



VACSE AB (PUBL) DELÅRSRAPPORT JANUARI – SEPTEMBER 2017

JANUARI - SEPTEMBER 2017

- Hyresintäkterna minskade med 0,8 procent och uppgick till 251,9 mkr (253,9)
- Driftsöverskottet minskade med 2,4 procent till 216,3 mkr (221,8)
- Förvaltningsresultatet exklusive ränta på aktieägarlån minskade med 2,2 procent till 151,1 mkr (154,5)
- Värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med 18,2 mkr (-56,6)
- Under perioden har bolaget Vacse Strängnäs AB avyttrats med ett realiserat resultat om 45,9 mkr. Vacse Instrumentet 1 AB har förvärvats med ett underliggande fastighetsvärde om 211,8 mkr
- Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med 86,3 mkr (135,5) främst till följd av sänkta direktavkastningskrav
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 183,6 mkr (133,5)
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 5 131,0 mkr (5 156,8) vid periodens utgång
- Uthyrningsgraden vid periodens slut var 100 procent (100), och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 11,6 år (11,1)

TREDJE KVARTALET 2017

- Hyresintäkterna minskade med 8,8 procent och uppgick till 78,3 mkr (85,9)
- Driftsöverskottet minskade med 11,9 procent och uppgick till 66,9 mkr (75,9)
- Förvaltningsresultatet exklusive ränta på aktieägarlån minskade med 14,8 procent till 45,8 mkr (53,7).
- Värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med 3,9 mkr (0,6)
- Under perioden har bolaget Vacse Instrumentet 1 AB förvärvats med ett underliggande fastighetsvärde om 211,8 mkr
- Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med 4,2 mkr (0) till följd av förvärvet.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 24,5 mkr (25,0)
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 5 131,0 mkr (5 156,8) vid periodens utgång
- Uthyrningsgraden den 30 september var 100 procent (100), och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 11,6 år (11,1)

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Resultat- och kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med september 2017. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång i år respektive motsvarande periods utgång föregående år.

Koncernen

RESULTAT

Förvaltningsresultatet exkl ränta på ägarlån för perioden minskade med 2,2 procent och uppgick till 151,1 mkr (154,5). Resultat efter skatt för perioden uppgick till 183,6 mkr (133,5). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 86,3 mkr (135,5) och värdeförändringar avseende räntederivat med 18,2 mkr (-56,0).

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkter minskade med 0,8 procent till 251,9 mkr (253,9). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 100 procent (100) vid periodens utgång. Försäljningen av Vacse Strängnäs AB har medfört minskade hyresintäkter i det tredje kvartalet jämfört med tidigare perioder.

DRIFTSKOSTNADER

Driftskostnaderna uppgick till 26,6 mkr (22,8) under perioden. Driftsöverskottet uppgick till 216,3 mkr (221,8), vilket innebar en överskottsgrad om 86 procent (87). Ökningen förklaras bland annat av en omfördelning från lönekostnader till driftkostnader avseende Vacses förvaltare samt att flera planerade underhållsåtgärder, såväl som reparationer, utförts under året.

CENTRALA KOSTNADER

De centrala kostnaderna för administration och förvaltning uppgick under året till 14,6 mkr (16,1). Kostnader relaterade till ledningsförändring och en satsning på IT-infrastruktur innebar högre centrala kostnader 2016 jämfört med 2017.

FINANSNETTO OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVAT

Finansnettot under perioden uppgick till -116,8 mkr (-117,6) varav 66,2 mkr (66,4) utgör räntekostnader på efterställda aktieägarlån. Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 18,2 mkr (-56,0) under perioden till följd av stigande marknadsräntor. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande under perioden.

SKATT

Bolaget redovisade för perioden en skattekostnad om 51,7 mkr (34,1) varav 23,4 mkr avser uppskjuten skatt. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 216,8 mkr (170,0). Ökningen förklaras främst av stigande marknadsvärde i fastighetsbeståndet och därtill kopplade temporära skillnader.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 43,7 mkr (115,7). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med 284,4 mkr (-15,8). Försäljningen av Vacse Strängnäs AB har inneburit ett positivt kassaflöde om 504,7 mkr och förvärvet av Vacse Instrumentet 1 AB har medfört ett negativt kassaflöde inom investeringsverksamheten om 211,7 mkr. Finansieringsverksamheten belastar kassaflödet med -305,6 mkr (-31,9) för perioden då en revolverande kreditfacilitet har löpt ut utan förlängning som ett naturligt led i Vacses finansieringsstrategi.

Totalt uppgår periodens kassaflöde till 22,4 mkr (68,0).

PERSONAL OCH ORGANISATION

Antalet anställda per den 30 september uppgick till 12 personer (10), där 50 procent var kvinnor och 50 procent män.

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 perioden till 15,0 mkr (18,4). Periodens resultat efter skatt uppgick till 153,6 mkr (-44,3). Under perioden har bolaget avyttrat samtliga aktier i Vacse Strängnäs AB med ett realisationsresultat om 91,7 mkr.

Räntenettet består av ränteintäkter från dotterbolag om 33,8 mkr (56,9) samt externa räntekostnader om 116,8 mkr (116,0) varav 66,2 mkr (66,4) avser räntor till aktieägare.

Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar hos desamma, totalt uppgående till 4 251,6 mkr (4 128,3). Externa räntebärande lån (lång- och kortfristiga) uppgår till 3 585,7 mkr (3 709,8) varav 1 454,0 mkr (1 454,0) motsvarar långfristig efterställd skuld till aktieägarna med förfall år 2053.

Moderbolagets risker och osäkerhetsfaktorer utgörs främst av förändringar i avkastning på dotterbolagens fastigheter. Mer information framgår under rubriken Risker och osäkerhetsfaktorer samt i årsredovisningen för 2016 sid 24-26.

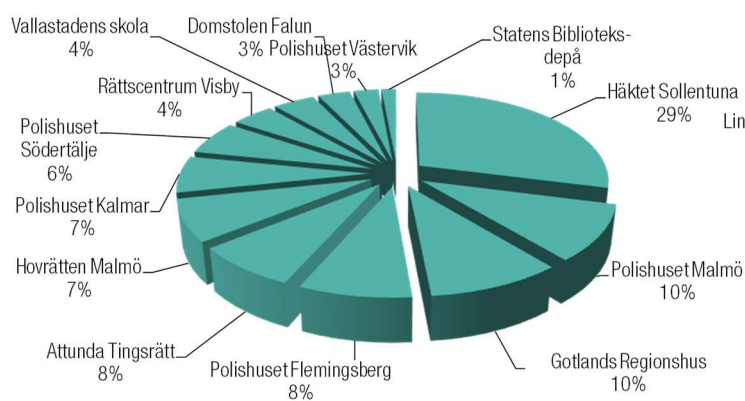
FASTIGHETSINNEHAV

Vacse-koncernen ("Vacse" eller "Koncernen") ägde den 30 september 13 (13) fastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 140,2 tkvm (157,0) och till ett bedömt marknadsvärde om 5 131,0 mkr (5 156,8). Fastigheternas realiserade värdeförändring uppgick till 86,3 mkr (135,5) under perioden. Under perioden har ett förvärv och en avyttring skett, båda i bolagsform.

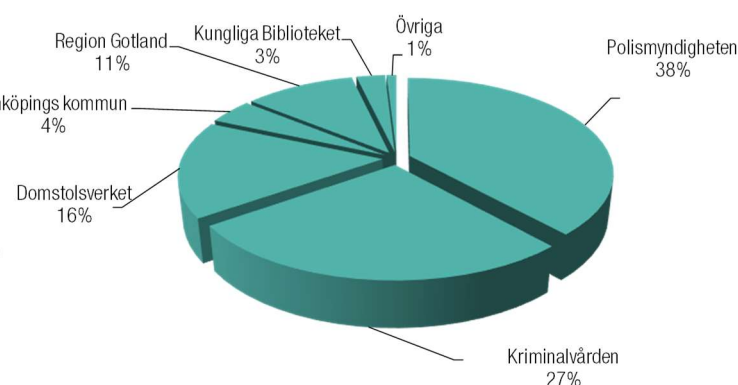
Fullständig värdering av Vacses fastighetsbestånd görs varje kvartal. Två gånger per år, kvartal 2 och 4, utförs värderingen av extern auktoriserad fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut. Övriga kvartal sker interna värderingar som, om väsentligt förändrade parametrar framkommer, kompletteras med externa värderingar av hela eller delar av beståndet. Verkligt värde har fastställts genom en kombination av avkastningsbaserad metod och ortsprismetod. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 i verkligtvärdehierarkin enligt IFRS 13. Inga fastigheter har ändrat klassificering under perioden. I genomsnitt har Vacses fastighetsinnehav värderats med ett avkastningskrav för restvärdesberäkning om 5,8 procent (6,0).

Den genomsnittliga kontraktslängden per den 30 september uppgick till 11,6 år (11,1). 85 procent (80) av Vacses hyresintäkter kommer från svenska staten, resterande del från kommuner. Omfördelningen mellan stat och kommun jämfört med tidigare perioder beror av försäljningen av Vacse Strängnäs AB och förvärvet av Vacse Instrumentet 1 AB. Nedan framgår marknadsvärde per fastighet samt intjänandekapaciteten för befintligt fastighetsbestånd.

Andel av marknadsvärde per fastighet, %



Hyresintäkter, årshyra %



TRANSAKTIONER

Under perioden har Vacse AB via bolagsförsäljning avyttrat fastigheten Strängnäs Eldsund 6:6. Underliggande fastighetsvärde uppgick till cirka 520 mkr efter avdrag för uppskjuten skatt. Överlåtelsen ägde rum per 30 juni 2017.

Koncernen har även tillträtt en fastighet under augusti månad, Instrumentet 1 i Vallastaden i Linköping. Förvärvet skedde i bolagsform. Fastigheten inrymmer en grund- och sårskola i årskurs F-6 och omfattar ca 7 500 kvm som Linköpings kommun hyr under ett 15-årigt hyresavtal. Underliggande fastighetsvärde uppgick till cirka 211 mkr. Byggnaden är certifierad enligt Miljöbyggnad Silver.

PÅGÅENDE PROJEKT

Under hösten 2015 ingicks ett avtal med Sollentuna kommun om förvärv av mark för en tillbyggnad av Attunda tingsrätt. Under perioden har projekteringen fortskridit och den nya byggnaden förväntas stå klar under 2020. Byggnaden kommer till större delen att hyras ut till Domstolsverket. Resterande ytor kommer att hyras ut till andra hyresgäster och hyresförhandlingar pågår. Under perioden har 6,2 mkr (15,5) upparbetats i projektet. Ambitionen är att byggnaden ska miljöcertifieras enligt BREEAM Excellent.

I oktober 2016 offentliggjordes att Vacse förvärvar en nybyggd kontorsfastighet i Karlstad från Skanska med tillträde vid inflytt, vilket beräknas ske under andra kvartalet 2018. Fastigheten om ca 8 500 kvm ligger i den växande stadsdelen Tullholmsviken vid Vänerns strand och hyresgäst är Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB. Målet är att byggnaden ska miljöcertifieras enligt LEED Gold Standard.

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 september till 1 283,6 mkr (905,4) och efterställda aktieägarlån till 1 454,0 mkr (1 454,0).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens långfristiga räntebärande skulder exklusive efterställt aktieägarlån uppgick till 2 131,7 mkr (2 138,3), vilka utgörs av två obligationslån med förfall i juni 2019 samt ett säkerställt lån om 740,6 mkr (748,1) med förfall 2021. Under perioden har grundprospekt avseende Vacses obligationsprogram uppdaterats till att inkludera gröna obligationer och rambeloppet har utökats från tre till fem miljarder. De kortfristiga räntebärande skulderna uppgick till 7,5 mkr (347,5). Dessa utgörs av närmsta årets amortering av banklån om 7,5 mkr (347,5). Under perioden har en revolverande kreditfacilitet löpt ut utan att förlängas som ett naturligt led i Vacses finansieringsstrategi.

Belåningsgraden exklusive ägarlån i Koncernen uppgick till 39,2 procent (46,0) och andel säkerställd skuld till 13,9 procent (18,0). Per den 30 september uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 2,3 år (2,9) och räntebindningstiden till 4,4 år (4,6). Genomsnittlig ränta för perioden uppgick till 2,8 procent (2,7). På grund av negativ stibor skulle en ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet påverka Vacses räntekostnad marginellt. Detta då Vacses rörliga upplåning löper med stiborgolv samtidigt som derivaten har full följsamhet mot stibor.

RÄNTEDERIVATINSTRUMENT

För att uppnå finanspolicens räntebindningsmål används räntederivatinstrument. Derivaten redovisas i koncernen till verkligt värde och värderas med hjälp av värderingstekniker som bygger på observerbar marknadsdata. I koncernen redovisas derivat löpande till verkligt värde med värdeförändringen i resultaträkningen. I moderbolaget tillämpas säkringsredovisning vilket innebär att derivatet inte redovisas i balansräkningen och istället redovisas lånen som om de vore lån med bunden ränta. I moderbolaget redovisas således endast räntekuponerna som upplupen/betald post, men inte några realiserade värdeförändringar på derivaten som används i säkringsredovisning. Återstående undervärde på derivat, 94,2 mkr (145,7), löses succesivt upp och resultatförs fram till derivatens slutdatum. Vid förfallotidpunkten kommer värdet på derivaten att vara noll. Kupongräntan redovisas löpande inom räntenettet.

Gällande värderingstekniker, processer och policys se beskrivning i 2016 års årsredovisning, på sidorna 49-50 samt 59-62.

LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel och finansiella placeringar uppgick per 30 september till 128,6 mkr (114,1).

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden utöver erlagd ränta på ägarlån.

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 mycket hög kreditvärdighet. 85 procent av hyresgästerna utgörs av svenska staten och resterande 15 procent är kommuner. Kontraktstiderna är långa och uppgår i genomsnitt till 11,6 år (11,1) per den 30 september.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERING

	Förändring +/-	Resultateffekt fastighetsvärdering, mkr
Direktavkastningskrav restvärde	0,5 procentenhet	-349 / +416
Driftnetto	5,0 procent	+219 / -209
Kalkylränta driftnetto	0,5 procentenhet	-82 / +87
Vakansgrad	1,0 procentenhet	-55

FINANSIELLA RISKER

Vaces finansiella kostnader utgör den största kostnadsposten för koncernen. För att reducera Vaces exponering mot stigande marknadsräntor 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 59,9 mkr (67,6).

Se ytterligare beskrivning av risker och osäkerhetsfaktorer 2016 års årsredovisning, på sidorna 24-26.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 5 oktober godkände regeringen det 25-åriga hyresavtal som tecknats mellan Domstolsverket och Vacse avseende förhyrning av en ny tingsrätt som kommer att uppföras på fastigheten Tabellen 7 i Sollentuna. Domstolsverket är största hyresgäst och förhandlingar pågår avseende uthyrning av resterande ytor. Upphandling av totalentreprenör har gjorts genom LOU och tilldelningsbeslut är meddelat. Byggstart beräknas till december 2017.

Under oktober kommunicerades också att Vacse förvärvar Skanskas projekt i Tierp avseende räddningsstation om ca 3 200 kvm och med Region Uppsala och Tierps kommun som hyresgäster. Köpeskillingen uppgår till drygt 100 mkr. Hyresavtalen är tecknade på 25 år och tillträde till fastigheten sker under första kvartalet 2019. Målsättningen är att miljöcertifiera byggnaden enligt Miljöbyggnad Silver.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Utöver finansiella mått enligt IFRS presenterar Vacse ytterligare finansiella mått och nyckeltal i delårsrapporten. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolaget resultat och finansiella ställning. Dessa behöver inte vara jämförbara med på samma sätt benämnda nyckeltal som presenteras av andra bolag. I nedanstående uppställningar presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, samt avstämning av måtten. Vidare återfinns även definitioner av dessa mått på sidan 14.

FÖRVALTNINGSRESULTAT EXKL RÄNTA PÅ AKTIEÄGARLÅN

Resultat före skatt exklusive värdeförändringar och räntor på efterställda aktieägarlån. Nyckeltalet mäter bolagets resultat från den löpande verksamheten från att äga och förvalta fastigheter.

Förvaltningsresultat exkl ränta på ägarlån	jan-sept 2017	jan-sept 2016
Resultat före skatt	235 293	167 572
Återläggning		
Värdeförändring fastighet	-132 226	-135 497
Värdeförändring derivat	-18 152	56 030
Ränta på aktieägarlån	66 157	66 399
Förvaltningsresultat exkl ränta på ägarlån	151 072	154 504

FINANSIELL RISK

Belåningsgrad

Räntebärande nettoskulder exklusive ägarlån i procent av fastigheternas redovisade värde. Nyckeltalet visar bolagets skuldsättning exklusive ägarlån.

Belåningsgrad	2017-09-30	2016-09-30
Räntebärande skulder, långfristiga	2 131 744	2 138 324
Räntebärande skulder, kortfristiga	7 500	347 500
Likvida medel	-128 632	-114 102
Räntebärande skulder netto	2 010 612	2 371 722
Förvaltningsfastigheter	5 131 000	5 156 806
Belåningsgrad	39%	46%

Andel säkerställd skuld

Utestående säkerställda banklån i procent av koncernens redovisade totala tillgångar. Nyckeltalet åskådliggör förhållandet mellan säkerställd och icke säkerställd skuld vilket är viktigt för bolagets långivare.

Andel säkerställd skuld	2017-09-30	2016-09-30
Säkerställda banklån	740 625	980 000
Totala tillgångar	5 317 870	5 316 980
Andel säkerställd skuld	14%	18%

Räntetäckningsgrad

Driftöverskott med avdrag för administrativa kostnader i förhållande till finansnetto, exklusive räntor på ägarlån. Nyckeltalet visar bolagets förmåga att betala löpande räntekostnader exklusive räntor på ägarlån.

Räntetäckningsgrad	jan-sept 2017	jan-sept 2016
Driftöverskott	216 347	221 778
Centrala kostnader	-14 593	-16 080
Summa	201 754	205 698
Finansnetto, exkl ägarlån	-50 682	-51 194
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	4,0

Kapitalbindning

Genomsnittet av de räntebärande skuldernas återstående löptid, exklusive ägarlån. Nyckeltalet visar den genomsnittliga löptiden för bolagets externa finansiering och belyser bolagets refinansieringsrisk.

Räntebindning

Genomsnittlig räntebindningstid på räntebärande skuld, exklusive ägarlån, inklusive derivat. Nyckeltalet visar den genomsnittliga räntesättnings löptid för bolagets externa finansiering och ger en vägledning för bolagets framtida räntekostnader.

	2017-09-30	2016-09-30
Kapitalbindning, år	2,3	2,9
Räntebindning, år	4,4	4,6

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.

Under perioden har Vacse jobbat vidare med implementeringen av IFRS 15. Utifrån våra preliminära analyser förväntas det inte uppkomma några väsentliga effekter på koncernens redovisning av intäkter utöver utökade upplysningskrav.

Denna delårsrapport för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i Årsredovisningslagen. Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna även i övriga delar av delårsrapporten. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. I denna rapport tillämpade redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade med de som tillämpades i årsredovisningen för 2016.

Denna delårsrapport har varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisor.

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

Den verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 26 oktober 2017

Fredrik Linderborg
Verkställande direktör

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	juli-sept 2017	juli-sept 2016	jan-sept 2017	jan-sept 2016	jan-dec 2016	okt-sept Rullande
Hysesintäkter	78 321	85 853	251 946	253 907	338 659	336 698
Driftkostnader	-8 452	-6 614	-26 607	-22 808	-33 705	-37 504
Fastighetsskatt	-2 990	-3 356	-8 992	-9 321	-11 983	-11 654
Driftöverskott	66 879	75 883	216 347	221 778	292 971	287 540
Central administration	-4 533	-4 491	-14 593	-16 080	-24 572	-23 085
Räntenetto						
Finansiella intäkter	0	0	0	7	45	38
Externa räntekostnader och liknande poster	-16 550	-17 655	-50 682	-51 201	-68 603	-68 084
Finansiella kostnader aktieägare	-22 295	-22 294	-66 157	-66 399	-88 694	-88 452
Förvaltningsresultat	23 501	31 443	84 915	88 105	111 147	107 957
- varav förvaltningsresultat exkl ränta på ägarlån	45 796	53 737	151 072	154 504	199 841	196 409
Värdeförändringar						
Fastigheter, orealiserat	4 219	0	86 301	135 497	300 608	251 412
Fastigheter, realiserat	-199	0	45 925	0	0	45 925
Räntederivat	3 903	581	18 152	-56 030	-22 647	51 535
Resultat före skatt	31 424	32 024	235 293	167 572	389 108	456 829
Skatt	-6 958	-7 046	-51 665	-34 080	-61 064	-78 650
Periodens/årets resultat	24 466	24 978	183 628	133 492	328 044	378 179

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	30 sept 2017	30 sept 2016	31 dec 2016
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	5 131 000	5 156 806	5 322 000
Övriga anläggningstillgångar	31 039	19 652	22 686
Summa anläggningstillgångar	5 162 039	5 176 458	5 344 686
Kortfristiga fordringar	26 988	26 420	20 887
Likvida medel	128 632	114 102	106 189
Summa omsättningstillgångar	155 620	140 522	127 076
Summa tillgångar	5 317 659	5 316 980	5 471 762
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 283 628	905 448	1 099 998
Uppskjuten skatteskuld	216 750	170 045	207 413
Långfristiga skulder aktieägare	1 454 000	1 454 000	1 454 000
Långfristiga räntebärande skulder	2 131 744	2 138 324	2 136 679
Derivat	94 166	145 701	112 318
Summa långfristiga skulder	3 896 660	3 908 070	3 910 410
Kortfristiga räntebärande skulder	7 500	347 500	307 500
Övriga kortfristiga skulder	129 871	155 962	153 855
Summa kortfristiga skulder	137 371	503 462	461 355
Summa eget kapital och skulder	5 317 659	5 316 980	5 471 762

KONCERNENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-sept 2017	sept-dec 2016	jan-sept 2016
Ingående eget kapital	1 099 999	905 448	771 955
Periodens totalresultat	183 628	194 551	133 492
Utgående eget kapital	1 283 627	1 099 999	905 448

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	juli-sept 2017	juli-sept 2016	jan-sept 2017	jan-sept 2016	jan-dec 2016	okt-sept Rullande
Resultat före skatt	31 424	32 024	235 293	167 572	389 108	456 829
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:						0
Avskrivningar på inventarier	73	27	211	78	117	250
Orealiserad värdeförändring fastigheter	-4 219	0	-86 301	-135 497	-300 608	-251 412
Realisationsresultat	199	0	-45 925	0	0	-45 925
Orealiserad värdeförändring derivat	-3 903	-581	-18 152	56 030	22 647	-51 535
Förändring av räntebärande skulder	230	230	691	691	920	920
Betald skatt	-6 316	-11 356	-12 206	-21 201	-20 881	-11 886
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	17 488	20 344	73 611	67 673	91 303	97 241
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet						
Förändring av kortfristiga fordringar	6 371	-16 084	8 626	37 119	43 869	15 376
Förändring av kortfristiga skulder	-9 346	12 760	-38 581	10 859	17 594	-31 846
Kassaflöde från den löpande verksamheten	14 513	17 020	43 656	115 651	152 766	80 771
Kassaflöde från investeringsverksamheten						
Förvärv av fastigheter	-211 737	0	-211 737	0	0	-211 737
Investeringar i befintliga fastigheter	-1 142	0	-1 897	-348	-389	-1 938
Investeringar i pågående projekt	-609	-3 318	-6 443	-15 458	-17 800	-8 785
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-27	0	-225	0	-790	-1 015
Försäljning av fastigheter	707	0	504 714	0	0	504 714
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	0	0	0	20	20
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-212 808	-3 318	284 412	-15 806	-18 959	281 259
Kassaflöde från finansieringsverksamheten						
Nyupptagning av lån	0	0	0	750 000	980 000	230 000
Amortering av lån	-271 875	-21 875	-305 625	-781 875	-1 053 750	-577 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-271 875	-21 875	-305 625	-31 875	-73 750	-347 500
Periodens kassaflöde	-470 170	-8 173	22 443	67 970	60 057	14 530
Ingående likvida medel	598 802	122 275	106 189	46 132	46 132	114 102
Periodens kassaflöde	-470 170	-8 173	22 443	67 970	60 057	14 530
Utgående likvida medel	128 632	114 102	128 632	114 102	106 189	128 632
Erlagda räntor	-37 143	-37 225	-140 800	-114 234	-151 485	-178 051
Erhållna räntor	0	7	0	7	41	34

NYCKELTAL

Belopp i tkr	juli-sept 2017	juli-sept 2016	jan-sept 2017	jan-sept 2016	jan-dec 2016	okt-sept Rullande
Hysesintäkter, tkr	78 321	85 853	251 946	253 907	338 659	336 698
Driftsöverskott, tkr	66 879	75 883	216 347	221 778	292 971	287 540
Förvaltningsresultat exkl ränta ägarlån, tkr	45 796	53 737	151 072	154 504	199 841	196 409
Periodens/årets resultat, tkr	24 466	24 978	183 628	133 492	328 044	378 179
Förvärv av och investering i fastigheter, tkr	213 488	3 318	220 077	15 806	18 189	222 460
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade, tkr	4 219	0	86 301	135 497	300 608	251 412
Verkligt värde fastigheter, tkr	5 131 000	5 156 806	5 131 000	5 156 806	5 322 000	5 131 000
Genomsnittlig kontraktslängd, år	11,6	11,1	11,6	11,1	11,1	11,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Överskottsgrad, %	85%	88%	86%	87%	87%	85%
Fastighetsyta, kvm	140 236	156 956	140 236	156 956	156 956	140 236
Belåningsgrad, %	39%	46%	39%	46%	44%	39%
Andel säkerställd skuld, %	14%	18%	14%	18%	14%	14%
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	4,0	4,0	4,0	3,9	3,9
Kapitalbindning, år	2,3	2,9	2,3	2,9	2,8	2,3
Räntebindning, år	4,4	4,6	4,4	4,6	4,5	4,4
Genomsnittlig ränta	2,7%	2,8%	2,8%	2,7%	2,7%	2,8%

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	juli-sept 2017	juli-sept 2016	jan-sept 2017	jan-sept 2016	jan-dec 2016	okt-sept Rullande
Intäkter	4 831	10 870	15 037	18 430	27 464	24 071
Rörelsekostnader	-4 813	-4 493	-15 251	-16 051	-25 981	-25 181
Rörelseresultat	18	6 377	-214	2 379	1 483	-1 110
Finansiella intäkter och kostnader						
Resultat från andelar i koncernföretag	-199	0	218 593	0	-7 000	211 593
Räntenetto	-28 162	-28 974	-83 053	-59 110	-88 027	-111 970
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	-28 343	-22 597	135 326	-56 731	-93 544	98 513
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0	87 899	87 899
Resultat före skatt	-28 343	-22 597	135 326	-56 731	-5 645	186 412
Skatt	6 192	4 971	18 319	12 481	-525	5 313
Periodens/årets resultat	-22 151	-17 626	153 645	-44 250	-6 170	191 725

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	30 sept 2017	30 sept 2016	31 dec 2016
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	1 011	289	998
Pågående arbeten	0	458	0
Aktier i dotterföretag	1 228 421	1 408 344	1 401 344
Fordringar hos koncernföretag	2 813 264	2 470 429	2 842 192
Uppskjuten skattefordran	18 686	0	367
Summa anläggningstillgångar	4 061 382	3 879 520	4 244 901
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	209 867	249 533	233 000
Övriga fordringar	1 775	1 601	1 365
Kassa och bank	123 220	62 847	59 348
Summa omsättningstillgångar	334 862	313 981	293 713
Summa tillgångar	4 396 244	4 193 501	4 538 614
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	41 000	41 000	41 000
Fritt eget kapital	535 741	344 016	382 096
Summa eget kapital	576 741	385 016	423 096
Obeskattade reserver	7 289	5 937	7 289
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	2 131 744	2 138 324	2 136 679
Skulder till aktieägare	1 454 000	1 454 000	1 454 000
Skulder till koncernföretag	83 743	0	103 639
Summa långfristiga skulder	3 669 487	3 592 324	3 694 318
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	7 500	117 500	307 500
Skulder till koncernföretag	125 016	65 608	61 861
Övriga skulder	10 211	27 116	44 550
Summa kortfristiga skulder	142 727	210 224	413 911
Summa eget kapital och skulder	4 396 244	4 193 501	4 538 614

GRANSKNINGSRAPPORT

Till styrelsen i Vacse AB (publ.)

Org. nr 556788-5883

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Vacse AB (publ.) per den 30 september 2017 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionsred i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 26 oktober 2017

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER

Andel säkerställd skuld

Säkerställd skuld i förhållande till koncernens redovisade totala tillgångar.

Belåningsgrad

Räntebärande nettoskulder exklusive ägarlån 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 fastighetsskatt.

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 exkl ränta på ägarlån

Resultat före värdetförändringar, räntekostnad på efterställd skuld till aktieägare samt skatt.

Kapitalbindning

Genomsnittet av de externa skuldernas återstående löptid.

Räntebindning

Genomsnittlig räntebindningstid på räntebärande skuld inklusive derivat.

Räntebärande skuld

Räntebärande skuld exklusive efterställd skuld till aktieägare.

Räntekostnad delägare

Ränta på efterställda aktieägarlån.

Räntetäckningsgrad

Driftöverskott med avdrag för administrativa kostnader i förhållande till externt finansnetto exklusive aktieägarlån.

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:

Kungsgatan 26

111 35 Stockholm

Hemsida och e-postadress:

www.vacse.se

info@vacse.se

Kalendarium:

2018-02-23	Bokslutskommuniké 2017
2018-04-26	Delårsrapport kvartal 1, 2018
2018-07-13	Halvårsrapport, 2018



Informationen i denna delårsrapport är sådan som Vacse AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 26 oktober 2017.

Informationen publiceras även på Vacses hemsida, www.vacse.se.

Frågor besvaras av Fredrik Linderborg, VD, Telefon 0705 797979