



VACSE AB (PUBL)

DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2019

PERIODEN I SAMMANDRAG

- ❖ Hyresintäkterna uppgick till 90,0 mkr (82,2), en ökning med 9,5 procent
- ❖ Driftsöverskottet uppgick till 74,1 mkr (67,9) vilket är en ökning med 9,1 procent
- ❖ Förvaltningsresultatet uppgick till 52,6 mkr (26,2), en ökning med 100,6 procent
- ❖ Förvaltningsresultatet exklusive ränta på aktieägarlån uppgick till 52,6 mkr (48,0), en ökning med 9,5 procent
- ❖ Orealiserade värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med -14,6 mkr (2,0)
- ❖ Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med 57,3 mkr (0)
- ❖ Periodens resultat efter skatt uppgick till 76,0 mkr (22,0)
- ❖ Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 6 167,4 mkr (5 282,5) vid periodens utgång
- ❖ Uthyrningsgraden vid periodens slut var 100 procent (100), och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 10,5 år (11,1)

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

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. 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.

VD-ORD

Marknaden för samhällsfastigheter är fortsatt stark. Intresset att förvärva samhällsfastigheter är stort med högre priser som följd vilket visar sig i att värdet på Vacses fastighetsbestånd ökat med 57,4 mkr under första kvartalet 2019.

Under perioden har vi fortsatt arbetet med att successivt förstärka Vacse som en uthållig leverantör av moderna lokaler till offentlig sektor i Sverige. Vacse har tecknat avtal om två affärer, en ny domstolsbyggnad i Norrköping och en ny grundskola på Björkö med Öckerö kommun som långsiktig hyresgäst. Vidare har Vacse i förtid återköpt obligationer med förfall i juni 2019 till ett nominellt värde om 280 mkr vilket innebär att kvarvarande obligationsförfall under 2019 understiger 500 mkr.

Speciellt glädjande är att Vacses hållbarhetsarbete uppmärksammats även internationellt då två av våra fastigheter var nominerade till Breeam Awards och att Säkerhetshäktet vann i kategorin "Public Sector – In Use". Under kvartalet har ytterligare tre byggnader miljöcertifierats vilket gör att 64 % av Vacses fastighetsbestånd nu har en miljöcertifiering.

Stort tack till alla som gjort detta möjligt.

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Resultat- och kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med mars 2019. 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 ökade med 9,5 procent och uppgick till 52,6 mkr (48,0). Resultat efter skatt uppgick till 75,6 mkr (22,0). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 57,4 mkr (0,0) samt värdeförändringar avseende räntederivat med -14,6 mkr (2,0).

HYRESINTÄKTER

Hysesintäkterna ökade med 9,5 procent till 90,0 mkr (82,2). Justerat för förvärvet av MSB:s huvudkontor i Karlstad i juni 2018 ökade intäkterna med 4,3 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 100 procent (100) vid periodens utgång. Av hyresintäkterna utgjorde serviceintäkter 5,6 mkr (4,6).

DRIFTKOSTNADER

Driftkostnaderna ökade med 12,3 procent och uppgick till 12,8 mkr (11,3). Av ökningen är 0,9 mkr hänförlig till förvärvet av MSB:s huvudkontor i Karlstad och 0,4 mkr förklaras av ökade mediakostnader vilka vidarefaktureras hyresgäster. Driftöverskottet uppgick till 74,1 mkr (67,9), vilket innebar en överskottsgrad om 83 procent (83).

CENTRALA KOSTNADER

De centrala kostnaderna för administration och förvaltning uppgick till 5,9 mkr (5,2).

FINANSNETTO OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVAT

Finansnettot under perioden uppgick till -15,6 mkr (-36,5) varav 0,0 mkr (21,8) utgör räntekostnader på efterställda aktieägarlån. Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till -14,6 mkr (2,0). Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

SKATT

Bolaget redovisade för perioden en skattekostnad om 19,4 mkr (6,2) varav 19,4 mkr (3,8) avser uppskjuten skatt. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 336,7 mkr (252,3). Ökningen förklaras främst av stigande marknadsvärde samt sjunkande skattemässigt värde i fastighetsbeståndet och de därtill kopplade temporära skillnaderna.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 45,6 mkr (47,3). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -171,4 mkr (-25,4). Finansieringsverksamheten har tillfört kassaflödet 71,9 mkr (-1,9).

Totalt uppgår periodens kassaflöde till -53,9 mkr (20,0).

PERSONAL OCH ORGANISATION

Antalet anställda per den 31 mars uppgick till 12 personer (13), varav 43 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 5,7 mkr (5,8). Resultat efter skatt uppgick till 2,1 mkr (-19,3).

Räntenettot består av ränteintäkter från dotterbolag om 18,9 mkr (12,2) samt externa räntekostnader om 15,8 mkr (37,3) varav 0,0 mkr (21,8) avser räntor till aktieägare.

Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar hos desamma, totalt uppgående till 4 827,2 mkr (4 320,3). Externa räntebärande lån (lång- och kortfristiga) uppgår till 2 672,3 mkr (3 590,0). I föregående års skuld ingick efterställd skuld till aktieägare om 1 454 mkr. Skulden löstes i december 2018.

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 2018 sidorna 40-43 .

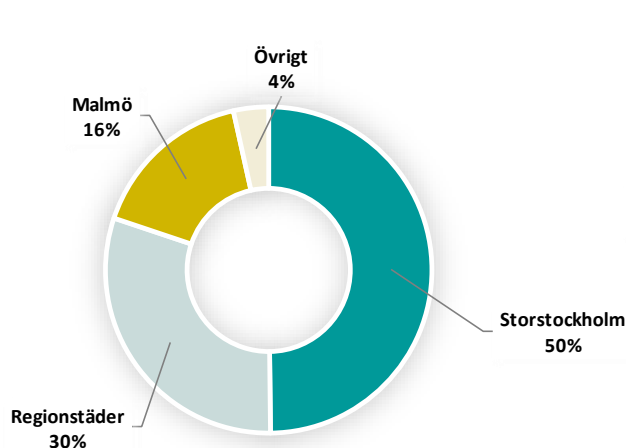
FASTIGHETSINNEHAV

Vacse-koncernen ("Vacse" eller "Koncernen") ägde den 31 mars 14 (13) förvaltningsfastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 149,2 tkvm (140,2) och till ett bedömt marknadsvärde om 6 167,4 mkr (5 282,5). Fastigheternas orealiserade värdeförändring uppgick under perioden till 57,3 mkr (0,0).

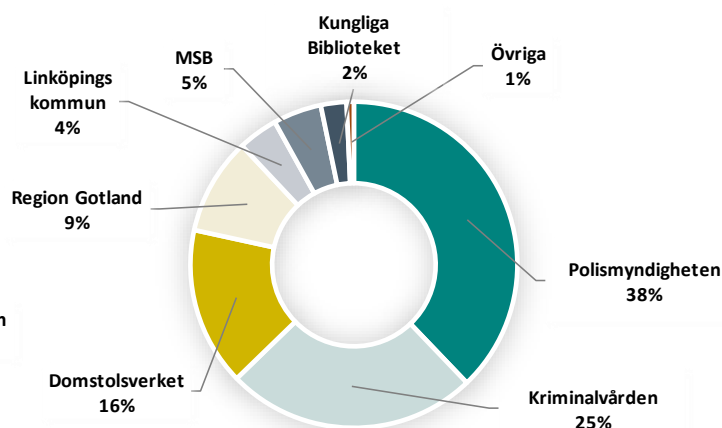
Marknadsvärdering av Vacses fastighetsbestånd görs varje kvartal. Två gånger per år, kvartal 2 och 4, utförs värderingen av extern auktoriserad fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut. Övriga kvartal sker interna värdebedömningar som, om väsentligt förändrade parametrar framkommer, kompletteras 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 5,6 procent (5,8).

Den genomsnittliga kontraktslängden per den sista mars uppgick till 10,5 år (11,1). 88 procent (86) av Vacses hyresintäkter kommer från svenska staten, resterande del från kommuner. Nedan framgår marknadsvärdets geografiska spridning samt fördelning av hyresintäkter per hyresgäst.

Marknadsvärdets geografiska spridning, %



Hyresintäkter, årshyra %



VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER

Inga väsentliga transaktioner har skett under perioden.

PÅGÅENDE PROJEKT

I slutet av 2017 påbörjades byggnationen av en ny tingsrätt i Sollentuna – Projekt Färgskrapan. Byggnaden om cirka 15 000 kvm kommer bland annat inrymma ytterligare lokaler till befintliga Attunda Tingsrätt bestående av tings-salar, kontor och utbildningslokaler. Domstolsverket är största hyresgäst om cirka 60 % och har tecknat ett hyresavtal på 25 år. Uthyrning av övriga kontorsytor på de översta våningsplanen pågår och byggnaden beräknas stå inflyttningsklar under 2020. Färgskrapan blir ett mycket bra komplement till Attunda Tingsrätt och Sollentuna Säkerhetshäkte som Vacse redan äger. Under perioden har 162,0 mkr (24,8) upparbetats i projektet. Byggnaden ska miljöcertifieras enligt BREEAM Excellent.

I 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 130 mkr. Hyresavtalen är tecknade på 25 år och tillträde till fastigheten sker under andra kvartalet 2019. Byggnaden ska miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad med nivå Silver.

I december 2018 tecknade Vacse ett avtal med Kungliga Biblioteket avseende en utbyggnad om cirka 3 000 kvm avseende Biblioteksdepån, Rölunda 1:6, i Håbo med en hyrestid om 25 år från färdigställande vilket är beräknat till 2021.

Under 2018 tecknade Vacse avtal med Skanska angående förvärv av Jordbruksverkets och Skogsstyrelsens nya kontorslokaler i Jönköping. Tillträde är beräknat till 2021 och byggnaden kommer att miljöcertifieras enligt BREEAM Excellent.

FINANSIERING

EGET KAPITAL OCH ÄGARLÅN

Vacse finansieras av ägarna med eget kapital. De tidigare efterställda ägarlånen löstes i december 2018 och ersattes med ovillkorade aktieägartillskott. Eget kapital uppgick den 31 mars till 3 172,6 mkr (1 346,3). Efterställda aktieägarlån uppgick föregående år till 1 454 mkr.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens långfristiga räntebärande skulder uppgår till 2 124,1 mkr (2 128,5). Vacse emitterade under 2018 gröna obligationer om sammanlagt 1 100 mkr under sitt MTN-program. I samband med emissionerna återköptes även 627 mkr av befintliga obligationer. Under perioden har ytterligare 300 mkr gröna obligationer emitterats och obligationer, med förfall i juni 2019, om 280 mkr har återköpts. Totalt har Vacse utestående obligationer om 1 892,9 mkr (1 400,0) med förfall från juni 2019 till september 2023. Obligationerna är noterade på Nasdaq Stockholm. I de långfristiga räntebärande skulderna ingår även ett säkerställt lån om 729,4 mkr (736,9) med förfall 2021 samt en leasingskuld kopplad till IFRS 16 om 2,3 mkr. De kortfristiga räntebärande skulderna uppgår till 551,8 mkr (7,5) vilka utgörs av närmsta årets amortering av ovan nämnda banklån om 7,5 mkr, en utnyttjad revolverande kreditfacilitet om 50 mkr, leasingskuld om 1,5 mkr samt 493 mkr som avser förfall av två stycken obligationslån. Vacse har två revolverande kreditfaciliteter om 100 mkr respektive 500 mkr. Utnyttjade per balansdagen är 50,0 mkr (0,0).

Belåningsgraden exklusive ägarlån i koncernen uppgick till 41,2 procent (38,7) och andel säkerställd skuld till 11,5 procent (13,6). Per den 31 mars uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 2,6 år (1,8) och räntebindningstiden till 2,9 år (4,0). Genomsnittlig ränta för perioden uppgick till 2,4 procent (2,9). En förändring av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Vacses totala räntekostnad med +/- 6,4 mkr, beaktat ränteswappar.

RÄNTEDERIVATINSTRUMENT

För att uppnå finanspolicyns räntebindningsmål används räntederivatinstrument. Derivatens 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 sker säkring av räntesatser genom derivat, innebärande att lånen redovisas som om de vore lån med bunden ränta. I moderbolaget redovisas således endast räntekupongerna som upplupen/betald post, men inte några orealiserade värdeförändringar på derivaten som används i säkringsredovisning.

Återstående undervärde på derivat, 23,9 mkr (97,1), 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 2018 års årsredovisning, på sidorna 61-62 samt 71-73.

LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel och finansiella placeringar uppgick per 31 mars till 134,1 mkr (111,6). Därutöver finns outnyttjade kreditfaciliteter om 550 mkr (600).

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 Vace 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 Vace oberoende värderingsmän värdera hela fastighetsbeståndet två gånger per år. Vaces fastighetsbestånd består av samhällsfastigheter och hyresgästerna har mycket hög kreditvärdighet. 88 procent av hyresgästerna utgörs av svenska staten och resterande 12 procent är kommuner. Kontraktstiderna är långa och uppgår i genomsnitt till 10,5 år (11,1) per den sista mars.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERING

	Förändring +/-	Resultateffekt fastighetsvärdering, mkr
Direktavkastningskrav restvärde	0,5 procentenhet	-423 / +507
Driftnetto	5,0 procent	+257 / -257
Kalkylränta driftnetto	0,5 procentenhet	-76 / +80
Vakansgrad	1,0 procentenhet	-64

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. Vace 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 55,6 mkr (59,0).

Se ytterligare beskrivning av risker och osäkerhetsfaktorer 2018 års årsredovisning, på sidorna 40-43.

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 15.

FÖRVALTNINGSRESULTAT EXKL RÄNTA PÅ AKTIEÄGARLÅN

Resultat före skatt exklusive värdeförändringar och räntor på efterställda aktieägarlån. Räntor på aktieägarlån, vilka löstes i december 2018, exkluderades från förvaltningsresultatet då de löpte till år 2053 samt var efterställda all annan finansiering. Nyckeltalet mäter bolagets resultat från den löpande verksamheten.

Förvaltningsresultat exkl ränta på ägarlån	jan-mars 2019	jan-mars 2018
Resultat före skatt	95 350	28 191
Återläggning		
Värdeförändring fastighet	-57 349	-
Värdeförändring derivat	14 584	-1 983
Ränta på aktieägarlån	-	21 810
Förvaltningsresultat exkl ränta på ägarlån	52 585	48 018

FINANSIELL RISK

Belåningsgrad

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

Belåningsgrad	2019-03-31	2018-03-31
Räntebärande skulder, långfristiga	2 124 118	2 128 454
Räntebärande skulder, kortfristiga	551 977	7 500
Likvida medel	-134 080	-111 582
Räntebärande skulder netto	2 542 015	2 024 372
Förvaltningsfastigheter	6 167 380	5 282 496
Belåningsgrad	41,2%	38,3%

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	2019-03-31	2018-03-31
Säkerställda banklån	729 375	736 875
Totala tillgångar	6 373 315	5 418 294
Andel säkerställd skuld	11,4%	13,6%

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-mars 2019	jan-mars 2018
Driftöverskott	74 081	67 922
Centrala kostnader	-5 850	-5 174
Summa	68 231	62 748
Finansnetto, exkl ägarlån	-15 646	-14 730
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	4,3

Räntebärande skuld netto/EBITDA

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

Räntebärande skuld netto/EBITDA	2019-03-31	2018-03-31
Räntebärande skulder, långfristiga	2 124 118	2 128 454
Räntebärande skulder, kortfristiga	551 977	7 500
Likvida medel	-134 080	-111 582
Räntebärande skulder netto	2 542 015	2 024 372
Driftöverskott	74 081	67 922
Centrala kostnader	-5 850	-5 174
EBITDA	68 231	62 748
Räntebärande skuld netto/EBITDA	9,3	8,1

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.

	2019-03-31	2018-03-31
Kapitalbindning, år	2,6	1,8
Räntebindning, år	2,9	4,0

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. Upplýsningar 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. De redovisningsprinciper som tillämpas i denna delårsrapport är i väsentliga delar de som beskrivs i not 1 i Vacses årsredovisning för 2018.

Den 1 januari 2019 trädde IFRS 16 Leasingavtal ikraft. Vacse har valt att redovisa övergången till den nya standarden med den förenklade metoden vilket innebär att jämförande siffror inte räknas om. Övergången till IFRS 16 har inte fått någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning samt kassaflödesanalys. Vacse har i egenskap av leasetagare gått igenom koncernens leasingavtal i detalj. Vacse har inga tomträttsavtal utan endast ett fåtal leasingavtal.

Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Vacse resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

Stockholm den 26 april 2019

Fredrik Linderborg
Verkställande direktör

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

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	jan-mars 2019	jan-mars 2018	jan-dec 2018	april-mars Rullande
Hysesintäkter	90 029	82 248	339 786	347 567
Driftkostnader	-12 728	-11 335	-41 674	-43 067
Fastighetsskatt	-3 220	-2 991	-12 458	-12 687
Driftöverskott	74 081	67 922	285 654	291 813
Central administration	-5 850	-5 174	-22 722	-23 398
<i>Räntenetto</i>				
Finansiella intäkter	20	760	108	-632
Externa räntekostnader och liknande poster	-15 666	-15 490	-63 710	-63 886
Finansiella kostnader aktieägare	-	-21 810	-80 939	-59 129
Förvaltningsresultat	52 585	26 208	118 391	144 768
<i>- varav förvaltningsresultat exkl ränta på ägarlån</i>	<i>52 585</i>	<i>48 018</i>	<i>199 330</i>	<i>203 897</i>
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserat	57 349	-	267 083	324 432
Räntederivat, orealiserat	-14 584	1 983	-9 312	-25 879
Räntederivat, realiserat	-	-	8 235	8 235
Resultat före skatt	95 350	28 191	384 397	451 556
Skatt	-19 397	-6 201	-66 239	-79 435
Periodens/årets resultat	75 953	21 990	318 158	372 121

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	31 mars 2019	31 mars 2018	31 dec 2018
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	6 167 380	5 282 496	5 942 975
Övriga materiella anläggningstillgångar	6 373	1 547	2 400
Finansiella anläggningstillgångar	782	-	684
Summa anläggningstillgångar	6 174 535	5 284 043	5 946 059
Kortfristiga fordringar	64 700	22 669	32 120
Likvida medel	134 080	111 582	188 017
Summa omsättningstillgångar	198 780	134 251	220 137
Summa tillgångar	6 373 315	5 418 294	6 166 196
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	3 172 602	1 346 318	3 096 486
Uppskjuten skatteskuld	333 653	252 306	314 211
Övriga avsättningar	782	-	684
Skulder till aktieägare	-	1 454 000	-
Räntebärande skulder	2 124 118	2 128 454	1 823 520
Derivat	23 896	97 111	9 312
Summa långfristiga skulder	2 482 449	3 931 871	2 147 727
Räntebärande skulder	551 977	7 500	780 500
Övriga kortfristiga skulder	166 287	132 605	141 483
Summa kortfristiga skulder	718 264	140 105	921 983
Summa eget kapital och skulder	6 373 315	5 418 294	6 166 196

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-mars 2019	jan-dec 2018
Ingående eget kapital	3 096 486	1 324 329
Aktieägartillskott	-	1 454 000
Effekt av övergång till IFRS 16	163	-
Periodens totalresultat	75 953	318 158
Utgående eget kapital	3 172 602	3 096 486

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	jan-mars 2019	jan-mars 2018	jan-dec 2018	april-mars Rullande
Resultat före skatt	95 350	28 191	384 397	451 556
<i>Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:</i>				
Avskrivningar på inventarier	417	73	284	628
Marknadsvärdeförändring fastigheter	-57 349	-	-267 083	-324 432
Marknadsvärdeförändring finansiella instrument	14 584	-1 983	9 312	25 879
Realisationsresultat finansiella instrument	-	-	-8 235	-8 235
Övrigt	296	230	920	986
Erhållen/betald skatt	440	4 631	10 344	6 153
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	53 738	31 142	129 939	152 535
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-37 925	-3 449	2 706	-31 770
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	29 759	19 611	3 976	14 124
Kassaflöde från den löpande verksamheten	45 572	47 304	136 621	134 889
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>				
Förvärv av fastigheter	-	-	-247 926	-247 926
Investeringar i befintliga fastigheter	-167 061	-25 461	-165 869	-307 469
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 385	-	-1 064	-5 449
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-171 446	-25 461	-414 859	-560 844
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>				
Upptagna lån	353 812	-	1 100 000	1 453 812
Amorterade lån	-281 875	-1 875	-634 500	-914 500
Realiserad värdeförändring finansiella instrument	-	-	-90 859	-90 859
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	71 937	-1 875	374 641	448 453
Periodens kassaflöde	-53 937	19 968	96 403	22 498
Ingående likvida medel	188 017	91 614	91 614	111 582
Periodens kassaflöde	-53 937	19 968	96 403	22 498
Utgående likvida medel	134 080	111 582	188 017	134 080
Erlagda räntor	-13 633	-35 559	-151 104	-129 178
Erhållna räntor	20	-	108	128

NYCKELTAL

Belopp i tkr	jan-mars 2019	jan-mars 2018	jan-dec 2018	april-mars Rullande
Hysesintäkter	90 029	82 248	339 786	347 567
Driftöverskott	74 081	67 922	285 654	291 813
Förvaltningsresultat exkl ränta ägarlån	52 585	48 018	199 330	203 897
Periodens/årets resultat	75 953	21 990	318 158	372 121
Förvärv av och investering i fastigheter	171 446	25 461	414 859	560 844
Värdetförändringar fastigheter, orealiserade	57 349	-	267 083	324 432
Verkligt värde fastigheter	6 167 380	5 288 097	5 942 975	6 822 258
Genomsnittlig kontraktslängd, år	10,5	11,1	10,8	10,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100%	100%	100%	100%
Överskottsgrad, %	83%	83%	84%	84%
Fastighetsyta, kvm	149 224	140 236	149 224	149 224
Belåningsgrad, %	41,2%	38,3%	40,7%	41,2%
Andel säkerställd skuld, %	11,4%	13,6%	11,9%	11,4%
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	4,3	4,1	4,2
Kapitalbindning, år	2,6	1,8	2,4	2,6
Räntebindning, år	2,9	4,0	3,1	2,9
Genomsnittlig ränta	2,4%	2,9%	2,6%	2,8%
Räntebärande skuld netto/EBITDA	9,3	8,1	9,2	9,5

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-mars 2019	jan-mars 2018	jan-dec 2018	april-mars Rullande
Intäkter	5 718	5 786	22 267	22 199
Rörelsekostnader	-6 106	-5 459	-23 281	-23 928
Rörelseresultat	-388	327	-1 014	-1 729
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>				
Räntenetto	3 093	-25 049	-182 406	-154 264
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	2 705	-24 722	-183 420	-155 993
Bokslutsdispositioner	-	-	136 283	136 283
Resultat före skatt	2 705	-24 722	-47 137	-19 710
Skatt	-557	5 439	10 757	4 761
Periodens/årets resultat	2 148	-19 283	-36 380	-14 949

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	31 mars 2019	31 mars 2018	31 dec 2018
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	579	847	636
Aktier i dotterföretag	1 228 471	1 228 421	1 228 471
Fordringar hos koncernföretag	3 442 643	2 862 272	3 188 166
Uppskjuten skattefordran	11 526	271	11 526
Andra långfristiga fordringar	782	-	684
Summa anläggningstillgångar	4 684 001	4 091 811	4 429 483
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	156 040	229 585	214 000
Övriga fordringar	13 894	11 492	9 815
Kassa och bank	134 080	111 582	188 017
Summa omsättningstillgångar	304 014	352 659	411 832
Summa tillgångar	4 988 015	4 444 470	4 841 315
Eget kapital och skulder			
<i>Bundet eget kapital</i>	41 000	41 000	41 000
<i>Fritt eget kapital</i>	2 019 142	580 090	2 016 993
Summa eget kapital	2 060 142	621 090	2 057 993
Obeskattade reserver	-	7 289	-
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga avsättningar	782	-	684
Räntebärande skulder	2 121 783	2 128 454	1 823 520
Skulder till aktieägare	-	1 454 000	-
Skulder till koncernföretag	43 910	80 774	61 679
Summa långfristiga skulder	2 166 475	3 663 228	1 885 883
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	550 500	7 500	780 500
Skulder till koncernföretag	182 441	125 167	105 020
Övriga skulder	28 457	20 196	11 919
Summa kortfristiga skulder	761 398	152 863	897 439
Summa eget kapital och skulder	4 988 015	4 444 470	4 841 315

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 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 överlätas 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.

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:

2019-05-15	Årsstämma
2019-07-12	Halvårsrapport 2019
2019-10-24	Delårsrapport januari – september 2019



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 26 april 2019 klockan 09:00.

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

Frågor besvaras av Fredrik Linderborg, VD, Telefon 0705 797979