



VACSE AB (PUBL) DELÅRSRAPPORT JANUARI – MARS 2018

PERIODEN I SAMMANDRAG

- 🌀 Hyresintäkterna minskade med 7,4 procent till 82,2 mkr (88,9)
- 🌀 Driftöverskottet för perioden uppgick till 67,9 mkr (75,8)
- 🌀 Förvaltningsresultatet minskade med 17,5 procent till 26,2 mkr (31,8)
- 🌀 Förvaltningsresultatet exklusive ränta på aktieägarlån minskade med 10,4 procent till 48,0 mkr (53,6)
- 🌀 Värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med 2,0 mkr (3,9)
- 🌀 Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med 0 mkr (5,1)
- 🌀 Periodens resultat efter skatt minskade med 30,9 procent och uppgick till 22,0 mkr (31,8)
- 🌀 Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 5 228,1 mkr (5 322,0) vid periodens utgång
- 🌀 Uthyrningsgraden vid periodens utgång var 100 procent (100), den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 11,1 år (11,0)

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Resultat- och kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med mars 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 10,4 procent och uppgick till 48,0 mkr (53,6). Nedgången förklaras primärt av transaktioner under 2017 där en fastighet såldes vid halvårsskiftet och en annan tillträdde under augusti. Resultat efter skatt för perioden uppgick till 22,0 mkr (31,8). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 0,0 mkr (5,1) samt värdeförändringar avseende räntederivat med 2,0 mkr (3,9).

HYRESINTÄKTER

Hysesintäkter minskade med 7,4 procent till 82,2 mkr (88,9). Även denna minskning beror av transaktioner under 2017. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 100 procent (100) vid periodens utgång.

DRIFTKOSTNADER

Driftkostnaderna uppgick till 11,3 mkr (10,1) under perioden. Ökade driftkostnader förklaras till stor del av den kalla vintern som medfört ökade mediakostnader. Driftöverskottet uppgick till 67,9 mkr (75,8), vilket innebar en överskottsgrad om 82,6 procent (85,3). Driftnetto i befintligt bestånd är fortsatt starkt. Nedgången i driftöverskottet förklaras istället av de transaktioner som skedde under föregående år där hyreskontraktens karaktär skiljer sig åt. I den frånträdde fastigheten svarade hyresgästen själv för mediakostnader medan kontraktet i den tillträdde fastigheten inkluderar all media.

CENTRALA KOSTNADER

De centrala kostnaderna för administration och förvaltning uppgick under perioden till 5,2 mkr (5,1).

FINANSNETTO OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVAT

Finansnettot under perioden uppgick till -36,5 mkr (-39,0) varav 21,8 mkr (21,8) utgör räntekostnader på efterställda aktieägarlån. Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 2,0 mkr (3,9) under perioden till följd av stigande marknadsräntor. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande under perioden.

SKATT

Bolaget redovisade för perioden en skattekostnad om 6,2 mkr (9,0) varav 3,8 mkr (5,1) avser uppskjuten skatt. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 252,3 mkr (212,6). Ökningen förklaras främst av stigande marknadsvärde samt sjunkande skattemässigt värde i fastighetsbeståndet och därtill kopplade temporära skillnader.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 47,3 mkr (27,1). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -25,4 mkr (-4,3). Finansieringsverksamheten belastar kassaflödet med -1,9 mkr (21,9).

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

PERSONAL OCH ORGANISATION

Antalet anställda per den 31 mars 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 5,8 mkr (5,0). Periodens resultat efter skatt uppgick till -19,3 mkr (-21,5).

Räntenettot består av ränteintäkter från dotterbolag om 12,2 mkr (11,5) samt externa räntekostnader om 37,3 mkr (38,9) varav 21,8 mkr (21,8) avser räntor till aktieägare.

Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar hos desamma, totalt uppgående till 4 320,3 mkr (4 420,5). Externa räntebärande lån (lång- och kortfristiga) uppgår till 3 590,0 mkr (3 876,5) 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.

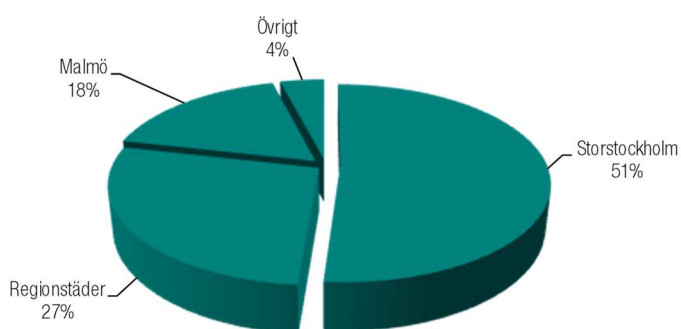
FASTIGHETSINNEHAV

Vacse-koncernen ("Vacse" eller "Koncernen") ägde den 31 mars 13 (13) förvaltningsfastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 140,2 tkvm (157,0) och till ett bedömt marknadsvärde om 5 228,1 mkr (5 322,0). Fastigheternas orealiserade värdeförändring uppgick till 0,0 mkr (0,0) under perioden.

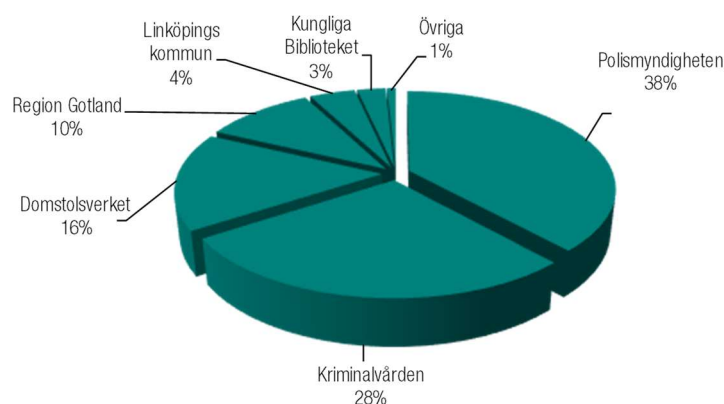
Fullständig värdering av Vacses fastighetsbestånd görs varje kvartal. Två gånger per år, kvartal 2 och 4, utförs värderingen av extern auktoriserad fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut. Övriga kvartal sker interna värdebedömningar som, om väsentligt förändrade parametrar framkommer, 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 5,8 procent (5,9).

Den genomsnittliga kontraktslängden per den sista mars uppgick till 11,1 år (11,0). 86 procent (80) av Vacses hyresintäkter kommer från svenska staten, resterande del från kommuner. Omfördelningen mellan stat och kommun jämfört med tidigare år beror av försäljningen av Vacse Strängnäs AB och förvärvet av Vacse Instrumentet 1 AB under föregående år. Nedan framgår marknadsvärde per fastighet samt fördelning av hyresintäkter för befintligt fastighetsbestånd.

Marknadsvärdets geografiska spridning, %



Hyresintäkter, årshyra %



TRANSAKTIONER

Inga väsentliga transaktioner har skett under perioden.

PÅGÅENDE PROJEKT

Den 5 oktober 2017 godkände regeringen det 25-åriga hyresavtal som tecknats mellan Domstolsverket och Vacse avseende förhyrning av delar av Färgskrapan, som uppförs på fastigheten Tabellen 7 i Sollentuna. Byggnaden beräknas stå klar under år 2020. Resterande ytor kommer att hyras ut till andra hyresgäster och hyresförhandlingar pågår. Under perioden har 24,8 mkr (4,2) upparbetats i projektet. Ambitionen är att byggnaden ska miljöcertifieras enligt BREEAM Excellent.

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

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 första kvartalet 2019. Målsättningen är att miljöcertifiera byggnaden enligt Miljöbyggnad Silver.

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

FINANSIERING

EGET KAPITAL OCH ÄGARLÅN

Vacse finansieras av ägarna med eget kapital samt aktieägarlån. Ägarlånen är efterställda all annan finansiering och löper till december år 2053. Eget kapital uppgick den 31 mars till 1 346,0 mkr (1 131,8) och efterställda aktieägarlån till 1 454,0 mkr (1 454,0).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens långfristiga räntebärande skulder exklusive efterställt aktieägarlån uppgick till 2 128,5 mkr (2 135,0), vilka utgörs av två obligationslån om tillsammans 1 400,0 mkr (1 400,0) med förfall i juni 2019 samt ett säkerställt lån om 736,9 mkr (744,4) med förfall 2021. De kortfristiga räntebärande skulderna uppgick till 7,5 mkr (287,5) vilka utgörs av närmsta årets amortering av ovan nämnda banklån. Under året har en revolverande kreditfacilitet löpt ut utan förlängning och två nya har ingåtts om 100 mkr respektive 500 mkr.

Belåningsgraden exklusive ägarlån i koncernen uppgick till 38,7 procent (43,5) och andel säkerställd skuld till 13,6 procent (14,0). Per den 31 mars uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 1,8 år (2,6) och räntebindningstiden till 4,0 år (4,4). Beaktat det treåriga kreditlöftet om 500 mkr uppgår den genomsnittliga kapitalbindningen till 2,2 år. Genomsnittlig ränta för året uppgick till 2,9 procent (2,8). På grund av negativ stibor skulle en ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet påverka Vacses räntekostnad marginellt. Detta då Vacses rörliga upplåning löper med stiborgolv samtidigt som derivaten har full följsamhet mot stibor.

RÄNTEDERIVATINSTRUMENT

För att uppnå finanspolicyns räntebindningsmål används räntederivatinstrument. Derivaten redovisas i koncernen till verkligt värde och värderas med hjälp av värderingstekniker som bygger på observerbar marknadsdata. I koncernen redovisas derivat löpande till verkligt värde med värdeförändringen i resultaträkningen. I moderbolaget tillämpas säkringsredovisning vilket innebär att derivatet inte redovisas i balansräkningen och istället redovisas lånen som om de vore lån med bunden ränta. I moderbolaget redovisas således endast räntekupongerna som upplupen/betalad post, men inte några realiserade värdeförändringar på derivaten som används i säkringsredovisning. Under året har en omstrukturering av Vacses swapporfölj genomförts. Genomsnittlig räntebindningstid är oförändrad men en jämnare förfallostruktur har uppnåtts. Återstående undervärde på derivat,

97,1 mkr (108,4), löses successivt upp och resultatförs fram till derivatens slutdatum. Vid förfallotidpunkten kommer värdet på derivaten att vara noll. Kuponräntan 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 31 mars till 111,6 mkr (107,1). Därutöver finns outnyttjade kreditfaciliteter om 600 mkr (220).

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 11,1 år (11,0) per den sista december.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERING

	Förändring +/-	Resultateffekt fastighetsvärdering, mkr
Direktavkastningskrav restvärde	0,5 procentenhet	-355 / +422
Driftnetto	5,0 procent	+221 / -211
Kalkylränta driftnetto	0,5 procentenhet	-80 / +84
Vakansgrad	1,0 procentenhet	-56

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 59,0 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-mars 2018	jan-mars 2017
Resultat före skatt	28 191	40 780
Återläggning		
Värdeförändring fastighet	0	-5 082
Värdeförändring derivat	-1 983	-3 933
Ränta på aktieägarlån	21 810	21 810
Förvaltningsresultat exkl ränta på ägarlån	48 018	53 575

FINANSIELL RISK

Belåningsgrad

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

Belåningsgrad	2018-03-31	2017-03-31
Räntebärande skulder, långfristiga	2 128 454	2 135 034
Räntebärande skulder, kortfristiga	7 500	287 500
Likvida medel	-111 582	-107 067
Räntebärande skulder netto	2 024 372	2 315 467
Förvaltningsfastigheter	5 228 097	5 322 000
Belåningsgrad	39%	44%

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	2018-03-31	2017-03-31
Säkerställda banklån	736 875	744 375
Totala tillgångar	5 418 294	5 476 605
Andel säkerställd skuld	14%	14%

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 2018	jan-mars 2017
Driftöverskott	67 922	75 783
Centrala kostnader	-5 174	-5 056
Summa	62 748	70 727
Finansnetto, exkl ägarlån	-14 730	-17 152
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	4,1

Räntebärande skuld netto/EBITDA

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

Räntebärande skuld netto/EBITDA	2018-03-31	2017-03-31
Räntebärande skulder, långfristiga	2 128 454	2 135 034
Räntebärande skulder, kortfristiga	7 500	287 500
Likvida medel	-111 582	-107 067
Räntebärande skulder netto	2 024 372	2 315 467
Driftöverskott	67 922	75 783
Centrala kostnader	-5 174	-5 056
EBITDA	62 748	70 727
Räntebärande skuld netto/EBITDA	8,1	8,2

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 räntesättningsens löptid för bolagets externa finansiering och ger en vägledning för bolagets framtida räntekostnader.

	2018-03-31	2017-03-31
Kapitalbindning, år	1,8	2,6
Räntebindning, år	4,0	4,4

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

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 förskottsbetalning 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. Effekterna på koncernens redovisning från IFRS 15 blir därför oväsentliga. Däremot kommer införandet leda till ökade upplýsningsskrav.

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

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

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

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

Stockholm den 26 april 2018

Fredrik Linderborg
Verkställande direktör

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	jan-mars 2018	jan-mars 2017	jan-dec 2017	april-mars Rullande
Hysesintäkter	82 248	88 857	334 177	327 568
Driftkostnader	-11 335	-10 060	-37 064	-38 339
Fastighetsskatt	-2 991	-3 014	-11 983	-11 960
Driftöverskott	67 922	75 783	285 130	277 269
Central administration	-5 174	-5 056	-20 723	-20 841
Räntenetto				
Finansiella intäkter	760	3	140	897
Externa räntekostnader och liknande poster	-15 490	-17 155	-67 953	-66 288
Finansiella kostnader aktieägare	-21 810	-21 810	-88 452	-88 452
Förvaltningsresultat	26 208	31 765	108 142	102 585
- varav förvaltningsresultat exkl ränta på ägarlån	48 018	53 575	196 594	191 037
Värdeförändringar				
Fastigheter, realiserat	0	5 082	116 436	111 354
Fastigheter, realiserat	0	0	45 925	45 925
Räntederivat	1 983	3 933	13 224	11 274
Resultat före skatt	28 191	40 780	283 727	271 138
Skatt	-6 201	-8 974	-59 397	-56 624
Periodens/årets resultat	21 990	31 806	224 330	214 514

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	31 mars 2018	31 mars 2017	31 dec 2017
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	5 228 097	5 322 000	5 227 815
Övriga anläggningstillgångar	55 946	26 927	30 841
Summa anläggningstillgångar	5 284 043	5 348 927	5 258 656
Kortfristiga fordringar	22 669	20 611	38 760
Likvida medel	111 582	107 067	91 614
Summa omsättningstillgångar	134 251	127 678	130 374
Summa tillgångar	5 418 294	5 476 605	5 389 030
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 346 318	1 131 805	1 324 329
Uppskjuten skatteskuld	252 306	212 561	249 055
Långfristiga skulder aktieägare	1 454 000	1 454 000	1 454 000
Långfristiga räntebärande skulder	2 128 454	2 135 034	2 130 099
Derivat	97 111	108 385	99 094
Summa långfristiga skulder	3 931 871	3 909 980	3 932 248
Kortfristiga räntebärande skulder	7 500	287 500	7 500
Övriga kortfristiga skulder	132 605	147 320	124 953
Summa kortfristiga skulder	140 105	434 820	132 453
Summa eget kapital och skulder	5 418 294	5 476 605	5 389 030

KONCERNENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-mars 2018	jan-dec 2017
Ingående eget kapital	1 324 329	1 099 999
Periodens totalresultat	21 990	224 330
Utgående eget kapital	1 346 318	1 324 329

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	jan-mars 2018	jan-mars 2017	jan-dec 2017	april-mars Rullande
Resultat före skatt	28 191	40 780	283 727	271 138
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:				0
Avskrivningar på inventarier	73	67	284	290
Marknadsvärdeförändring fastigheter	0	-5 082	-116 436	-111 354
Realisationsresultat	0	0	-45 925	-45 925
Marknadsvärdeförändring finansiella instrument	-1 983	-3 933	-13 224	-11 274
Övrigt	230	231	921	920
Betald skatt	4 631	61	-11 168	-6 598
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	31 142	32 124	98 179	97 197
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	-3 449	-941	17 843	15 335
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	19 611	-4 122	-40 953	-17 220
Kassaflöde från den löpande verksamheten	47 304	27 061	75 069	95 312
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Förvärv av fastigheter	-280	0	-271 588	-271 868
Investeringar i befintliga fastigheter	0	0	-6 241	-6 241
Investeringar i pågående projekt	-25 181	-4 157	-8 620	-29 644
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-151	-909	-758
Försäljning av fastigheter	0	0	504 714	504 714
Erhållen köpeskilling	0	0	500	500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-25 461	-4 308	217 856	196 703
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	0	0	0	0
Amorterade lån	-1 875	-21 875	-307 500	-287 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 875	-21 875	-307 500	-287 500
Periodens kassaflöde	19 968	878	-14 575	4 515
Ingående likvida medel	91 614	106 189	106 189	107 067
Periodens kassaflöde	19 968	878	-14 575	4 515
Utgående likvida medel	111 582	107 067	91 614	111 582
Erlagda räntor	-35 559	-37 471	-172 956	-171 044
Erhållna räntor	0	1	141	140

NYCKELTAL

Belopp i tkr	jan-mars 2018	jan-mars 2017	jan-dec 2017	april-mars Rullande
Hysesintäkter	82 248	88 857	334 177	327 568
Driftöverskott	67 922	75 783	285 130	277 269
Förvaltningsresultat exkl ränta ägarlån	48 018	53 575	196 594	191 037
Periodens/årets resultat	21 990	31 806	224 330	214 514
Förvärv av och investering i fastigheter	25 461	4 157	286 449	307 753
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	0	5 082	116 436	111 354
Verkligt värde fastigheter	5 288 097	5 322 000	5 227 815	5 288 097
Genomsnittlig kontraktslängd, år	11,1	11,0	11,4	11,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100%	100%	100%	100%
Överskottsgrad, %	83%	85%	85%	85%
Fastighetsyta, kvm	140 236	156 956	140 236	140 236
Belåningsgrad, %	39%	44%	39%	39%
Andel säkerställd skuld, %	14%	14%	14%	14%
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	4,1	3,9	3,9
Kapitalbindning, år	1,8	2,6	2,1	1,8
Räntebindning, år	4,0	4,4	4,3	4,0
Genomsnittlig ränta	2,9%	2,8%	2,8%	2,8%
Räntebärande skuld netto/EBITDA	8,1	8,2	7,7	8,1

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-mars 2018	jan-mars 2017	jan-dec 2017	april-mars Rullande
Intäkter	5 786	5 045	26 922	27 663
Rörelsekostnader	-5 459	-5 220	-21 691	-21 930
Rörelseresultat	327	-175	5 231	5 733
Finansiella intäkter och kostnader				
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	218 593	218 593
Räntenetto	-25 049	-27 391	-109 485	-107 143
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	-24 722	-27 566	114 339	117 183
Bokslutsdispositioner	0	0	103 650	103 650
Resultat före skatt	-24 722	-27 566	217 989	220 833
Skatt	5 439	6 065	-712	-1 338
Periodens/årets resultat	-19 283	-21 501	217 277	219 495

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	31 mars 2018	31 mars 2017	31 dec 2017
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	847	1 082	923
Aktier i dotterföretag	1 228 421	1 401 294	1 228 421
Fordringar hos koncernföretag	2 862 272	2 782 681	2 883 093
Uppskjuten skattefordran	271	367	271
Summa anläggningstillgångar	4 091 811	4 185 424	4 112 708
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	229 585	236 507	214 919
Övriga fordringar	11 492	1 373	3 943
Kassa och bank	111 582	63 187	91 614
Summa omsättningstillgångar	352 659	301 067	310 476
Summa tillgångar	4 444 470	4 486 491	4 423 184
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	41 000	41 000	41 000
Fritt eget kapital	580 090	360 595	599 373
Summa eget kapital	621 090	401 595	640 373
Obeskattade reserver	7 289	7 289	7 289
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	2 128 454	2 135 034	2 130 099
Skulder till aktieägare	1 454 000	1 454 000	1 454 000
Skulder till koncernföretag	80 774	125 780	77 504
Summa långfristiga skulder	3 663 228	3 714 814	3 661 603
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	7 500	287 500	7 500
Skulder till koncernföretag	125 167	42 718	86 009
Övriga skulder	20 196	32 575	20 410
Summa kortfristiga skulder	152 863	362 793	113 919
Summa eget kapital och skulder	4 444 470	4 486 491	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.

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:

2018-04-26 Delårsrapport kvartal 1, 2018

2018-07-13 Halvårsrapport, 2018

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 26 april 2018.

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

Frågor besvaras av Fredrik Linderborg, VD, Telefon 0705 797979