



VACSE AB (PUBL) DELÅRSRAPPORT JANUARI – MARS 2016

PERIODEN I KORTHET

- Hyresintäkterna ökade med 1,6 procent till 84,0 mkr (82,7)
- Driftsöverskottet ökade med 2,4 procent till 71,9 mkr (70,2)
- Förvaltningsresultatet minskade med 3,8 procent till 53,0 mkr (55,1) på grund av ökade personalkostnader samt ökning av räntebärande skulder.
- Värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med -31,2 mkr (-27,8)
- Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med 29,0 mkr (0) till följd av sänkta direktavkastningskrav
- Resultat efter skatt för första kvartalet uppgick till 22,4 mkr (4,3)
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 5 050 mkr (4 763) vid periodens utgång
- Uthyrningsgraden den 31 mars var 100 procent (100), och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 11,7 år (13,0)

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernen

RESULTAT

Kvartalets förvaltningsresultat minskade med 3,8 procent och uppgick till 53,0 mkr (55,1). Ökade centrala kostnader i form av personalkostnader samt en ökning av räntebärande skulder har påverkat förvaltningsresultatet. Resultat efter skatt för första kvartalet uppgick till 22,4 mkr (4,3). Resultatet före skatt har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 29,0 mkr (0) och värdeförändringar avseende räntederivat med -31,2 mkr (-27,8).

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna ökade med 1,6 procent till 84,0 mkr (82,7). Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter under andra kvartalet 2015. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 mars till 100 procent (100).

DRIFTSKOSTNADER

Driftskostnaderna uppgick till 9,8 mkr (9,4) under kvartalet. Ökningen av driftskostnaderna beror främst på fastighetsbeståndets förändring. Driftsöverskottet har ökat med 2,4 procent till 71,9 mkr (70,2), vilket innebar en överskottsgrad om 86 procent (85).

CENTRALA KOSTNADER

De centrala kostnaderna för administration och förvaltning uppgick under kvartalet till 4,3 mkr (2,3). Nyanställningar samt större fastighetsbestånd har inneburit högre kostnader jämfört med motsvarande period 2015.

FINANSNETTO OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVAT

Finansnettot uppgick till -36,6 mkr (-34,6) varav -22,1 mkr (-21,8) utgörs av räntekostnader på efterställda aktieägarlån. Värdeförändringar på räntederivat uppgick till -31,2 mkr (-27,8). Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

SKATT

Bolaget redovisade för perioden en skattekostnad om -6,4 mkr (-1,2). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 149,9 mkr (76,5).

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 24,6 mkr (29,3). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med -4,2 mkr (0). Refinansieringen samt nyupplåningen resulterade i en nettoupplåning om -9,8 mkr (0,2).

Totalt uppgår periodens kassaflöde till -63,5 mkr (40,3).

PERSONAL OCH ORGANISATION

Bolaget har målmedvetet stärkt sin organisation och antalet anställda per den 31 mars uppgick till 10 personer (5). Externa resurser anlitas endast i mindre utsträckning inom fastighetsförvaltning då den egna organisationen övertagit detta område.

Moderbolaget

Vacse AB (publ) ("Moderbolaget") ansvarar för förvaltningsverksamheten samt 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 under första kvartalet till 3,9 mkr (3,4). Periodens resultat efter skatt uppgick till -6,0 mkr (-1,6).

Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar på desamma, totalt uppgående till 3 527 mkr (3 568). Externa räntebärande lån (lång- och kortfristiga) uppgår till 3 131 mkr (3 170) varav 1 454 mkr (1 454) motsvarar långfristig efterställd skuld till aktieägarna.

Finansnettot består av ränteintäkter från dotterbolag om 28,5 mkr (29,6) samt externa räntekostnader om 35,8 mkr (32,7) varav 22,1 mkr (21,8) avser räntor till aktieägare.

Moderbolagets risker och osäkerhetsfaktorer utgörs av förändringar i avkastning på dotterbolagens fastigheter. Mer information framgår under rubriken Risker och osäkerhetsfaktorer samt i årsredovisningen för 2015 sid 30-32.

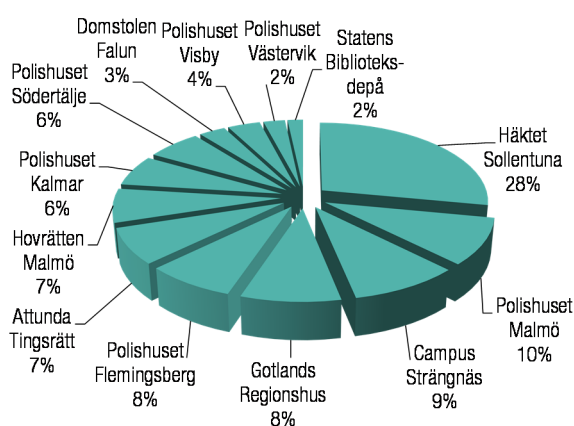
FASTIGHETSINNEHAV

Vacse-koncernen ("Vacse" eller "Koncernen") ägde den 31 mars 13 (12) fastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 157 tkvm (145) och till ett bedömt marknadsvärde om 5 050 mkr (4 764). Fastigheternas värdeförändring uppgick till 29,0 mkr (0) under kvartalet.

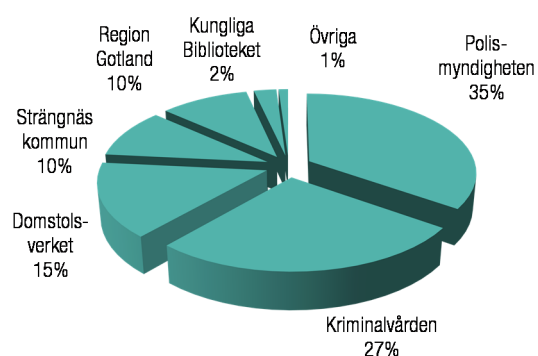
Fullständig värdering av Vacses fastighetsbestånd görs varje kvartal. Två gånger per år kompletteras den interna värderingen av värdering utförd av auktoriserad fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut. Verkligt värde har fastställts genom en kombination av avkastningsbaserad metod och ortsprismetod. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 i verklighetsvärdehierarkin enligt IFRS 13. Inga fastigheter har ändrat klassificering under perioden. I genomsnitt har Vacses fastighetsinnehav värderats med ett avkastningskrav för restvärdesberäkning om 6,2 procent.

Den genomsnittliga kontraktslängden per den 31 mars uppgick till 11,7 år (13,0).

Andel av totalvärde per fastighet, %



Andel av intäkt per hyresgäst, %



FÖRVÄRV

Inga förvärv har skett under kvartalet.

PÅGÅENDE PROJEKT

Under hösten ingicks ett marköverlåtelseavtal med Sollentuna kommun för en tillbyggnad av Attunda tingsrätt. Under kvartalet har projekteringen fortskridit och den nya byggnaden förväntas stå klar under 2019. Byggnaden kommer till större delen att hyras ut till Domstolsverket. Resterande ytor kommer att hyras ut till andra hyresgäster och hyresförhandlingar pågår. Under kvartalet har 4,2 mkr (0) upparbetats i projektet.

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 31 mars till 791,0 mkr (520,4) och efterställda aktieägarlån till 1 454 mkr (1 454).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens långfristiga räntebärande skulder exklusive efterställt aktieägarlån uppgick till 1 397 mkr (1 396), vilket utgörs av ett obligationslån med förfall i juni 2019. De kortfristiga räntebärande skulderna uppgick till 1 110,0 mkr (1 150,0). Dessa utgörs dels av en revolverande kreditfacilitet som utnyttjats med 280 mkr (320) av tillgängligt utrymme av 500 mkr, och dels en säkerställd skuld om 830 mkr (830). Vacse har efter periodens utgång refinansierat 600 mkr av detta lån, och resterande 230 mkr förfaller i november 2016.

Belåningsgraden exklusive ägarlån i Koncernen uppgick till 47,5 procent (50,9) och andel säkerställd skuld till 16,0 procent (17,0). Per den 31 mars uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 2,0 år (2,9) och räntebindningstiden till 3,5 år (3,9). Genomsnittlig ränta uppgick till 2,1 procent (2,1). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Vaces genomsnittliga upplåningsränta med 0,6 procent och de finansiella kostnaderna med 14,3 (14,3) mkr.

RÄNTEDERIVATINSTRUMENT

För att uppnå önskat räntebindningsmål används räntederivatinstrument. Derivat redovisas till verkligt värde och värderas med hjälp av värderingstekniker som bygger på observerbar marknadsdata.

Samtliga derivatinstrument värderas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas över resultaträkningen. Återstående undervärde på derivat, 120,9 mkr (150,2), kommer under resterande löptid att lösas upp och redovisas i resultaträkningen fram till derivatens slutdatum. Vid förfallotidpunkten kommer värdet på derivaten att vara noll.

Verkligt värde på finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde i balansräkningen bedöms i all väsentlighet överensstämma med redovisat värde. Gällande värderingstekniker, processer och policys se beskrivning i senaste årsredovisningen, på sidorna 74-77.

LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel och finansiella placeringar uppgick per 31 mars till 109,7 mkr (121,1). Utöver detta finns outnyttjade kreditfaciliteter om 220 mkr (180).

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Vaces verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. De mest väsentliga riskerna för Vacse utgörs av fastighetsrelaterade risker samt finansiella risker.

FASTIGHETSRELATERADE RISKER

Värderingen av förvaltningsfastigheter kan påverkas kraftigt av de antaganden som företagsledningen gör. För att minska den risken låter Vacse oberoende värderingsmän värdera hela fastighetsbeståndet två gånger per år. Vaces fastighetsbestånd består av samhällsfastigheter och hyresgästerna har hög kreditvärdighet. Kontraktstiderna är långa och uppgår i genomsnitt till 11,7 år (13,0) per 31 mars.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERING

	Förändring +/-	Resultateffekt fastighetsvärderingar, mkr
Direktavkastningskrav restvärde	0,5 procentenhet	+328 / -387
Driftnetto	5,0 procentenhet	+215 / -205
Kalkylränta driftnetto	0,5 procentenhet	+96 / -87
Vakansgrad	1,0 procentenhet	-53

FINANSIELLA RISKER

Vaces finansiella kostnader utgör den största kostnadsposten för koncernen. För att reducera Vaces exponering mot ett stigande ränteläge har koncernen en del av sina räntekostnader skyddade av derivatinstrument bestående av ränteswappar. Vacse värderar samtliga finansiella derivat externt varje kvartal. En simulerad parallellförskjutning med + 1 procentenhet av de underliggande swapkurvorna skulle, allt annat lika, medföra en omvärdering av Vaces räntederivat med 69,9 mkr.

Se ytterligare beskrivning av risker och osäkerhetsfaktorer 2015 års årsredovisning, på sidorna 30-32.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN OCH EFTER DESS UTGÅNG

Under april 2016 förföll ett säkerställt banklån om 600 mkr. Vid förfall förlängdes det befintliga lånet i fem år till april 2021, med ett tillägg om 150 mkr, totalt 750 mkr. I samband med omförhandlingen löstes befintliga säkerheter samtidigt som nya pantbrev togs upp.

Ossie Everum meddelade i mars att han kommer att lämna sin befattning som vd i Vacse för att gå över till annan verksamhet. Fredrik Lindeborg, närmast från Danske Renting AB, tar över som vd under sommaren 2016. Ossie kommer att fortsätta vara verksam i bolaget på konsultbasis under en övergångsperiod samt i vissa pågående projekt.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Vacse följer i sin koncernredovisning IFRS (International Financial Reporting Standard). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Denna delårsrapport 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 kvartalsrapport har inte varit föremål för särskild granskning av bolagets revisor.

Stockholm den 4 maj 2016

Ossie Everum
Verkställande direktör

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	jan-mar 2016	jan-mar 2015	jan-dec 2015	apr-mar Rullande
Hysesintäkter	83 974	82 657	336 067	337 384
Driftskostnader	-9 805	-9 429	-31 366	-31 742
Fastighetsskatt	-2 298	-2 982	-11 924	-11 240
Driftsöverskott	71 871	70 246	292 777	294 402
Centrala kostnader	-4 311	-2 305	-15 380	-17 386
Rörelseresultat före värdeförändringar	67 560	67 941	277 397	277 016
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter	28 999	-	169 750	140 751
Derivat	-31 223	-27 787	32 747	29 311
Rörelseresultat	65 336	40 154	479 894	505 076
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>				
Finansiella intäkter	-	-	15	15
Externa räntekostnader och liknande poster	-14 538	-12 804	-63 266	-65 000
Räntekostnader aktieägare	-22 052	-21 810	-88 452	-88 694
Resultat före skatt	28 746	5 540	328 191	351 397
Skatt	-6 386	-1 219	-72 282	-77 449
Periodens/årets resultat	22 360	4 321	255 909	273 948
Förvaltningsresultat	53 022	55 137	214 146	212 031

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	31 mars 2016	31 mars 2015	31 december 2015
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	5 050 000	4 763 500	5 021 000
Övriga anläggningstillgångar	8 400	359	4 233
Kortfristiga fordringar	18 164	9 656	63 539
Likvida medel	109 655	121 104	46 132
Summa tillgångar	5 186 219	4 894 619	5 134 904
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	794 315	520 367	771 954
Uppskjuten skatteskuld	149 893	76 489	147 610
Långfristiga skulder aktieägare	1 454 000	1 454 000	1 454 000
Långfristiga räntebärande skulder	1 397 239	1 396 318	1 397 008
Derivat	120 894	150 205	89 671
Kortfristiga räntebärande skulder	1 110 000	1 150 000	1 120 000
Övriga kortfristiga skulder	159 878	147 240	154 661
Summa eget kapital och skulder	5 186 219	4 894 619	5 134 904

KONCERNENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Belopp i tkr	jan-mars 2016	Helår 2015
Ingående eget kapital	771 955	516 046
Periodens/årets totalresultat	22 360	255 909
Utgående eget kapital	794 316	771 955

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	jan-mar 2016	jan-mar 2015	jan-dec 2015	apr-mar Rullande
Resultat före skatt	28 746	5 540	328 191	351 397
<i>Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:</i>				
Avskrivningar på inventarier	8	29	92	71
Marknadsvärdering fastigheter	-28 999	-	-169 750	-198 749
Marknadsvärdeförändring finansiella instrument	31 223	27 787	-32 747	-29 311
Betald skatt	-6 420	-4 026	-6 682	-9 076
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-	-	72	72
Kassaflöde från den löpande verksamheten före	24 558	29 330	119 176	114 404
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	45 375	8 909	-44 927	-8 461
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	7 534	1 834	9 192	14 892
Kassaflöde från den löpande verksamheten	77 467	40 073	83 441	120 835
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>				
Förvärv av dotterbolag	-	-	-81 275	-81 275
Investeringar i befintliga fastigheter	-	-20	-3 746	-3 726
Investeringar i pågående projekt	-4 176	-	-3 888	-8 064
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-	-141	-141
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 176	-20	-89 050	-93 206
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>				
Nyupptagning av lån	232	230	10 920	10 922
Amortering av lån	-10 000	-	-40 000	-50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-9 768	230	-29 080	-39 078
Totalt kassaflöde	63 523	40 283	-34 689	-11 449
Ingående likvida medel	46 132	80 821	80 821	121 104
Totalt kassaflöde	63 523	40 283	-34 689	-11 449
Utgående likvida medel	109 655	121 104	46 132	109 655
Erlagda räntor	-36 590	-42 329	-151 718	-145 979
Erhållna räntor	-	-	15	15

NYCKELTAL

Belopp i tkr	jan-mar 2016	jan-mar 2015	jan-dec 2015	apr-mar Rullande
Hysesintäkter, tkr	83 974	82 657	336 067	337 384
Driftsöverskott, tkr	71 871	70 246	292 777	294 402
Förvaltningsresultat, tkr	53 022	55 137	214 146	212 031
Periodens/årets resultat, tkr	22 360	4 321	255 909	273 948
Förvärv av och investering i fastigheter, tkr	-	20	94 567	94 547
Värdeförändringar fastigheter, realiserade, tkr	28 999	-	169 750	198 749
Verkligt värde fastigheter, tkr	5 050 000	4 763 500	5 021 000	5 050 000
Genomsnittlig kontraktslängd, år	11,7	12,9	11,9	11,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100%	100%	100%	100%
Överskottsgrad, %	86%	85%	87%	87%
Fastighetsyta, kvm	157 000	145 300	157 000	157 000
Belåningsgrad, %	47,5%	50,9%	49,2%	47,5%
Andel säkerställd skuld, %	16,0%	17,0%	16,2%	16,0%
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	5,3	4,4	3,3
Kapitalbindning, år	2,0	2,9	2,3	2,0
Räntebindning, år	3,5	3,9	3,6	3,5
Genomsnittlig ränta	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	jan-mar 2016	jan-mar 2015	jan-dec 2015	apr-mar Rullande
Intäkter	3 920	3 360	14 284	14 844
Rörelsekostnader	-4 283	-2 286	-13 875	-15 872
Rörelsekostnader	-363	1 074	409	-1 028
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>				
Anteciperad utdelning från dotterbolag	-	-	20 150	20 150
Finansnetto	-7 322	-3 093	-28 445	-32 674
Bokslutsdispositioner	-	-	66 959	66 959
Resultat före skatt	-7 685	-2 019	59 073	53 407
Skatt	1 691	444	-3 919	-2 672
Periodens/årets resultat	-5 994	-1 575	55 154	50 735

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	31 mars 2016	31 mars 2015	31 december 2015
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar	336	359	345
Pågående projekt	4 305	-	3 888
Andelar i koncernföretag	1 408 344	1 346 117	1 408 344
Fordringar koncernföretag	2 098 139	2 189 580	2 147 885
Summa anläggningstillgångar	3 511 124	3 536 056	3 560 462
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar koncernföretag	20 150	31 800	20 150
Övriga tillgångar	389	755	332
Kassa och bank	66 044	1 415	35 091
Summa omsättningstillgångar	86 583	33 970	55 573
Summa tillgångar	3 597 707	3 570 026	3 616 035
Eget kapital och skulder			
<i>Bundet eget kapital</i>	41 000	41 000	41 000
<i>Fritt eget kapital</i>	382 272	331 537	388 266
Summa eget kapital	423 272	372 537	429 266
Obeskattade reserver	5 937	-	5 937
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	1 397 239	1 396 318	1 397 008
Skuld till aktieägare	1 454 000	1 454 000	1 454 000
Summa långfristiga skulder	2 851 239	2 850 318	2 851 008
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	280 000	320 000	290 000
Skulder koncernföretag	230	230	230
Övriga kortfristiga skulder	37 029	26 941	39 594
Summa kortfristiga skulder	317 259	347 171	329 824
Summa eget kapital och skulder	3 597 707	3 570 026	3 616 035
<i>Ställda säkerheter</i>			
Aktier i dotterbolag	395 800	395 800	395 800
<i>Eventualförpliktelser</i>			
Borgen för dotterbolag	830 000	830 000	830 000

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

De upplysningar som krävs enligt IAS 34 återfinns på sidorna 2 till 5 i denna delårsrapport.

DEFINITIONER

Andel säkerställd skuld

Säkerställd skuld i förhållande till koncernens redovisade totala tillgångar.

Belåningsgrad

Räntebärande nettoskulder i förhållande till fastigheternas verkliga värden.

Central administration

Kostnader för koncernledning och ekonomifunktion samt övriga för bolaget gemensamma kostnader.

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

Kalendarium:

2016-07-15

Delårsrapport kvartal 2, 2016

2016-10-27

Delårsrapport kvartal 3 2016



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 4 maj kl 16.00.