



VACSE AB (PUBL)

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI-DECEMBER 2020

JANUARI – DECEMBER 2020

- Hyresintäkterna uppgick till 383,9 mkr (368,7), en ökning med 4,1 procent
- Driftöverskottet uppgick till 320,9 mkr (305,5) vilket är en ökning med 5,0 procent
- Förvaltningsresultatet uppgick till 243,3 mkr (226,7), en ökning med 7,3 procent
- Orealiserade värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med -26,5 mkr (-10,7)
- Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med 318,2 mkr (179,2)
- Resultat efter skatt uppgick till 423,3 mkr (303,1)
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 7 167,0 mkr (6 521,9) vid periodens utgång
- Fastigheten Tabellen 7 har färdigställts under året och har därmed marknadsvärderats. Värdeförändringen på 143 MSEK ingår i omvärderingen ovan.
- Den revolverande kreditfaciliteten har förlängts med tre år med förlängningsoptioner om två gånger ett (1) år och höjts till 700 mkr, hela beloppet är utnyttjat vid periodens utgång.
- Det säkerställda lånet om 716 mkr med förfall i april 2021 har förlängts till oktober 2022
- I januari erhöll Vacse lånelikvid enligt ett tidigare ingånget avtal med Nordic Investment Bank, NIB, och har därmed tagit upp ytterligare ett säkerställt lån om 400 mkr
- Ratinginstitutet Nordic Credit Rating höjde den 1 oktober 2020 Vacses kreditbetyg till "A-" med utsikterna "stable"
- I oktober 2020 emitterade Vacse 200 mkr gröna obligationer med förfall i juni 2024
- Utbyggnaden av Biblioteksdepån i Håbo färdigställdes i oktober 2020. Kungliga biblioteket är hyresgäst under ett 25-årigt hyresavtal
- I december tillträdde Vacse den nyuppförda fastigheten för Björkö skola som upplåts enligt ett 25-årigt hyresavtal med Öckerö kommun
- Uthyrningsgraden vid periodens slut var 100 procent (100), och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 10,8 år (10,1)

FJÄRDJE KVARTALET 2020

- Hyresintäkterna uppgick till 104,2 mkr (93,9), en ökning med 11,0 procent
- Driftöverskottet uppgick till 87,0 mkr (76,9) vilket är en ökning med 13,1 procent
- Förvaltningsresultatet uppgick till 66,1 mkr (57,9), en ökning med 14,0 procent
- Orealiserade värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet med 10,7 mkr (43,5)
- Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med 67,2 mkr (55,6)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 112,5 mkr (123,1)
- Ratinginstitutet Nordic Credit Rating höjde den 1 oktober 2020 Vacses kreditbetyg till "A-" med utsikterna "stable"
- I oktober 2020 emitterade Vacse 200 mkr gröna obligationer med förfall i juni 2024
- Utbyggnaden av Biblioteksdepån i Håbo färdigställdes i oktober 2020. Kungliga biblioteket är hyresgäst under ett 25-årigt hyresavtal
- I december tillträdde Vacse den nyuppförda fastigheten för Björkö skola som upplåts enligt ett 25-årigt hyresavtal med Öckerö kommun

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

DETTA ÄR VACSE

Ägare

Vacse grundades hösten 2009 av sju svenska pensionsstiftelser knutna till AB 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 ägare till fastigheter 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

Trots pandemin har vi under året kunnat fortsätta vårt framgångsrika förbättrings- och hållbarhetsarbete. Vissa aktiviteter har visserligen fått ställas in eller anta andra former men verksamheten har i stort kunnat fortgå utan alltför stor påverkan. Vacses intäkter och förvaltningsresultat ökar men vi investerar detta och mer därtill i nya byggnader vilket borgar för en fortsatt positiv utveckling under kommande år.

Vacse har blivit nominerad till "BREEAM Awards In-Use Public Sector" för vår fastighet som huserar Falu tingsrätt och Förvaltningsrätten i Falun.

Vacses kreditbetyg höjdes från "BBB+" till "A-" vilket var ett välkommet kvitto på den ekonomiska styrka bolaget besitter.

Viktigast händelserna under året är dock att vi lyckats attrahera nya kunder. Stort tack till nya och befintliga kunder för fortsatt förtroende och inte minst medarbetarna som kontinuerligt verkar för att Vacse ska utveckla rollen som uthålligt samhällsfastighetsbolag.

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Resultat- och kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med december 2020. 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 för perioden ökade med 7,3 procent och uppgick till 243,3 mkr (226,7). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 318,2 mkr (179,2) samt värdeförändringar avseende räntederivat med -26,5 mkr (-10,7).

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna ökade med 4,1 procent till 383,9 mkr (368,7). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 100 procent (100) vid periodens utgång. Av hyresintäkterna utgjorde serviceintäkter 16,3 mkr (17,9).

DRIFTKOSTNADER

Driftkostnaderna minskade med 1,3 procent och uppgick till 50,0 mkr (50,6). Minskningen beror delvis av en vidarefakturerad engångspost under 2019. Övriga fastighetskostnader såsom uppvärmning och snöröjning minskade vilket främst beror på driftsoptimeringar och den milda vintern. Driftöverskottet uppgick till 320,9 mkr (305,5), vilket innebär en överskottsgrad om 83,6 procent (82,9).

CENTRALA KOSTNADER

De centrala kostnaderna för administration och förvaltning uppgick till 24,7 mkr (23,5).

FINANSNETTO OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVAT

Finansnettot under perioden uppgick till -52,9 mkr (-55,3). Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till -26,5 mkr (-10,7) till följd av lägre marknadsräntor. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

SKATT

Bolaget redovisade för perioden en skattekostnad om -111,7 mkr (-92,2) vilken består av uppskjuten skatt om -110,4 mkr (-91,9) och inkomstskatt på -1,2 mkr (-0,3). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 516,5 mkr (406,0). Ökningen jämfört med samma period föregående år förklaras främst av stigande marknadsvärden samt sjunkande skattemässigt värde i fastighetsbeståndet och de därtill kopplade temporära skillnaderna.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 247,1 mkr (227,5). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -319,8 mkr (-394,9). I december förvärvades Björkö skola vilket har belastat kassaflödet med -122,1 mkr. Föregående år förvärvades Räddningsstationen i Tierp i juni vilket belastade kassaflödet med -131,1 mkr. Finansieringsverksamheten har tillfört kassaflödet med 157,2 mkr (98,1). Se vidare avsnitt Räntebärande skulder på sidan 6 i denna rapport.

Totalt uppgår periodens kassaflöde till 90,1 mkr (-68,2).

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 26,0 mkr (24,2). Resultat efter skatt uppgick till 79,7 mkr (-1,2).

Resultat från andelar i koncernbolag består av nedskrivning av aktier i dotterföretag 19,5 mkr (69,5) och utdelning från dotterbolag 72,0 mkr (0).

Räntenettot består av ränteintäkter från dotterbolag om 80,5 mkr (80,1) samt externa räntekostnader om 52,9 mkr (55,4).

Bokslutsdispositioner avser erhållna koncernbidrag om 1,8 mkr (56,1).

Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar hos desamma, totalt uppgående till 4 869,4 mkr (4 701,3). Externa räntebärande lån, lång- och kortfristiga, uppgår till 3 001,2 mkr (2 773,8).

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 2019 sidorna 36-39.

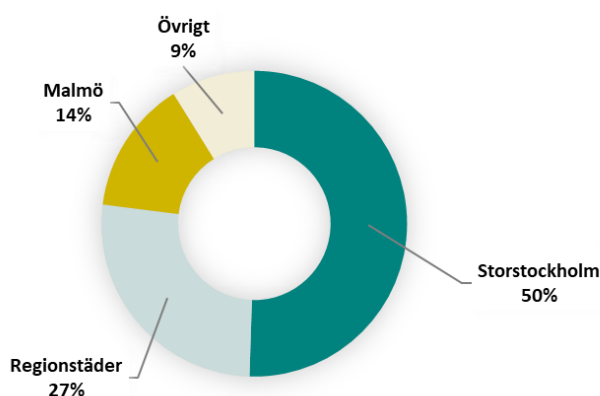
FASTIGHETSINNEHAV

Vacse-koncernen ("Vacse" eller "Koncernen") ägde den 31 december 17 (15) förvaltningsfastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 173,1 tkvm (152,3) och till ett bedömt marknadsvärde om 7 167,0 mkr (6 521,9). Fastigheternas orealiserade värdeförändring uppgick under perioden till 318,2 mkr (179,2). Av värdeförändringen på 318,2 mkr ingår Tabellen 7 (projekt Färgskrapan), som per den 31 december är marknadsvärderad med en värdeökning om 143,2 mkr.

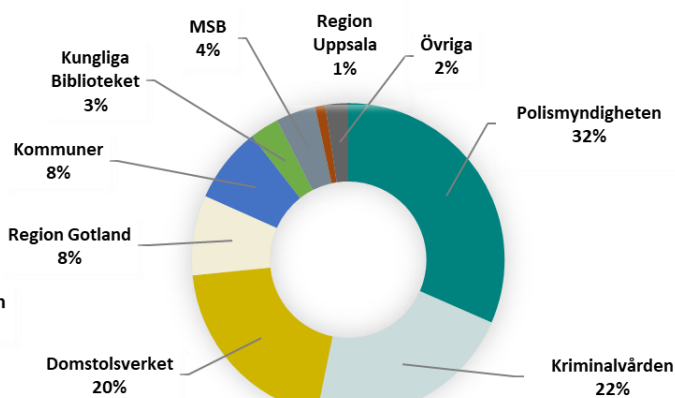
Marknadsvärdering av Vacses fastighetsbestånd görs varje kvartal. Två gånger per år, kvartal 2 och 4, utförs värderingen av extern auktoriserad fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut. Övriga kvartal sker interna värdebedömningar som, om väsentligt förändrade parametrar framkommer, kompletteras 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 5,3 procent (5,5).

Den genomsnittliga kontraktslängden per den sista december uppgick till 10,8 år (10,1). 81 procent (84) av Vacses hyresintäkter kommer från svenska staten, 18 procent (16) från regioner och kommuner och resterande 1 procent (0) från privata aktörer. Nedan framgår marknadsvärdets geografiska spridning samt fördelning av hyresintäkter per hyresgäst.

Marknadsvärdets geografiska spridning, %



Hyresintäkter, årshyra %



VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER

I mitten av december tillträdde Vacse den nya grundskolan på Björkö som uppförts av NCC. Under maj 2019 tecknade Öckerö Kommun ett 25-årigt hyresavtal för skolan som kommer att miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver.

Se avsnitt Finansiering nedan för beskrivning av väsentliga transaktioner under perioden avseende räntebärande skulder.

PÅGÅENDE PROJEKT

I slutet av 2017 påbörjades byggnationen av en ny tingsrätt i Sollentuna - Projekt Färgskrapan. Byggnaden om cirka 15 000 kvm inrymmer bland annat ytterligare lokaler till befintliga Attunda Tingsrätt bestående av tingsalar, kontor och utbildningslokaler. Domstolsverket är största hyresgäst om drygt 63 procent och har tecknat ett hyresavtal med en löptid om 25 år. Uthyrning av övriga kontorsytor på de översta våningsplanen har framgångsrikt avslutats under fjärde kvartalet och hyresavtal har ingåtts på marknadsmässiga hyresnivåer. Bland hyresgästerna kan nämnas Region Stockholm och Åklagarmyndigheten. Domstolsverket tillträdde sina ytor under september 2020 och övriga hyresgäster har tillträtt eller tillträder sina lokaler löpande under perioden fram till och med juli 2021. För resterande ytor, butikslokaler i gatuplanet, om drygt 300 kvm fortgår uthyrningsarbetet. Färgskrapan är ett mycket bra komplement till Attunda Tingsrätt och Sollentuna Säkerhetshäkte som Vacse redan äger. Under perioden har 128,8 mkr (225,3) upparbetats i projektet. Byggnaden ska miljöcertifieras enligt BREEAM Excellent. Från och med 30 juni är fastigheten hanterad som en förvaltningsfastighet och därmed marknadsvärderad. Värdeförändringen om 143,2 mkr ingår i omvärderingen av fastigheter.

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

I januari 2019 vann Serneke upphandlingen avseende uppförandet av den nya Tingsrätten i Norrköping i samarbete med Vacse som långsiktig ägare. Hyresavtalet, med en löptid om 20 år, är villkorat pågående detaljplanprocess. Den nya Tingsrätten kommer att miljöcertifieras enligt BREEAM Excellent.

FINANSIERING

EGET KAPITAL

Vacse finansieras, förutom av räntebärande skulder, av ägarna med eget kapital. Eget kapital uppgick den 31 december till 3 683,0 mkr (3 329,8).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens långfristiga räntebärande skulder uppgår till 2 973,7 mkr (2 416,3). Under kvartalet har Vacse emitterat 200 mkr gröna obligationer med förfall i juni 2024. Totalt har Vacse utestående obligationer under sitt MTN-program om 1 900,0 mkr (1 700,0) med förfall från juni 2022 till juni 2024. Samtliga utestående obligationerna är gröna och är noterade på Nasdaq Stockholm Sustainable Bonds List. I de långfristiga räntebärande skulderna ingår även säkerställda lån om 1 101,2 mkr (716,2) med förfall i oktober 2022 samt det i januari 2020 upptagna lånet om 365 mkr med förfall 2030 där Nordic Investment Bank, NIB, är långivare. Totalt är lånet från NIB på 385 mkr varav 20 mkr redovisas under kortfristiga räntebärande skulder. Totalt uppgår de kortfristiga räntebärande skulderna till 27,5 mkr (357,5) vilka utgörs av närmsta årets amortering av ovan nämnda säkerställda banklån. Vacse har en revolverande kreditfacilitet om 700 mkr. Utnyttjat per balansdagen är 0 mkr (350,0).

Belåningsgraden i koncernen uppgick till 38,9 procent (40,7) och andel säkerställd skuld till 14,8 procent (16,0). Per den 31 december uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 3,1 år (2,5), respektive 3,7 år (2,7) beaktat den revolverande kreditfaciliteten, och räntebindningstiden till 5,3 år (4,5). Genomsnittlig ränta för under året uppgick till 1,8 procent (2,0). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Vacses totala räntekostnad med +1,6 mkr medan en sänkning med lika mycket skulle medföra en påverkan med +4,6 mkr, beaktat ränteswappar.

RÄNTEDERIVATINSTRUMENT

För att uppnå finanspolicyns räntebindningsmål används räntederivatinstrument. Derivatet redovisas i koncernen till verkligt värde och värderas med hjälp av värderingstekniker som bygger på observerbara 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, 46,5 mkr (20,0), 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 2019 års årsredovisning, på sidorna 57-58 samt 68-70.

LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel och finansiella placeringar uppgick per sista december till 209,9 mkr (119,8). Därutöver finns outnyttjade kreditfaciliteter om 700 mkr (150).

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. 81 procent av hyresgästerna utgörs av svenska staten, 18 procent av kommuner och regioner och resterande 1 procent är privata aktörer. Kontraktstiderna är långa och uppgår i genomsnitt till 10,8 år (10,1) per balansdagen.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERING

	Förändring +/-	Resultateffekt fastighetsvärdering, mkr
Direktavkastningskrav restvärde	0,5 procentenhet	-571 / +693
Driftnetto	5,0 procent	+326 / -326
Kalkylränta driftnetto	0,5 procentenhet	-95 / +100
Vakansgrad	1 procentenhet	-81

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 153,6 mkr (88,9).

Se ytterligare beskrivning av risker och osäkerhetsfaktorer 2019 års årsredovisning, på sidorna 36-39.

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 18.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Resultat före skatt exklusive värdeförändringar. Nyckeltalet mäter bolagets resultat från den löpande verksamheten.

Förvaltningsresultat	jan-dec 2020	jan-dec 2019
Resultat före skatt	534 950	395 306
Återläggning		
Värdeförändring fastighet	-318 165	-179 240
Värdeförändring derivat	26 484	10 670
Förvaltningsresultat	243 269	226 737

FINANSIELL RISK

Belåningsgrad

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

Belåningsgrad	2020-12-31	2019-12-31
Räntebärande skulder, långfristiga	2 973 750	2 416 250
Räntebärande skulder, kortfristiga	27 500	357 500
Likvida medel	-209 947	-119 804
Räntebärande skulder netto	2 791 303	2 653 946
Förvaltningsfastigheter	7 167 000	6 521 904
Belåningsgrad	38,9%	40,7%

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 långgivare.

Andel säkerställd skuld	2020-12-31	2019-12-31
Säkerställda banklån	1 101 250	1 073 750
Totala tillgångar	7 431 234	6 702 049
Andel säkerställd skuld	14,8%	16,0%

Räntetäckningsgrad

Driftöverskott med avdrag för administrativa kostnader i förhållande till finansnetto. Nyckeltalet visar bolagets förmåga att betala löpande räntekostnader.

Räntetäckningsgrad	jan-dec 2020	jan-dec 2019
Driftöverskott	320 927	305 520
Centrala kostnader	-24 709	-23 510
Summa	296 218	282 009
Finansnetto	-52 948	-55 273
Räntetäckningsgrad, ggr	5,6	5,1

Räntebärande skuld netto/EBITDA

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

Räntebärande skuld netto/EBITDA	2020-12-31	2019-12-31
Räntebärande skulder, långfristiga	2 973 750	2 416 250
Räntebärande skulder, kortfristiga	27 500	357 500
Likvida medel	-209 947	-119 804
Räntebärande skulder netto	2 791 303	2 653 946
Driftöverskott	320 927	305 520
Centrala kostnader	-24 709	-23 510
EBITDA	296 218	282 009
Räntebärande skuld netto/EBITDA	9,4	9,4

Kapitalbindning

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

Räntebindning

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

	2020-12-31	2019-12-31
Kapitalbindning, år	3,1	2,5
Kapitalbindning, år (Beaktat kreditfacilitet)	3,7	2,8
Räntebindning, år	5,3	4,5

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

MEDARBETARE

Antalet anställda i Vacse koncernen uppgick vid utgången av perioden till 13 (10), varav 47 procent kvinnor.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Grunder för koncernredovisningen

Koncernredovisningen upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards, IFRS. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringens rekommendation RFR 1, kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Denna bokslutskommuniké är upprättad 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 bokslutskommunikéen. Bokslutskommunikéen för moderbolaget har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. De redovisningsprinciper som tillämpas i denna bokslutskommuniké är i väsentliga delar de som beskrivs i not 1 i Vacses årsredovisning för 2019.

Nya standarder och tolkningar vilka träder i kraft 2020 och framåt

Från och med 2020 har IASB intagit en förändring i IFRS 3 som behandlar gränsdragningen mellan rörelse- och tillgångsförvärv genom en ny definition av rörelseförvärv. Förändringen och definitionen överensstämmer med Vacses nuvarande hantering av förvärv och bedöms inte ge några väsentliga effekter på Vacses resultat eller finansiella ställning.

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

CORONA-PANDEMINS PÅVERKAN PÅ VACSE

Den pågående pandemins påverkan på Vacses affärsverksamhet har varit mycket begränsad. Samtliga hyror har betalats enligt avtal, både för kvartal 3 och 4. Inga hyresgäster har kontaktat Vacse med önskemål om hyresreduktioner, hyresanstånd eller likande. Vacses hyresflöden kommer i det närmaste i sin helhet från offentliga parter det vill säga stat, kommun eller region.

Vacses projektverksamhet har påverkats i så måtto att Domstolsverkets inflyttning i den nya domstolsbyggnaden i Sollentuna, kallat projekt Färgskrapan, senarelades med cirka två månader. Det som en konsekvens av att entreprenören Skanska under en kortare period bland annat hade svårt att bemanna projektet med utländsk arbetskraft via sina underentreprenörer. I övrigt har inte Vacse drabbats av några väsentliga förseningar eller fördröjningar i sina projekt till följd av pandemin.

Kapitalmarknaden påverkades generellt relativt kraftigt av pandemin, både vad gäller tillgången på kapital och priset därför. Vacse har inte haft några låne- eller obligationsförfall under den period pandemin pågick och har därför inte haft någon direkt påverkan av de försämrade marknadsförutsättningarna. I syfte att trygga tillgången på kapital under en längre period har Vacse under kvartal två valt att förlänga ett säkerställt lån hos Nordea med 18 månader, till oktober 2022, samt att förlänga och utöka en revolverande kreditfacilitet hos Handelsbanken om 700 mkr till att löpa tre år med förlängningsoptioner om två gånger ett (1) år. Det betyder att alla låneförfall inklusive obligationer är säkrade fram till oktober 2022.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 12 januari 2021 tecknade Vacse ett avtal avseende förvärv av en förskola i Hammarby Sjöstad i Stockholm. Fastigheten tillträdde samma dag. Förskolan är upplåten till det kommunala fastighetsbolaget SISAB, som vidareupplåter lokalerna till Stockholms stad, under ett hyreshyresavtal med en återstående löptid om drygt 9,5 år.

UTDELNINGSFÖRSLAG

Styrelsen avser föreslå årsstämman en vinstutdelning om 100 mkr (70).

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

Den verkställande direktören försäkrar att bokslutskommunikén 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 29 januari 2021

Fredrik Linderborg
Verkställande direktör

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

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	jan-dec 2020	jan-dec 2019	okt-dec 2020	okt-dec 2019
Hysesintäkter	383 893	368 688	104 227	93 928
Driftkostnader	-49 952	-50 612	-13 779	-12 895
Fastighetsskatt	-13 014	-12 556	-3 427	-4 114
Driftöverskott	320 927	305 520	87 021	76 919
Central administration	-24 709	-23 510	-6 700	-6 265
<i>Räntenetto</i>				
Finansiella intäkter	10	136	1	106
Externa räntekostnader och liknande poster	-52 958	-55 408	-14 267	-12 814
Förvaltningsresultat	243 269	226 737	66 055	57 945
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserat	318 165	179 240	67 157	55 619
Räntederivat, orealiserat	-26 484	-10 670	10 705	43 495
Resultat före skatt	534 950	395 306	143 917	157 059
Skatt	-111 660	-92 214	-31 368	-33 957
Periodens/årets resultat	423 290	303 092	112 549	123 101

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	31 dec 2020	31 dec 2019
Tillgångar		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	7 167 000	6 521 904
Övriga materiella anläggningstillgångar	3 889	5 383
Finansiella anläggningstillgångar	1 369	1 295
Summa anläggningstillgångar	7 172 258	6 528 582
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Kortfristiga fordringar	49 029	53 663
Likvida medel	209 947	119 804
Summa omsättningstillgångar	258 976	173 466
Summa tillgångar	7 431 234	6 702 049
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	3 683 030	3 329 741
<i>Långfristiga skulder</i>		
Uppskjuten skatteskuld	516 527	406 104
Övriga avsättningar	1 369	1 295
Räntebärande skulder	2 973 750	2 416 250
Derivat	46 466	19 982
Summa långfristiga skulder	3 538 112	2 843 632
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	27 500	357 500
Övriga kortfristiga skulder	182 592	171 176
Summa kortfristiga skulder	210 092	528 676
Summa eget kapital och skulder	7 431 234	6 702 049

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-dec 2020	jan-dec 2019
Ingående eget kapital	3 329 741	3 096 486
Effekt av övergång till IFRS 16	-	163
Lämnad utdelning	-70 000	-70 000
Periodens totalresultat	423 289	303 092
Utgående eget kapital	3 683 030	3 329 741

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	jan-dec	jan-dec	okt-dec	okt-dec
	2020	2019	2020	2019
Resultat före skatt	534 950	395 306	143 917	157 059
<i>Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:</i>				
Avskrivningar på inventarier	1 819	1 769	454	446
Marknadsvärdeförändring fastigheter	-318 165	-179 240	-67 157	-55 619
Marknadsvärdeförändring finansiella instrument	26 484	10 670	-10 705	-43 495
Övrigt	-4	-117	4	-22
Erhållen/betald skatt	2 025	-867	6 863	8 016
	247 109	227 522	73 376	66 385
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital				
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	4 678	-16 015	-10 044	-8 857
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	962	17 127	20 258	11 271
Kassaflöde från den löpande verksamheten	252 749	228 634	83 590	68 799
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>				
Förvärv av fastigheter	-122 061	-130 123	-122 061	986
Investeringar i befintliga fastigheter	-197 722	-264 825	-50 634	-30 999
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-319 783	-394 948	-172 695	-30 013
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>				
Lämnad utdelning	-70 000	-70 000	-	-
Upptagna lån	600 000	950 000	200 000	-70 000
Amorterade lån	-372 823	-781 898	-6 875	37 738
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	157 177	98 102	193 125	-32 262
Periodens kassaflöde	90 143	-68 212	104 021	6 524
Ingående likvida medel	119 805	188 017	105 929	113 280
Periodens kassaflöde	90 143	-68 211	104 021	6 524
Utgående likvida medel	209 948	119 805	209 948	119 804
Erlagda räntor	-51 373	-57 148	-13 275	-12 814
Erhållna räntor	9	128	-	106

NYCKELTAL

Belopp i tkr	jan-dec 2020	jan-dec 2019	okt-dec 2020	okt-dec 2019
Hysesintäkter	383 893	368 688	104 227	93 928
Driftöverskott	320 927	305 520	87 021	76 919
Förvaltningsresultat	243 269	226 737	66 055	57 945
Periodens/årets resultat	423 290	303 092	112 549	123 101
Förvärv av och investering i fastigheter	319 783	394 948	172 695	30 013
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	318 165	179 240	67 157	55 619
Verkligt värde fastigheter	7 167 000	6 521 904	7 167 000	6 521 904
Genomsnittlig kontraktslängd, år	10,8	10,1	10,8	10,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100%	100%	100%	100%
Överskottsgrad, %	84%	82,9%	83%	82%
Fastighetsyta, kvm	173 073	152 349	173 073	152 349
Belåningsgrad, %	38,9%	40,7%	38,9%	40,7%
Andel säkerställd skuld, %	14,8%	16,0%	14,8%	16,0%
Räntetäckningsgrad, ggr	5,6	5,1	5,6	5,6
Kapitalbindning, år	3,1	2,5	3,1	2,5
Räntebindning, år	5,3	4,5	5,3	4,5
Genomsnittlig ränta	1,8%	2,0%	1,8%	1,8%
Räntebärande skuld netto/EBITDA	9,4	9,4	8,7	9,4

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-dec 2020	jan-dec 2019	okt-dec 2020	okt-dec 2019
Intäkter	25 962	24 238	7 912	7 034
Rörelsekostnader	-28 154	-25 309	-7 562	-6 715
Rörelseresultat	-2 192	-1 071	350	319
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>				
Resultat från andelar i koncernföretag	52 500	-69 500	-19 500	-25 500
Räntenetto	27 557	24 767	3 432	7 718
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	77 865	-45 805	-15 718	-17 463
Bokslutsdispositioner	1 830	56 148	1 830	-662
Resultat före skatt	79 694	10 343	-13 888	-18 125
Skatt	-	-11 526	-	435
Periodens/årets resultat	79 694	-1 183	-13 888	-17 690

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	31 dec 2020	31 dec 2019
Tillgångar		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Inventarier, verktyg och installationer	199	410
Aktier i dotterföretag	1 184 471	1 184 471
Fordringar hos koncernföretag	3 684 951	3 516 780
Andra långfristiga fordringar	1 369	1 295
Summa anläggningstillgångar	4 870 991	4 702 956
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Övriga fordringar	13 027	11 392
Kassa och bank	209 947	119 804
Summa omsättningstillgångar	222 974	131 195
Summa tillgångar	5 093 965	4 834 151
Eget kapital och skulder		
<i>Bundet eget kapital</i>	41 000	41 000
<i>Fritt eget kapital</i>	1 955 505	1 945 810
Summa eget kapital	1 996 505	1 986 810
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga avsättningar	1 369	1 295
Räntebärande skulder	2 973 750	2 416 250
Skulder till koncernföretag	76 681	60 125
Summa långfristiga skulder	3 051 800	2 477 670
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	27 500	357 500
Övriga skulder	18 160	12 170
Summa kortfristiga skulder	45 660	369 670
Summa eget kapital och skulder	5 093 965	4 834 151

DEFINITIONER

Andel säkerställd skuld

Säkerställd skuld i förhållande till koncernens redovisade totala tillgångar.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder netto 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

Resultat före värdeförändringar och skatt.

Kapitalbindning

Genomsnittet av de externa skuldernas återstående löptid.

Räntebindning

Genomsnittlig räntebindningstid på räntebärande skuld inklusive derivat.

Räntebärande skuld

Räntebärande skulder, kort- och långfristiga.

Räntebärande skuld netto

Räntebärande skulder, kort- och långfristiga med avdrag för likvida medel.

Räntetäckningsgrad

Driftöverskott med avdrag för administrativa kostnader 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

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:

2021-03-31	Årsredovisning 2020
2021-04-23	Delårsrapport januari - mars 2021
2021-05-12	Årsstämma 2021
2021-07-09	Halvårsrapport 2021
2021-10-20	Delårsrapport januari - september 2021



Informationen i denna bokslutskommuniké 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 29 januari 2021 klockan 07:00.

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

Frågor besvaras av Fredrik Linderborg, VD, Telefon 0705 797979