



VACSE AB (PUBL) HALVÅRSRAPPORT JANUARI – JUNI 2018

FÖRSTA HALVÅRET 2018

- ❁ Hyresintäkterna uppgick till 163,5 mkr (173,6), en minskning med 5,8 procent till följd av en avyttring under 2017
- ❁ Driftsöverskottet uppgick till 136,2 mkr (149,5) vilket är en minskning med 8,9 procent
- ❁ Förvaltningsresultatet uppgick till 51,8 mkr (61,4), en minskning med 15,6 procent
- ❁ Förvaltningsresultatet exklusive ränta på aktieägarlån uppgick till 95,7 mkr (105,3), en minskning med 9,1 procent
- ❁ Värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med -2,4 mkr (14,2)
- ❁ Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med 46,8 mkr (82,1) främst till följd av sänkta direktavkastningskrav
- ❁ Periodens resultat efter skatt uppgick till 89,0 mkr (159,2)
- ❁ Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 5 527,8 mkr (4 915,0) vid periodens utgång
- ❁ Under perioden har bolaget Vacse Karlstad AB förvärvats med ett underliggande fastighetsvärde om 250 mkr.
- ❁ Under perioden har Vacse emitterat Gröna obligationer till ett värde av 500 mkr under sitt MTN-program
- ❁ Uthyrningsgraden vid periodens slut var 100 procent (100), och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 10,7 år (11,7)
- ❁ I maj tecknades avtal om förvärv av ett kontorsprojekt i Jönköping. Hyresgäster kommer att vara Jordbruksverket och Skogsstyrelsen och tillträde är beräknat till kvartal 1 2021

ANDRA KVARTALET 2018

- ❁ Hyresintäkterna uppgick till 81,2 mkr (84,8), en minskning med 4,2 procent
- ❁ Driftsöverskottet uppgick till 68,2 mkr (73,7) vilket är en minskning med 7,4 procent
- ❁ Förvaltningsresultatet uppgick till 25,6 mkr (29,6), en minskning med 13,5 procent
- ❁ Förvaltningsresultatet exklusive ränta på aktieägarlån uppgick till 47,7 mkr (51,7) vilket är en minskning med 7,8 procent
- ❁ Värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med -4,4 mkr (10,3)
- ❁ Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med 46,8 mkr (77,0) främst till följd av sänkta direktavkastningskrav
- ❁ Periodens resultat efter skatt uppgick till 67,1 mkr (127,4)
- ❁ Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 5 527,8 mkr (4 915,0) vid periodens utgång
- ❁ Under perioden har bolaget Vacse Karlstad AB förvärvats med ett underliggande fastighetsvärde om 250 mkr.
- ❁ Under perioden har Vacse emitterat Gröna obligationer till ett värde av 500 mkr under sitt MTN-program
- ❁ Uthyrningsgraden den 30 juni var 100 procent (100), och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 10,7 år (11,7)
- ❁ I maj tecknades avtal om förvärv av ett kontorsprojekt i Jönköping. Hyresgäster kommer att vara Jordbruksverket och Skogsstyrelsen och tillträde är beräknat till kvartal 1 2021

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Resultat- och kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med juni 2018. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med motsvarande periods utgång föregående år.

Koncernen

RESULTAT

Förvaltningsresultatet exkl ränta på ägarlån för perioden minskade med 9,1 procent och uppgick till 95,7 mkr (105,3). Nedgången förklaras primärt av försäljning av en fastighet under juni 2017. Resultat efter skatt för perioden uppgick till 89,0 mkr (159,2). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 46,8 mkr (82,1) samt värdeförändringar avseende räntederivat med -2,4 mkr (14,2).

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkter minskade med 5,8 procent till 163,5 mkr (173,6). Även denna minskning beror av transaktioner under 2017. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 100 procent (100) vid periodens utgång. Av hyresintäkterna utgjorde serviceintäkter 8,6 mkr (9,8).

DRIFTKOSTNADER

Driftkostnaderna uppgick till 21,3 mkr (18,2) under perioden. Ökade driftkostnader förklaras till stor del av den kalla vintern som medfört ökade mediakostnader. Driftöverskottet uppgick till 136,2 mkr (149,5), vilket innebar en överskottsgrad om 83,3 procent (86,1). Driftnetto i befintligt bestånd är fortsatt starkt. Nedgången i driftöverskottet förklaras istället av de transaktioner som skett senaste året där hyreskontraktens karaktär skiljer sig åt.

CENTRALA KOSTNADER

De centrala kostnaderna för administration och förvaltning uppgick under perioden till 10,8 mkr (10,1).

FINANSNETTO OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVAT

Finansnettot under perioden uppgick till -73,5 mkr (-78,0) varav 43,9 mkr (43,9) utgör räntekostnader på efterställda aktieägarlån. Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till -2,4 mkr (14,2) under perioden. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande under perioden.

SKATT

Bolaget redovisade för perioden en skattekostnad om 7,2 mkr (44,7) vilket består av ett netto mellan uppskjuten skatteintäkt om 8,4 mkr och skatt på årets resultat om 15,6 mkr. Uppskjuten skatteskuld uppgick vid periodens slut till 240,6 mkr (218,5). Till följd av beslut om ändrade skatteregler för företagssektorn har den uppskjutna skatten räknats om till den nya skattesatsen 20,6 procent. Värdering av de förlustavdrag som beräknas utnyttjas under åren 2018 – 2020 har beräknats på de aktuella skattesatserna för respektive år. Den sammantagna effekten av omvärderingen uppgår till +13,3 mkr och redovisas i resultaträkningen. Detta har bidragit till att minska skulden från årsskiftet.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 61,5 mkr (29,1). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -315,3 mkr (497,2). Förvärvet av Vacse Karlstad AB har belastat kassaflödet med -257,3 mkr. Finansieringsverksamheten påverkar kassaflödet med 478,3 mkr (33,8) vilket beror av att Vacse emitterat en grön obligation om 500 mkr under juni 2018.

Totalt uppgår periodens kassaflöde till 224,5 mkr (492,6).

PERSONAL OCH ORGANISATION

Antalet anställda per den sista juni uppgick till 13 personer (11), varav 46 procent kvinnor.

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 11,6 mkr (10,2). Periodens resultat efter skatt uppgick till -39,1 mkr (175,8). Föregående år gjordes en avyttring som påverkade resultatet positivt med 96 mkr.

Räntenettet består av ränteintäkter från dotterbolag om 23,0 mkr (23,1) samt externa räntekostnader om 73,5 mkr (78,0) varav 43,9 mkr (43,9) avser räntor till aktieägare.

Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar hos desamma, totalt uppgående till 4 575,1 mkr (4 037,5). Externa räntebärande lån (lång- och kortfristiga) uppgår till 4 070,3 mkr (3 864,9) 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 nedan samt i årsredovisningen för 2017 sidor 30–33.

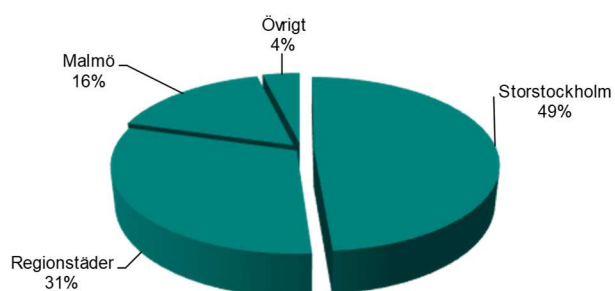
FASTIGHETSINNEHAV

Vacse-koncernen ("Vacse" eller "Koncernen") ägde den 30 juni 14 (12) förvaltningsfastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 148,8 tkvm (133,0) och till ett bedömt marknadsvärde om 5 527,8 mkr (4 915,0). Fastigheternas orealiserade värdeförändring uppgick till 46,8 mkr (82,1) under perioden.

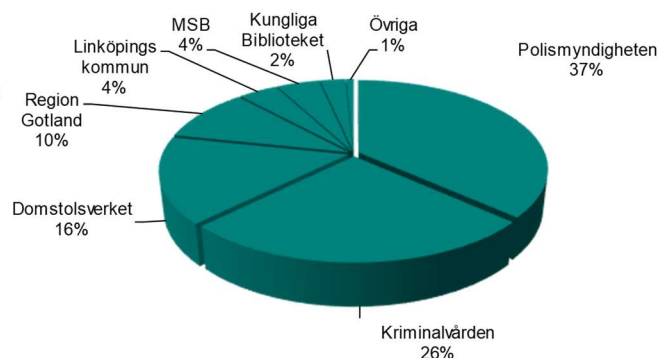
Fullständig värdering av Vacses fastighetsbestånd görs varje kvartal. Två gånger per år, kvartal 2 och 4, utförs värderingen av extern auktoriserad fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut. Övriga kvartal sker interna värdebedömningar som, om väsentligt förändrade parametrar framkommer, 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 vid periodens utgång värderats med ett avkastningskrav för restvärdesberäkning om 5,7 procent (5,8).

Den genomsnittliga kontraktslängden per den sista juni uppgick till 10,7 år (11,7). 86 procent (80) av Vacses hyresintäkter kommer från svenska staten, resterande del från kommuner. Nedan framgår marknadsvärde per fastighet samt fördelning av hyresintäkter för befintligt fastighetsbestånd.

Marknadsvärdets geografiska spridning, %



Hyresintäkter, årshyra %



TRANSAKTIONER

Under juni månad tillträdde Vacse en nybyggd kontorsfastighet i Karlstad som hyrs av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap. Fastigheten om ca 8 500 kvm ligger i den växande stadsdelen Tullholmsviken vid Vänerns strand. Byggnaden kommer att miljöcertifieras enligt LEED Gold Standard.

PÅGÅENDE PROJEKT

I slutet av 2017 påbörjades byggnationen av en ny tingsrätt i Sollentuna –Projekt Färgskrapan. Byggnaden om cirka 15 000 kvm kommer bl.a. inrymma ytterligare lokaler till befintliga Attunda Tingsrätt och inkludera tings-salar, kontor och utbildningssalar. Domstolsverket är största hyresgäst om cirka 60 % och har tecknat ett hyresavtal på 25 år. Uthyrning av övriga kontorsytor på de översta våningsplan pågår och byggnaden beräknas stå inflyttningsklar under 2020. Färgskrapan blir ett mycket bra komplement till Attunda Tingsrätt och Säkerhetshäktet som Vacse redan äger. Under perioden har 57,4 mkr (5,8) upparbetats i projektet. Målsättningen är att byggnaden ska miljöcertifieras enligt BREEAM Excellent.

Under oktober 2017 kommunicerades att Vacse förvärvar Skanskas projekt i Tierp avseende en räddningsstation om ca 3 200 kvm med Region Uppsala och Tierps kommun som hyresgäster. Köpeskillingen uppgår till cirka 120 mkr. Hyresavtalen är tecknade på 25 år och tillträde till fastigheten sker under andra kvartalet 2019. Målsättningen är att miljöcertifiera byggnaden enligt Miljöbyggnad Silver.

Under januari 2018 tecknade Vacse en avsiktsförklaring med Kungliga Biblioteket avseende en utbyggnad om cirka 3 000 kvm avseende Biblioteksdepån, Rölunda 1:6, i Håbo.

Under perioden tecknade Vacse avtal med Skanska angående förvärv av Jordbruksverkets och Skogsstyrelsens nya kontorslokaler i Jönköping. Tillträde är beräknat till 2021 och målsättningen är att byggnaden ska miljöcertifieras enligt Breeam Excellent.

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 1 413,4 mkr (1 259,2) och efterställda aktieägarlån till 1 454,0 mkr (1 454,0).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens långfristiga räntebärande skulder exklusive efterställt aktieägarlån uppgick till 2 608,8 mkr (2 133,4). Vacse har under perioden emitterat en grön obligation om sammanlagt 500 mkr under sitt MTN-program. Totalt har Vacse utestående obligationer om 1 882,0 mkr (1 400,0) med förfall i juni 2019 samt juni 2022. I de långfristiga räntebärande skulderna ingår även ett säkerställt lån om 735,0 mkr (742,5) med förfall 2021. De kortfristiga räntebärande skulderna uppgick till 7,5 mkr (277,5) vilka utgörs av närmsta årets amortering av ovan nämnda banklån. Under 2017 ingicks två nya revolverande kreditfaciliteter om 100 mkr respektive 500 mkr. Dessa är ej utnyttjade per sista juni.

Belåningsgraden exklusive ägarlån i koncernen uppgick till 41,6 procent (36,9) och andel säkerställd skuld till 12,4 procent (13,4). Per den 30 juni uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 2,0 år (2,3) och räntebindningstiden till 3,2 år (4,2). Beaktat det treåriga kreditlöftet om 500 mkr uppgår den genomsnittliga kapitalbindningen till 2,4 år. Genomsnittlig ränta för perioden uppgick till 2,9 procent (2,8). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Vacses räntekostnad med 3,2 mkr.

RÄNTEDERIVATINSTRUMENT

För att uppnå finanspolicyns räntebindningsmål används räntederivatinstrument. Derivatet 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 räntekupongerna som upplupen/betalad post, men inte några realiserade värdeförändringar på derivaten som används i

säkringsredovisning. Under hösten 2017 genomfördes en omstrukturering av Vaces swapportfölj. Genomsnittlig räntebindningstid är oförändrad men en jämnare förfallostruktur har uppnåtts. Återstående undervärde på derivat, 101,5 mkr (98,1), löses successivt 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 2017 års årsredovisning, på sidorna 52-53 samt 61-63.

LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel och finansiella placeringar uppgick per 30 juni till 316,1 mkr (598,8). Därutöver finns outnyttjade kreditfaciliteter om 600 mkr (230).

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. 86 procent av hyresgästerna utgörs av svenska staten och resterande 14 procent är kommuner. Kontraktstiderna är långa och uppgår i genomsnitt till 10,7 år (11,7) per den sista juni.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERING

	Förändring +/-	Resultateffekt fastighetsvärdering, mkr
Direktavkastningskrav restvärde	0,5 procentenhet	-382 / +457
Driftnetto	5,0 procent	+236 / -225
Kalkylränta driftnetto	0,5 procentenhet	-78 / +81
Vakansgrad	1,0 procentenhet	-59

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 59,6 mkr (59,9).

Se ytterligare beskrivning av risker och osäkerhetsfaktorer 2017 års årsredovisning, på sidorna 30-33.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Utöver finansiella mått enligt IFRS presenterar Vacse ytterligare finansiella mått och nyckeltal i bokslutskommunikén. 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. Räntor på aktieägarlån exkluderas från förvaltningsresultatet då de löper till år 2053 samt är efterställda all annan finansiering. Nyckeltalet mäter bolagets resultat från den löpande verksamheten.

Förvaltningsresultat exkl ränta på ägarlån	jan-juni 2018	jan-juni 2017
Resultat före skatt	96 239	203 869
Återläggning		
Värdeförändring fastighet	-46 782	-128 206
Värdeförändring derivat	2 390	-14 249
Ränta på aktieägarlån	43 862	43 862
Förvaltningsresultat exkl ränta på ägarlån	95 709	105 276

FINANSIELL RISK

Belåningsgrad

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

Belåningsgrad	2018-06-30	2017-06-30
Räntebärande skulder, långfristiga	2 608 810	2 133 389
Räntebärande skulder, kortfristiga	7 500	277 500
Likvida medel	-316 075	-598 802
Räntebärande skulder netto	2 300 235	1 812 087
Förvaltningsfastigheter	5 527 815	4 915 000
Belåningsgrad	42%	37%

Andel säkerställd skuld

Utestående säkerställda banklån i procent av koncernens redovisade totala tillgångar. Nyckeltalet åskådliggör andelen säkerställd skuld vilket är en viktig upplysning för övriga långivare.

Andel säkerställd skuld	2018-06-30	2017-06-30
Säkerställda banklån	735 000	742 500
Totala tillgångar	5 967 325	5 560 855
Andel säkerställd skuld	12%	13%

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-juni 2018	jan-juni 2017
Driftöverskott	136 166	149 468
Centrala kostnader	-10 781	-10 060
Summa	125 385	139 408
Finansnetto, exkl ägarlån	-29 675	-34 132
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	4,1

Räntebärande skuld netto/EBITDA

Kompletterande nyckeltal till räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Åskådliggör förhållandet mellan intjäning och lånat kapital.

Räntebärande skuld netto/EBITDA	2018-06-30	2017-06-30
Räntebärande skulder, långfristiga	2 608 810	2 133 389
Räntebärande skulder, kortfristiga	7 500	277 500
Likvida medel	-316 075	-598 802
Räntebärande skulder netto	2 300 235	1 812 087
Driftöverskott	136 166	149 468
Centrala kostnader	-10 781	-10 060
EBITDA	125 385	139 408
Räntebärande skuld netto/EBITDA	9,2	6,5

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.

	2018-06-30	2017-06-30
Kapitalbindning, år	2,0	2,3
Räntebindning, år	3,2	4,2

Beaktat det treåriga kreditlöftet om 500 mkr uppgår den genomsnittliga kapitalbindningen till 2,4 år.

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 rapporteringens rekommendation RFR 1, kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Denna halvårsrapport för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i Årsredovisningslagen. Upplýsningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna även i övriga delar av halvårsrapport. Halvårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport.

IFRS 9 Finansiella instrument ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering, från och med 2018. Standarden innebär förändringar av hur finansiella tillgångar klassificeras och värderas. En nedskrivningsmodell införs som baseras på förväntade kreditförluster istället för inträffade förluster. Även principerna för säkringsredovisning förändras, bl.a. med syfte att förenkla och att öka samstämmigheten med företags interna riskhanteringsstrategier. IFRS 9 får inte några väsentliga effekter för koncernens resultat- och balansräkning på grund av fordringarnas riskkaraktär. Fordringarna består i huvudsak av hyresfordringar avseende förskotts betalning med mycket låg kreditrisk.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder ersätter från och med 2018 existerande IFRS relaterade till intäktsredovisning. Koncernens intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter som redovisas enligt IAS 17 Leasingavtal varför effekterna på koncernens redovisning från IFRS 15 därför blir öväsantliga. Däremot kommer införandet leda till ökade upplýsningsskrav avseende serviceintäkter, i form av mediakostnader, som vidaredebiteras.

IFRS 16 Leasing ersätter från och med 2019 nuvarande leasingstandard. Standarden innebär förändringar framförallt för leasetagaren medan redovisningen för leasegivaren i allt väsentligt är oförändrad, varför effekterna på Vacses finansiella rapporter bedöms bli marginella.

I övrigt har redovisningsprinciper och beräkningsmetoder varit oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2017.

Denna halvårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten 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 13 juli 2018
Styrelsen i Vacse AB (publ)

Daniel Jönsson
Ordförande

Magnus Jarlén
Styrelseledamot

Anna Leth
Styrelseledamot

Amir El Sayed
Styrelseledamot

Frans Kempe
Styrelseledamot

Gustav Karner
Styrelseledamot

Per Erik Höglom
Styrelseledamot

Jan Åhlander
Styrelseledamot

Fredrik Linderborg
Verkställande direktör

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	april-juni 2018	april-juni 2017	jan-juni 2018	jan-juni 2017	jan-dec 2017	juli-juni Rullande
Hysesintäkter	81 223	84 768	163 471	173 625	334 177	324 023
Driftkostnader	-9 990	-8 095	-21 325	-18 155	-37 064	-40 234
Fastighetsskatt	-2 989	-2 988	-5 980	-6 002	-11 983	-11 961
Driftöverskott	68 244	73 685	136 166	149 468	285 130	271 828
Central administration	-5 608	-5 004	-10 782	-10 060	-20 723	-21 445
<i>Räntenetto</i>						
Finansiella intäkter	0	0	0	0	140	140
Externa räntekostnader och liknande poster	-14 945	-16 980	-29 675	-34 132	-67 953	-63 496
Finansiella kostnader aktieägare	-22 052	-22 052	-43 862	-43 862	-88 452	-88 452
Förvaltningsresultat	25 639	29 649	51 847	61 414	108 142	98 575
<i>- varav förvaltningsresultat exkl ränta på ägarlån</i>	<i>47 691</i>	<i>51 701</i>	<i>95 709</i>	<i>105 276</i>	<i>196 594</i>	<i>187 027</i>
<i>Värdeförändringar</i>						
Fastigheter, orealiserat	46 782	77 000	46 782	82 082	116 436	81 136
Fastigheter, realiserat	0	46 124	0	46 124	45 925	-199
Räntederivat	-4 373	10 316	-2 390	14 249	13 224	-3 415
Resultat före skatt	68 048	163 089	96 239	203 869	283 727	176 097
Skatt	-995	-35 732	-7 196	-44 707	-59 397	-21 886
Periodens/årets resultat	67 053	127 357	89 043	159 162	224 330	154 211

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	30 juni 2018	30 juni 2017	31 dec 2017
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	5 527 815	4 915 000	5 227 815
Övriga anläggningstillgångar	88 066	29 335	30 841
Summa anläggningstillgångar	5 615 881	4 944 335	5 258 656
Kortfristiga fordringar	35 369	17 718	38 760
Likvida medel	316 075	598 802	91 614
Summa omsättningstillgångar	351 444	616 520	130 374
Summa tillgångar	5 967 325	5 560 855	5 389 030
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 413 372	1 259 161	1 324 329
Uppskjuten skatteskuld	240 624	218 476	249 055
Långfristiga skulder aktieägare	1 454 000	1 454 000	1 454 000
Långfristiga räntebärande skulder	2 608 810	2 133 389	2 130 099
Derivat	101 484	98 069	99 094
Summa långfristiga skulder	4 404 918	3 903 934	3 932 248
Kortfristiga räntebärande skulder	7 500	277 500	7 500
Övriga kortfristiga skulder	141 535	120 260	124 953
Summa kortfristiga skulder	149 035	397 760	132 453
Summa eget kapital och skulder	5 967 325	5 560 855	5 389 030

KONCERNENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-juni 2018	jan-dec 2017
Ingående eget kapital	1 324 329	1 099 999
Periodens totalresultat	89 043	224 330
Utgående eget kapital	1 413 372	1 324 329

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	april-juni 2018	april-juni 2017	jan-juni 2018	jan-juni 2017	jan-dec 2017	juli-juni Rullande
Resultat före skatt	68 048	163 089	96 239	203 869	283 727	176 097
<i>Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:</i>						
Avskrivningar på inventarier	72	71	145	138	284	291
Marknadsvärdeförändring fastigheter	-46 782	-77 000	-46 782	-82 082	-116 436	-81 136
Realisationsresultat	0	-46 124	0	-46 124	-45 925	199
Marknadsvärdeförändring finansiella instrument	4 373	-10 316	2 390	-14 249	-13 224	3 415
Övrigt	230	230	460	461	921	920
Betald skatt	-5 603	-5 951	-972	-5 890	-11 168	-6 250
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	20 338	23 999	51 480	56 123	98 179	93 536
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>						
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	5 047	3 196	1 598	2 255	17 843	17 186
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	-11 204	-25 113	8 407	-29 235	-40 953	-3 311
Kassaflöde från den löpande verksamheten	14 181	2 082	61 485	29 143	75 069	107 411
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>						
Förvärv av fastigheter	-257 338	0	-257 618	0	-271 588	-529 206
Investeringar i befintliga fastigheter	0	-755	0	-755	-6 241	-5 486
Investeringar i pågående projekt	-32 189	-1 677	-57 370	-5 834	-8 620	-60 156
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-286	-47	-286	-198	-909	-997
Försäljning av fastigheter	0	504 007	0	504 007	504 714	707
Erhållen köpeskillning	0	0	0	0	500	500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-289 813	501 528	-315 274	497 220	217 856	-594 638
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>						
Upptagna lån	500 000	0	500 000	0	0	500 000
Amorterade lån	-19 875	-11 875	-21 750	-33 750	-307 500	-295 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	480 125	-11 875	478 250	-33 750	-307 500	204 500
Periodens kassaflöde	204 493	491 735	224 461	492 613	-14 575	-282 727
Ingående likvida medel	111 582	107 067	91 614	106 189	106 189	598 802
Periodens kassaflöde	204 493	491 735	224 461	492 613	-14 575	-282 727
Utgående likvida medel	316 075	598 802	316 075	598 802	91 614	316 075
Erlagda räntor	-42 984	-66 186	-78 543	-103 657	-172 956	-147 842
Erhållna räntor	34	0	34	1	141	174

NYCKELTAL

Belopp i tkr	april-juni 2018	april-juni 2017	jan-juni 2018	jan-juni 2017	jan-dec 2017	juli-juni Rullande
Hysesintäkter	81 223	84 768	163 471	173 625	334 177	324 023
Driftöverskott	68 244	73 685	136 166	149 468	285 130	271 828
Förvaltningsresultat exkl ränta ägarlån	47 691	51 701	95 709	105 276	196 594	187 027
Periodens/årets resultat	67 053	127 357	89 043	159 162	224 330	154 211
Förvärv av och investering i fastigheter	289 527	2 432	314 988	6 589	286 449	594 848
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	46 782	77 000	46 782	82 082	116 436	81 136
Verkligt värde fastigheter	5 527 815	4 915 000	5 527 815	4 915 000	5 227 815	5 527 815
Genomsnittlig kontraktslängd, år	10,7	11,7	10,7	11,7	11,4	10,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Överskottsgrad, %	84%	87%	83%	86%	85%	84%
Fastighetsyta, kvm	148 818	132 841	148 818	132 841	140 236	148 818
Belåningsgrad, %	42%	37%	42%	37%	39%	42%
Andel säkerställd skuld, %	12%	13%	12%	13%	14%	12%
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	4,0	4,2	4,1	3,9	4,0
Kapitalbindning, år	2,0	2,3	2,0	2,3	2,1	2,0
Räntebindning, år	3,2	4,2	3,2	4,2	4,3	3,2
Genomsnittlig ränta	2,8%	2,8%	2,9%	2,8%	2,8%	2,9%
Räntebärande skuld netto/EBITDA	9,2	6,6	9,2	6,5	7,7	8,2

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	april-juni 2018	april-juni 2017	jan-juni 2018	jan-juni 2017	jan-dec 2017	juli-juni Rullande
Intäkter	5 778	5 161	11 564	10 206	26 922	28 280
Rörelsekostnader	-5 746	-5 218	-11 205	-10 438	-21 691	-22 458
Rörelseresultat	32	-57	359	-232	5 231	5 822
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>						
Resultat från andelar i koncernföretag	0	218 792	0	218 792	218 593	-199
Räntenetto	-25 476	-27 500	-50 525	-54 891	-109 485	-105 119
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	-25 444	191 235	-50 166	163 669	114 339	-99 496
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0	103 650	103 650
Resultat före skatt	-25 444	191 235	-50 166	163 669	217 989	4 154
Skatt	5 598	6 063	11 037	12 127	-712	-1 803
Periodens/årets resultat	-19 846	197 298	-39 129	175 796	217 277	2 351

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	30 juni 2018	30 juni 2017	31 dec 2017
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Maskiner och inventarier	775	1 058	923
Aktier i dotterföretag	1 228 421	1 228 421	1 228 421
Fordringar hos koncernföretag	3 132 679	2 599 404	2 883 093
Uppskjuten skattefordran	11 308	12 494	271
Summa anläggningstillgångar	4 373 183	3 841 377	4 112 708
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	214 000	209 719	214 919
Övriga fordringar	8 138	2 223	3 943
Kassa och bank	316 075	550 234	91 614
Summa omsättningstillgångar	538 213	762 176	310 476
Summa tillgångar	4 911 396	4 603 553	4 423 184
Eget kapital och skulder			
<i>Bundet eget kapital</i>	41 000	41 000	41 000
<i>Fritt eget kapital</i>	560 244	557 892	599 373
Summa eget kapital	601 244	598 892	640 373
Obeskattade reserver	7 289	7 289	7 289
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	2 608 810	2 133 389	2 130 099
Skulder till aktieägare	1 454 000	1 454 000	1 454 000
Skulder till koncernföretag	84 055	61 252	77 504
Summa långfristiga skulder	4 146 865	3 648 641	3 661 603
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	7 500	277 500	7 500
Skulder till koncernföretag	132 775	60 480	86 009
Övriga skulder	15 723	10 751	20 410
Summa kortfristiga skulder	155 998	348 731	113 919
Summa eget kapital och skulder	4 911 396	4 603 553	4 423 184

DEFINITIONER

Andel säkerställd skuld

Säkerställd skuld i förhållande till koncernens redovisade totala tillgångar.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder netto exklusive ägarlån i förhållande till fastigheternas verkliga värden.

Central administration

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

Driftöverskott

Nettoomsättning hyresintäkter minus kostnader för förvaltning, skötsel, drift samt fastighetsskatt.

EBITDA

Driftöverskott med tillägg för centrala kostnader.

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 värdeförändringar, 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, kort- och långfristiga, exklusive efterställd skuld till aktieägare.

Räntebärande skuld netto

Räntebärande skuld, kort- och långfristiga, exklusive efterställd skuld till aktieägare med avdrag för likvida medel.

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

Driftöverskottet i förhållande till totala hyresintäkter.

DETTA ÄR VACSE

Ägare

Vacse grundades hösten 2009 av sju svenska pensionsstiftelser knutna till Volvo, Apoteket, Atlas Copco, Stora Enso, Sandvik, Skanska och Ericsson. Långa hyreskontrakt med offentliga hyresgäster stämmer väl överens med stiftelsernas vilja till långsiktig, förutsägbar och trygg avkastning. Namnet Vacse tillkom genom initialerna på ägarna. Vacse är idag bland de största renodlade aktörerna inom segmentet samhällsfastigheter.

Vision & affärsidé

Vacse ska vara den främsta nischade aktören inom segmentet samhällsfastigheter. Affärsidén är att vara en långsiktig fastighetsägare till objekt med offentliga hyresgäster. I de fastigheter som Vacse äger bedrivs publik verksamhet av skiftande slag. Vacse är en engagerad ägare och en finansiellt stabil partner som skapar värden genom långsiktiga relationer med hyresgäster, projektutvecklare och byggbolag.

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:

2018-10-25 Delårsrapport kvartal 3, 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 kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 13 juli 2018.

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

Frågor besvaras av Fredrik Linderborg, VD, Telefon 0705 797979