



VACSE AB (PUBL)

DELÅRSRAPPORT

JANUARI – MARS 2015

PERIODEN I KORTHET

- Hyresintäkterna uppgick till 82,7 mkr (54,4)
- Driftsöverskottet ökade med 49 procent till 70,3 mkr (47,3)
- Förvaltningsresultatet ökade med 66 procent till 55,2 mkr (33,2)
- Värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med -27,8 mkr (-30,5)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 4,3 mkr (69,3)
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 4 763 mkr (3 353) vid periodens utgång
- Uthyrningsgraden vid periodens slut var 100 procent (100), och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 13,0 år (17,2)

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernen

RESULTAT

Periodens förvaltningsresultat ökade med 66 procent och uppgick till 55,2 mkr (33,2). Periodens resultat efter skatt uppgick till 4,3 mkr (69,3). Resultatet före skatt har påverkats av värdeförändringar avseende räntederivat med -27,8 mkr (-30,5).

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna ökade med 52 procent till 82,7 mkr (54,4). Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter under 2014. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 mars till 100 procent (100).

DRIFTSKOSTNADER

Driftskostnaderna uppgick till 9,4 mkr (5,4) under perioden. Ökningen av driftskostnaderna beror främst på fastighetsbeståndets tillväxt. Driftsöverskottet har ökat med 49 procent till 70,3 mkr (47,3), vilket innebar en överskottsgrad om 85 procent (87).

CENTRALA KOSTNADER

De centrala kostnaderna för administration och förvaltning uppgick under perioden till 2,3 mkr (1,1). Ökningen förklaras av ett större fastighetsbestånd, ökad förvärvsaktivitet samt nyanställningar.

FINANSNETTO OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVAT

Finansnettot uppgick till -34,6 mkr (-33,9) varav -21,8 mkr (-20,9) utgörs av räntekostnader på efterställda aktieägarlån. Värdeförändringar på räntederivat uppgick till -27,8 mkr (-30,5). Periodens negativa värdeförändring beror på sjunkande marknadsräntor sedan årsskiftet. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

SKATT

Bolaget redovisade för perioden en skattekostnad om -1,2 mkr (-18,9). 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 76,5 mkr (65,0).

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital och räntenetto uppgick till 68,0 mkr (46,2). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med 0,0 mkr (0,0). Refinansieringen samt nyupplåningen resulterade i en nettouplåning om 0,2 mkr (0,0).

Totalt uppgår periodens kassaflöde till 40,3 mkr (45,9).

PERSONAL OCH ORGANISATION

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

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.

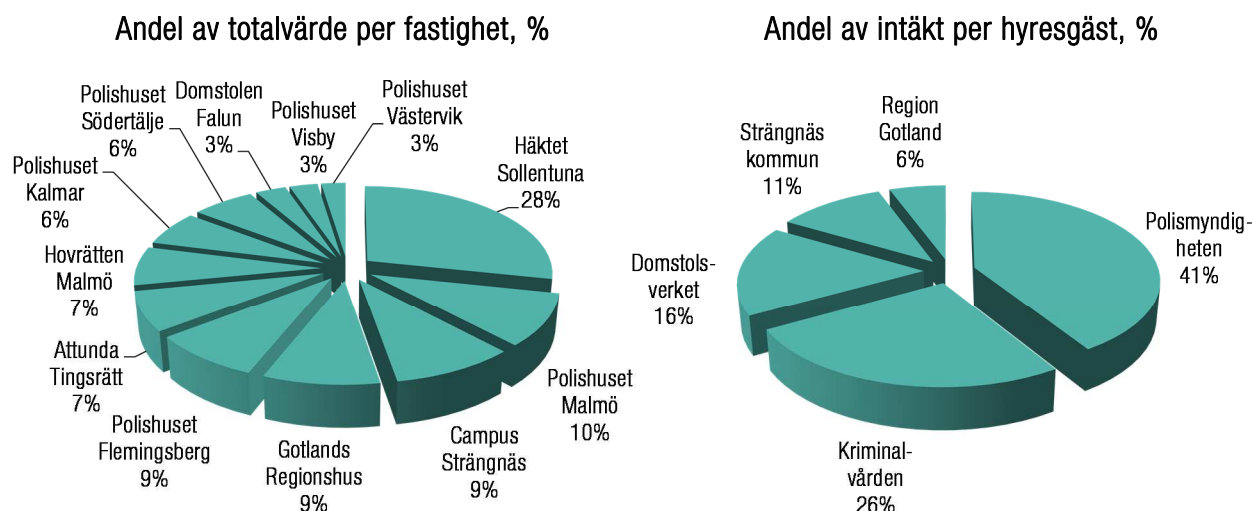
Omsättningen i moderbolaget, som består av arvoden från dotterbolag, uppgick för perioden till 3,4 mkr (1,2). Periodens resultat efter skatt uppgick till -1,6 mkr (-10,1).

FASTIGHETSINNEHAV

Vacse-koncernen ("Vacse" eller "Koncernen") ägde den 31 mars 2014 tolv fastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 154 tkvm (86) och till ett bedömt marknadsvärde om 4 763 mkr (3 353).

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

Per 31 mars 2014 uppgick den genomsnittliga kontraktslängden till 13,0 år (17,2) och den genomsnittliga åldern på ägda fastigheter till 6,8 år (4,0).



FÖRVÄRV

Inga förvärv genomfördes under 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. Eget kapital uppgick den 31 mars till 520,4 mkr (324,6) och efterställda aktieägarlån till 1 454 mkr (1 294).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens långfristiga räntebärande skulder exklusive efterställt aktieägarlån uppgick till 1 396 mkr (830), vilket utgörs av ett obligationslån med förfall i juni 2019. De kortfristiga räntebärande skulderna uppgick till 1 150 mkr (813) och utgörs av revolverande kreditfacilitet som utnyttjats med 320 mkr samt en säkerställd skuld om 830 mkr som förfaller i mars 2016.

Belåningsgraden exklusive ägarlån i Koncernen uppgick till 53 procent (49) och andel säkerställd skuld till 17 procent (24). Per den 31 mars uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 2,8 år (1,5) och räntebindningstiden till 3,9 år (5,8).

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, 150,2 mkr (32,8), kommer under resterande löptid att lösas upp och redovisas som en intäkt. Derivatet har ett negativt värde om 150,2 mkr vid bokslutstidpunkten. Vid förfallotidpunkten kommer värdet att vara noll.

LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel och finansiella placeringar uppgick per 31 mars till 121,1 mkr (101,1). Utöver detta finns outnyttjade kreditfaciliteter om 180 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

Vase 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 6 maj 2015

Ossie Everum
Verkställande direktör

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Jan-mar 2015	Jan-mar 2014	Jan-dec 2014	Apr-mar Rullande
Hysesintäkter	82 657	54 425	268 264	296 496
Driftskostnader	-9 429	-5 384	-22 057	-26 102
Fastighetsskatt	-2 982	-1 726	-9 679	-10 935
Driftsöverskott	70 246	47 315	236 528	259 459
Centrala kostnader	-2 305	-1 095	-10 994	-12 204
Rörelseresultat före värdeförändringar	67 941	46 220	225 534	247 255
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter	0	106 464	116 276	9 812
Derivat	-27 787	-30 537	-120 140	-117 390
Rörelseresultat	40 154	122 147	221 670	139 677
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>				
Finansiella intäkter	0	3	475	472
Externa räntekostnader och liknande poster	-12 804	-13 004	-57 705	-57 505
Räntekostnader aktieägare	-21 810	-20 910	-86 778	-87 678
Resultat före skatt	5 540	88 236	77 662	-5 034
Skatt	-1 219	-18 922	-16 934	769
Periodens/årets totalresultat	4 321	69 314	60 728	-4 265
Förvaltningsresultat	55 137	33 219	168 304	190 222

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	31 mars 2015	31 mars 2014	31 december 2014
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	4 763 500	3 353 000	4 763 500
Övriga anläggningstillgångar	359	32	368
Kortfristiga fordringar	9 656	3 885	18 565
Likvida medel	121 104	100 969	80 821
Summa tillgångar	4 894 619	3 457 886	4 863 254
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	520 367	324 632	516 046
Uppskjuten skatteskuld	76 489	65 004	79 873
Långfristiga skulder aktieägare	1 454 000	1 294 000	1 454 000
Långfristiga räntebärande skulder	1 396 318	830 000	2 226 088
Derivat	150 205	32 815	122 418
Kortfristiga räntebärande skulder	1 150 000	812 673	320 000
Övriga kortfristiga skulder	147 240	98 762	144 829
Summa eget kapital och skulder	4 894 619	3 457 886	4 863 254

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Belopp i tkr	Jan-mar 2015	Helår 2014
Ingående eget kapital	516 045	155 317
Utdelning	-	-
Ovillkorat aktieägartillskott	-	300 000
Periodens/årets totalresultat	4 321	60 728
Utgående eget kapital	520 367	516 045

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Jan-mar 2015	Jan-mar 2014	Jan-dec 2014	Apr-mar Rullande
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>				
Hysesintäkter	82 657	54 425	268 264	296 496
Löpande kostnader	-14 687	-8 205	-42 617	-49 099
Betald skatt	0	0	-1 781	-1 781
<i>Summa</i>	<i>67 970</i>	<i>46 220</i>	<i>223 866</i>	<i>245 616</i>
<i>Förändring av rörelsekapital</i>				
Förändring av omsättningstillgångar	8 909	1 390	-13 290	-5 771
Förändring av kortfristiga skulder	-791	32 243	69 914	36 880
Kassaförändring från den löpande verksamheten före räntor	76 088	79 853	280 490	276 725
Betalt räntenetto	-36 015	-33 911	-138 174	-140 278
Netto kassaflöde från den löpande verksamheten	40 073	45 942	142 316	136 447
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>				
Investeringar i ny, till och ombyggnader och inventarier	-20	-25	-474	-469
Förvärv av fastigheter	0	0	-1 400 689	-1 400 689
Nettotillg. vid förvärv av fastighetsägande dotterföretag	0	0	21 201	21 201
Netto kassaflöde från investeringsverksamheten	-20	-25	-1 379 962	-1 379 957
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>				
Nyupptagning av räntebärande skulder	230	0	1 716 088	1 716 318
Amortering av räntebärande skulder	0	0	-812 673	-812 673
Nyupptagning av räntebärande skulder, ägare	0	0	160 000	160 000
Amortering av räntebärande skulder, ägare	0	0	-100 000	-100 000
Aktieägartillskott	0	0	300 000	300 000
Netto kassaflöde från Finansieringsverksamheten	230	0	1 263 415	1 263 645
Periodens/årets nettokassaflöde	40 283	45 917	25 769	20 135
Likvida medel vid periodens början	80 821	55 052	55 052	80 821
Likvida medel vid periodens slut	121 104	100 969	80 821	55 052

NYCKELTAL

	Jan-mar 2015	Jan-mar 2014	Jan-dec 2014	Apr-mar Rullande
Hysesintäkter, tkr	82 657	54 425	268 264	296 496
Driftsöverskott, tkr	70 246	47 315	236 528	259 459
Förvaltningsresultat, tkr	55 137	33 219	168 304	190 222
Periodens/årets resultat, tkr	4 321	69 314	60 728	-4 265
Förvärv av och investering i fastigheter, tkr	20	25	1 401 163	1 401 158
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade, tkr	0	106 464	116 276	9 812
Verkligt värde fastigheter, tkr	4 763 500	3 353 000	4 763 500	4 763 500
Genomsnittlig kontraktslängd, år	13,0	17,2	13,3	13,0
Genomsnittlig ålder på fastigheterna, år	6,8	4,0	6,5	6,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100%	100%	100%	100%
Överskottsgrad, %	85%	87%	88%	85%
Fastighetsyta, kvm	154 300	85 800	154 300	154 300
Belåningsgrad, %	53%	49%	53%	53%
Andel säkerställd skuld, %	17%	24%	17%	17%
Räntetäckningsgrad, ggr	5,3	3,6	3,9	4,3
Kapitalbindning, år	2,8	1,5	3,0	2,8
Räntebindning, år	3,9	5,8	4,0	3,9

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Jan-mar 2015	Jan-mar 2014	Jan-dec 2014	Apr-mar Rullande
Intäkter	3 360	1 161	8 514	10 713
Rörelsekostnader	-2 286	-990	-8 144	-9 440
Utdelning från dotterföretag	-	-	31 800	31 800
Rörelseresultat	1 074	171	32 170	33 073
Finansnetto	-3 093	-10 303	-30 796	-23 586
Bokslutsdisposition	-	-	22 100	22 100
Resultat före skatt	-2 019	-10 132	23 474	31 587
Skatt	444	-	-	-
Periodens/årets totalresultat	-1 575	-10 132	23 474	31 587

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	31 mars 2015	31 mars 2014	31 december 2014
Tillgångar			
Andelar i koncernföretag	1 346 117	811 594	1 346 117
Fordringar koncernföretag	2 221 380	1 453 768	2 230 084
Övriga tillgångar	1 114	4 818	909
Kassa och bank	1 415	6 116	1 144
Summa tillgångar	3 570 026	2 276 296	3 578 254
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	372 537	140 506	374 112
Räntebärande skulder	1 716 318	812 673	1 716 088
Skuld till aktieägare	1 454 000	1 294 000	1 454 000
Skulder koncernföretag	230	230	-
Övriga kortfristiga skulder	26 941	28 887	34 054
Summa eget kapital och skulder	3 570 026	2 276 296	3 578 254
<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

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:

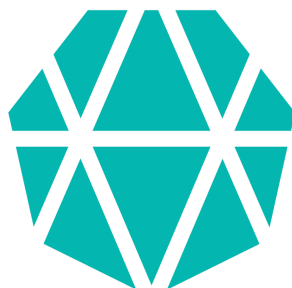
www.vacse.se

info@vacse.se

Kalender:

2015-08-19 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 6 maj kl 17.30.