 11 700 kvm. Byggnaderna på fastigheten är uppförda under 50-, 60- och 70-talet och har renoverats och anpassats löpande.

Förvärvet finansierades med likvida medel samt befintlig kreditfacilitet.

## 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. Eget kapital uppgick den 30 juni till 584,2 mkr (412,9) och efterställda aktieägarlån till 1 454 mkr (1 454).

### RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens långfristiga räntebärande skulder exklusive efterställt aktieägarlån uppgick till 1 396 mkr (2 226), vilket utgörs av ett obligationslån med förfall i juni 2019. De kortfristiga räntebärande skulderna uppgick till 1 190 mkr (-) och utgörs av revolverande kreditfacilitet som utnyttjats med 360 mkr samt en säkerställd skuld om 830 mkr som förfaller i mars 2016.

Belåningsgraden exklusive ägarlån i Koncernen uppgick till 53 procent (53) och andel säkerställd skuld till 17 procent (17). Per den 30 juni uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 2,5 år (3,7) och räntebindningstiden till 3,7 år (4,8).

### 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, 96,6 mkr (61,3), kommer under resterande löptid att lösas upp och redovisas som en intäkt. Derivatet har ett negativt värde om 96,6 mkr vid bokslutstidpunkten. Vid förfallotidpunkten kommer värdet att vara noll.

#### LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel och finansiella placeringar uppgick per 30 juni till 101,5 mkr (567,6). Utöver detta finns outnyttjade kreditfaciliteter om 140 mkr (-).

## HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser skedde efter periodens utgång.

## RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Vaces verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs i 2014 års årsredovisning, på sidorna 18-19.

## 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 Vaces revisor.

Stockholm den 19 augusti 2015

Ossie Everum  
Verkställande direktör

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Apr-jun 2015	Apr-jun 2014	Jan-jun 2015	Jan-jun 2014	Jan-dec 2014	Jul-jun Rullande
Hysesintäkter	84 149	59 796	166 806	114 221	268 264	320 849
Driftskostnader	-6 937	-4 269	-16 366	-9 653	-22 057	-28 770
Fastighetsskatt	-2 977	-1 870	-5 959	-3 596	-9 679	-12 042
<b>Driftsoverskott</b>	<b>74 235</b>	<b>53 657</b>	<b>144 481</b>	<b>100 972</b>	<b>236 528</b>	<b>280 037</b>
Centrala kostnader	-3 626	-4 537	-5 931	-5 632	-10 994	-11 293
<b>Rörelseresultat före värdeförändringar</b>	<b>70 609</b>	<b>49 120</b>	<b>138 550</b>	<b>95 340</b>	<b>225 534</b>	<b>268 744</b>
<i>Värdeförändringar</i>						
Fastigheter	0	0	0	106 464	116 276	9 812
Derivat	53 612	-28 533	25 825	-59 070	-120 140	-35 245
<b>Rörelseresultat</b>	<b>124 221</b>	<b>20 587</b>	<b>164 375</b>	<b>142 734</b>	<b>221 670</b>	<b>243 311</b>
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>						
Finansiella intäkter	2	0	2	1	475	476
Externa räntekostnader och liknande poster	-20 279	-14 719	-33 083	-27 721	-57 705	-63 067
Räntekostnader aktieägare	-22 052	-21 279	-43 862	-42 189	-86 778	-88 451
<b>Resultat före skatt</b>	<b>81 892</b>	<b>-15 411</b>	<b>87 432</b>	<b>72 825</b>	<b>77 662</b>	<b>92 269</b>
Skatt	-18 016	3 726	-19 235	-15 196	-16 934	-20 973
<b>Periodens/årets totalresultat</b>	<b>63 876</b>	<b>-11 685</b>	<b>68 197</b>	<b>57 629</b>	<b>60 728</b>	<b>71 296</b>
Förvaltningsresultat	50 332	34 401	105 469	67 620	168 304	206 153

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

## KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	30 juni 2015	30 juni 2014	31 december 2014
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	4 846 971	4 191 497	4 763 500
Övriga anläggningstillgångar	400	32	368
Kortfristiga fordringar	13 462	2 350	18 565
Likvida medel	101 524	567 583	80 821
<b>Summa tillgångar</b>	<b>4 962 357</b>	<b>4 761 462</b>	<b>4 863 254</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	584 242	412 947	516 046
Uppskjuten skatteskuld	91 304	61 954	79 873
Långfristiga skulder aktieägare	1 454 000	1 454 000	1 454 000
Långfristiga räntebärande skulder	1 396 548	2 225 628	2 226 088
Derivat	96 593	61 348	122 418
Kortfristiga räntebärande skulder	1 190 000	-	320 000
Övriga kortfristiga skulder	149 670	545 585	144 829
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>4 962 357</b>	<b>4 761 462</b>	<b>4 863 254</b>

## KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Belopp i tkr	Jan-jun 2015	Helår 2014
<b>Ingående eget kapital</b>	<b>516 045</b>	<b>155 317</b>
Utdelning	-	-
Ovillkorat aktieägartillskott	-	300 000
Periodens/årets totalresultat	68 197	60 728
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>584 243</b>	<b>516 045</b>

## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Apr-jun 2015	Apr-jun 2014	Jan-jun 2015	Jan-jun 2014	Jan-dec 2014	Jul-jun Rullande
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>						
Hysesintäkter	84 149	59 796	166 806	114 221	268 264	320 849
Löpande kostnader	-13 540	-10 676	-28 256	-18 881	-42 617	-51 992
Betald skatt	-51	0	-51	0	-1 781	-1 832
<i>Summa</i>	<i>70 558</i>	<i>49 120</i>	<i>138 499</i>	<i>95 340</i>	<i>223 866</i>	<i>267 025</i>
<b>Förändring av rörelsekapital</b>						
Förändring av omsättningstillgångar	-3 806	1 535	5 103	2 925	-13 290	-11 112
Förändring av kortfristiga skulder	4 890	19 097	4 099	43 591	69 914	30 422
<b>Kassaförändring från den löpande verksamheten före räntor</b>	<b>71 642</b>	<b>69 752</b>	<b>147 701</b>	<b>141 856</b>	<b>280 490</b>	<b>286 335</b>
Betalt räntenetto	-41 670	-38 288	-77 685	-64 450	-138 174	-151 409
<b>Netto kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>29 972</b>	<b>31 464</b>	<b>70 016</b>	<b>77 406</b>	<b>142 316</b>	<b>134 926</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>						
Investeringar i ny, till och ombyggnader och inventarier	-958	0	-978	-25	-474	-1 427
Förvärv av fastigheter	-82 588	-838 497	-82 588	-838 497	-1 400 689	-644 780
Nettotillg. vid förvärv av fastighetsägande	-6 207	2 763	-6 207	2 763	21 201	12 231
<b>Netto kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-89 753</b>	<b>-835 734</b>	<b>-89 773</b>	<b>-835 759</b>	<b>-1 379 962</b>	<b>-633 976</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>						
Nyupptagning av räntebärande skulder	40 230	1 823 557	40 460	1 823 557	1 716 088	-67 009
Amortering av räntebärande skulder	0	-812 673	0	-812 673	-812 673	0
Nyupptagning av räntebärande skulder, ägare	0	160 000	0	160 000	160 000	0
Amortering av räntebärande skulder, ägare	0	0	0	-100 000	-100 000	0
Aktieägartillskott	0	100 000	0	200 000	300 000	100 000
<b>Netto kassaflöde från Finansieringsverksamheten</b>	<b>40 230</b>	<b>1 270 884</b>	<b>40 460</b>	<b>1 270 884</b>	<b>1 263 415</b>	<b>32 991</b>
<b>Periodens/årets nettokassaflöde</b>	<b>-19 551</b>	<b>466 614</b>	<b>20 703</b>	<b>512 531</b>	<b>25 769</b>	<b>-466 059</b>
Likvida medel vid periodens början	121 104	100 969	80 821	55 052	55 052	567 583
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>101 524</b>	<b>567 583</b>	<b>101 524</b>	<b>567 583</b>	<b>80 821</b>	<b>101 524</b>

## NYCKELTAL

	Apr-jun 2015	Apr-jun 2014	Jan-jun 2015	Jan-jun 2014	Jan-dec 2014	Jul-jun Rullande
Hysesintäkter, tkr	84 149	59 796	166 806	114 221	268 264	320 849
Driftsöverskott, tkr	74 235	53 657	144 481	100 972	236 528	280 037
Förvaltningsresultat, tkr	50 332	34 401	105 469	67 620	168 304	206 153
Periodens/årets resultat, tkr	63 876	-11 685	68 197	57 629	60 728	71 296
Förvärv av och investering i fastigheter, tkr	83 546	838 497	-89 773	838 522	1 401 163	472 868
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade, tkr	0	0	0	106 464	116 276	9 812
Verkligt värde fastigheter, tkr	4 846 971	4 191 497	4 846 971	4 191 497	4 763 500	4 846 971
Genomsnittlig kontraktslängd, år	12,5	15,5	12,5	15,5	13,3	12,5
Genomsnittlig ålder på fastigheterna, år	8,6	4,6	8,6	4,6	6,5	8,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Överskottsgrad, %	88%	90%	87%	88%	88%	87%
Fastighetsyta, kvm	165 900	132 900	165 900	132 900	154 300	165 900
Belåningsgrad, %	53%	53%	53%	53%	53%	53%
Andel säkerställd skuld, %	17%	17%	17%	17%	17%	17%
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,3	4,2	3,4	3,9	3,3
Kapitalbindning, år	2,5	3,7	2,5	3,7	3,0	2,5
Räntebindning, år	3,7	4,8	3,7	4,8	4,0	3,7

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Apr-jun 2015	Apr-jun 2014	Jan-jun 2015	Jan-jun 2014	Jan-dec 2014
Intäkter	3 519	1 258	6 879	2 419	8 514
Rörelsekostnader	-3 626	-1 670	-5 912	-2 660	-8 144
Utdelning från dotterföretag	-	-	-	-	31 800
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-107</b>	<b>-412</b>	<b>967</b>	<b>-241</b>	<b>32 170</b>
Finansnetto	-11 291	-10 130	-14 384	-20 433	-30 796
Bokslutsdisposition	-	-	-	-	22 100
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-11 398</b>	<b>-10 542</b>	<b>-13 417</b>	<b>-20 674</b>	<b>23 474</b>
Skatt	2 508	-	2 952	-	-
<b>Periodens/årets totalresultat</b>	<b>-8 890</b>	<b>-10 542</b>	<b>-10 465</b>	<b>-20 674</b>	<b>23 474</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	30 juni 2015	30 juni 2014	31 december 2014
<b>Tillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	1 405 374	1 041 020	1 346 117
Fordringar koncernföretag	2 188 395	1 777 544	2 230 084
Övriga tillgångar	2 450	2 972	909
Kassa och bank	3 027	456 170	1 144
<b>Summa tillgångar</b>	<b>3 599 246</b>	<b>3 277 706</b>	<b>3 578 254</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	363 647	229 964	374 112
Räntebärande skulder	1 756 548	1 395 628	1 716 088
Skuld till aktieägare	1 454 000	1 454 000	1 454 000
Skulder koncernföretag	230	230	-
Övriga kortfristiga skulder	24 821	197 884	34 054
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>3 599 246</b>	<b>3 277 706</b>	<b>3 578 254</b>
<i>Ställda säkerheter</i>			
<b>Aktier i dotterbolag</b>	<b>395 800</b>	<b>395 800</b>	<b>395 800</b>
<i>Eventualförpliktelser</i>			
<b>Borgen för dotterbolag</b>	<b>830 000</b>	<b>830 000</b>	<b>830 000</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.

### **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](http://www.vacse.se)

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

#### Kalender:

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 19 augusti kl 08.00.