



VACSE AB (PUBL)

DELÅRSRAPPORT JANUARI – SEPTEMBER 2018

JANUARI - SEPTEMBER 2018

- Hyresintäkterna uppgick till 250,8 mkr (251,9), en minskning med 0,4 procent
- Driftsöverskottet uppgick till 210,4 mkr (216,3) vilket är en minskning med 2,7 procent
- Förvaltningsresultatet uppgick till 79,4 mkr (84,9), en minskning med 6,5 procent
- Förvaltningsresultatet exklusive ränta på aktieägarlån uppgick till 145,5 mkr (151,1), en minskning med 3,7 procent
- Orealiserade värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med -0,5 mkr (18,2). Under perioden har Vacse löst ränteswappar med en realiserad vinst om 8,2 mkr samt ingått nya avtal på lägre räntenivåer
- Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med 97,5 mkr (86,3) främst till följd av sänkta direktavkastningskrav
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 159,3 mkr (183,6)
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 5 580,1 mkr (5 131,0) vid periodens utgång
- Under perioden har bolaget Vacse Karlstad AB förvärvats med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 250 mkr
- Under perioden har Vacse emitterat Gröna obligationer till ett värde av 1 100 mkr under sitt MTN-program. Samtidigt återköptes befintliga obligationer om 627 mkr
- Uthyrningsgraden vid periodens slut var 100 procent (100), och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 10,6 år (11,6)
- I maj tecknades avtal om förvärv av ett kontorsprojekt i Jönköping med Jordbruksverket och Skogsstyrelsen som hyresgäster. Beräknat tillträde är kvartal 1 2021

TREDJE KVARTALET 2018

- Hyresintäkterna uppgick till 87,4 mkr (78,3), en ökning med 11,5 procent till följd av förvärv och löpande hyresökningar
- Driftsöverskottet uppgick till 74,2 mkr (66,9) vilket är en ökning med 11,0 procent
- Förvaltningsresultatet uppgick till 27,5 mkr (23,5), en ökning med 17,2 procent
- Förvaltningsresultatet exklusive ränta på aktieägarlån uppgick till 49,8 mkr (45,8) vilket är en ökning med 8,8 procent
- Orealiserade värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med -0,5 mkr (3,9). Under perioden har Vacse löst ränteswappar med en realiserad vinst om 8,2 mkr samt ingått nya avtal på lägre räntenivåer
- Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med 50,7 mkr (4,2) främst till följd av sänkta direktavkastningskrav
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 70,3 mkr (24,5)

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

Under perioden har Vacse lagt grunden för en sund framtida tillväxt. Denna grund är byggd på fyra hörnstenar:

Personalen

Vacse har anställda med relevant erfarenhet, kunskap och nätverk. Under perioden har Vacse anställt tre personer som bidrar positivt på dessa områden och möjliggör fortsatt expansion av fastighetsportföljen.

Fastighetsportföljen

Vacse har under perioden tillträtt en nybyggd kontorsfastighet i Karlstad där Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB, är hyresgäst. Fastigheten utgör ett gott tillskott till vårt bestånd av högkvalitativa moderna enheter. Vidare har Vacse ingått avtal om att förvärva en nybyggd kontorsfastighet i Jönköping med Jordbruksverket och Skogsstyrelsen som hyresgäster. Denna fastighet beräknas stå klar för inflyttning år 2021. Samtliga nya fastigheter är miljöcertifierade.

Hållbarhet

Vacse arbetar ständigt med förbättringar. Under perioden har två av Vaces värdemässigt största fastigheter, Tabellen 3 och Tabellen 4 i Sollentuna, certifierats enligt BREEAM In-Use. Båda nådde nivån Very good. Vi har även inlett ett forskningsprojekt med SLU avseende restaurativa arbetsplatser som kommer att pågå ett antal år framöver. Vacse är ett av 16 svenska fastighetsföretag som skrivit under "UN Global Compact", som ägare av samhällsfastigheter anser vi deltagande här som en självklarhet.

Finansiering

Under perioden har vi etablerat ett grönt ramverk och emitterat två gröna obligationer om totalt 1,1 mdkr med fyra respektive fem års löptid. Vacse har numer en uttalad strategi att vara en mer frekvent emittent än tidigare i kapitalmarknaden. Detta bland annat för att få en mer utjämnad förfallostruktur över tid, detta gäller även för räntebindningen. Vacse har även sänkt möjlig belåningsgrad i finanspolicyn från "maximalt 60 %" till "att varaktigt inte överstiga 50 %" vilket bättre avspeglar verkligheten. I takt med att vi ersätter "gammal" skuld med ny så sänks vår finansieringskostnad i rådande marknadsläge.

Sammantaget ser vi framtiden an med tillförsikt, det talas om lugnare konjunktur framöver och vi är rustade när avmattningen kommer.

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Resultat- och kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med september 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 3,7 procent och uppgick till 145,5 mkr (151,1). Nedgången förklaras primärt av försäljning av en fastighet under juni 2017. Resultat efter skatt för perioden uppgick till 159,3 mkr (183,6). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 97,5 mkr (86,3), realiserade värdeförändringar avseende räntederivat med 8,2 mkr (0) samt orealiserade värdeförändringar på derivat om -0,5 mkr (18,2).

HYRESINTÄKTER

Hysesintäkter minskade med 0,4 procent till 250,8 mkr (251,9). Även denna minskning beror av transaktioner under 2017. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 100 procent (100) vid periodens utgång. Av hyresintäkterna utgjorde serviceintäkter 12,4 mkr (12,8).

DRIFTKOSTNADER

Driftkostnaderna uppgick till 31,2 mkr (26,6) under perioden. Ökade driftkostnader förklaras dels av den kalla vintern som medfört ökade mediakostnader och dels av ökade underhållskostnader. Driftöverskottet uppgick till 210,4 mkr (216,3), vilket innebar en överskottsgrad om 83,9 procent (86,1). Driftnetto i befintligt bestånd är fortsatt starkt. Nedgången i driftöverskottet förklaras i kommentaren ovan samt av de transaktioner som skett senaste året där hyreskontraktens karaktär skiljer sig åt.

CENTRALA KOSTNADER

De centrala kostnaderna för administration och förvaltning uppgick under perioden till 16,1 mkr (14,6).

FINANSNETTO OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVAT

Finansnettot under perioden uppgick till -115,0 mkr (-116,8) varav 66,2 mkr (66,2) utgör räntekostnader på efterställda aktieägarlån. Realiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till -0,5 mkr (18,2) under perioden. Realiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande under perioden. Under perioden har bolaget löst ränteswappar med en realiserad vinst i koncernen om 8,2 mkr samt ingått nya avtal på lägre räntenivåer.

SKATT

Bolaget redovisade för perioden en skattekostnad om 25,3 mkr (51,7) vilket består av uppskjuten skatt om -0,2 mkr och skatt på årets resultat om -25,1 mkr. Uppskjuten skatteskuld uppgick vid periodens slut till 249,3 mkr (216,8). Till följd av beslut om ändrade skatteregler för företagssektorn har den uppskjutna skatten räknats om till den nya skattesatsen 20,6 procent som gäller från och med 2021. Den sammantagna effekten av omvärderingen uppgår till +13,7 mkr och redovisas i resultaträkningen. Värdering av de förlustavdrag som beräknas utnyttjas under åren 2018 – 2020 har beräknats på de aktuella skattesatserna för respektive år.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 69,2 mkr (43,7). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -351,8 mkr (284,4). Förvärvet av Vacse Karlstad AB har belastat kassaflödet med -257,6 mkr. Finansieringsverksamheten påverkar kassaflödet med 376,5 mkr (-305,6). Under tredje kvartalet realiserades ett undervärde om 90,9 mkr genom förtida stängning av ränteswappar.

Totalt uppgår periodens kassaflöde till 93,9 mkr (22,4).

PERSONAL OCH ORGANISATION

Antalet anställda per den sista september uppgick till 14 personer (12), lika många kvinnor som män.

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 17,1 mkr (15,0). Periodens resultat efter skatt uppgick till -131,4 mkr (153,6). Föregående år gjordes en avyttring som påverkade resultatet positivt med 91,7 mkr.

Räntenettot består av ränteintäkter från dotterbolag om 37,0 mkr (33,8) samt externa räntekostnader om 205,8 mkr (116,8) varav 66,2 mkr (66,2) avser räntor till aktieägare. Under september 2018 har ränteswappar lösts med ett realiserat undervärde om 90,9 mkr i moderbolaget. Ny swappavtal har ingåtts på lägre räntenivåer.

Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar hos desamma, totalt uppgående till 4 543,7 mkr (4 251,6). Externa räntebärande lån (lång- och kortfristiga) uppgår till 4 059,7 mkr (3 585,7) varav 1 454,0 mkr (1 454,0) motsvarar långfristig efterställd skuld till aktieägarna med förfall år 2053.

Moderbolagets risker och osäkerhetsfaktorer utgörs främst av förändringar i avkastning på dotterbolagens fastigheter. Mer information framgår under rubriken Risker och osäkerhetsfaktorer nedan samt i årsredovisningen för 2017 sidor 30-33.

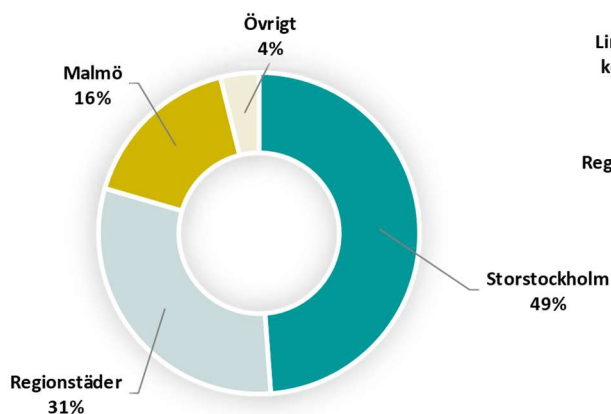
FASTIGHETSINNEHAV

Vacse-koncernen ("Vacse" eller "Koncernen") ägde den 30 september 14 (13) förvaltningsfastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 149,5 tkvm (140,2) och till ett bedömt marknadsvärde om 5 580,1 mkr (5 131,0). Fastigheternas orealiserade värdeförändring uppgick till 97,5 mkr (86,3) under perioden.

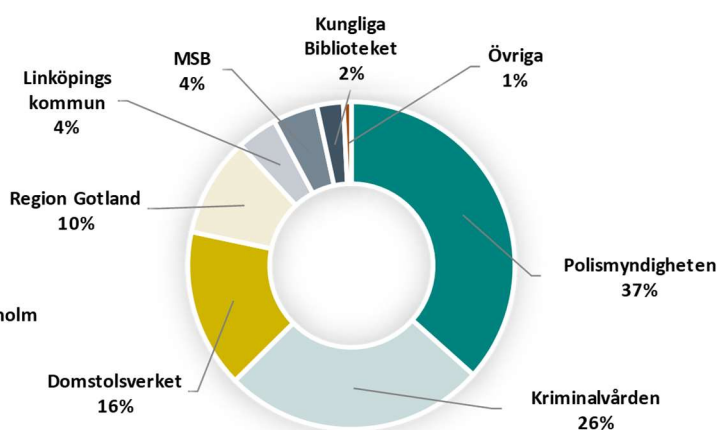
Fullständig värdering av Vases fastighetsbestånd görs varje kvartal. Två gånger per år, kvartal 2 och 4, utförs värderingen av extern auktoriserad fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut. Övriga kvartal sker interna värdebedömningar som, om väsentligt förändrade parametrar framkommer, kompletteras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

Den genomsnittliga kontraktslängden per den sista september uppgick till 10,6 år (11,6). 86 procent (85) av Vases 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 %



TRANSAKTIONER

Under juni månad tillträdde Vacse en nybyggd kontorsfastighet i Karlstad som hyrs av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap. Fastigheten, om ca 12 852 kvm BTA, ligger i den växande stadsdelen Tullholmsviken vid Vänerns strand. Byggnaden är miljöcertifierad enligt LEED Gold Standard.

PÅGÅENDE PROJEKT

I slutet av 2017 påbörjades byggnationen av en ny tingsrätt i Sollentuna – Projekt Färgskrapan. Byggnaden om cirka 15 000 kvm kommer bl.a. inrymma ytterligare lokaler till befintliga Attunda Tingsrätt och inkludera tingsalar, 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 90,5 mkr (6,2) upparbetats i projektet. Byggnaden ska miljöcertifieras enligt BREEAM Excellent.

Under oktober 2017 kommunicerades att Vacse förvärvar Skanskas projekt i Tierp avseende en räddningsstation om ca 3 200 kvm med Region Uppsala och Tierps kommun som hyresgäster. Köpeskillingen uppgår till cirka 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.

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

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

FINANSIERING

EGET KAPITAL OCH ÄGARLÅN

Vacse finansieras av ägarna med eget kapital samt aktieägarlån. Ägarlånen är efterställda all annan finansiering och löper till december år 2053. Eget kapital uppgick den 30 september till 1 483,7 mkr (1 283,6) och efterställda aktieägarlån till 1 454,0 mkr (1 454,0).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens långfristiga räntebärande skulder exklusive efterställt aktieägarlån uppgick till 2 598,2 mkr (2 131,7). Vacse har under perioden emitterat gröna obligationer om sammanlagt 1 100 mkr under sitt MTN-program. I samband med emissionerna återköptes även 627 mkr av befintliga obligationer. Totalt har Vacse utestående obligationer om 1 873,0 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 733,1 mkr (740,6) med förfall 2021. De kortfristiga räntebärande skulderna uppgick till 7,5 mkr (7,5) vilka utgörs av närmsta årets amortering av ovan nämnda banklån. Under 2017 ingicks två nya revolverande kreditfaciliteter om 100 mkr respektive 500 mkr. Dessa är ej utnyttjade per balansdagen.

Belåningsgraden exklusive ägarlån i koncernen uppgick till 43,4 procent (39,2) och andel säkerställd skuld till 12,4 procent (13,9). Per den 30 september uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 2,7 år (2,3) och räntebindningstiden till 3,3 år (4,4). Genomsnittlig ränta för perioden uppgick till 2,7 procent (2,8). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Vacs totala räntekostnad med 5,7 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 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. Under september månad genomfördes en omstrukturerings av Vacses swapportfölj. Befintliga swappavtal löstes med en realiserad resultateffekt i koncernen om 8,2 mkr. Nya avtal ingicks på lägre räntenivåer och med ett spritt förfall till och med 2028.

Återstående undervärde på derivat, 0,5 mkr (94,2), löses successivt upp och resultatförs fram till derivatens slutdatum. Vid förfallotidpunkten kommer värdet på derivaten att vara noll. Kupongräntan redovisas löpande inom räntenettet.

Gällande värderingstekniker, processer och policys se beskrivning i 2017 års årsredovisning, på sidorna 52-53 samt 61-63.

LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel och finansiella placeringar uppgick per 30 september till 185,5 mkr (128,6). Därutöver finns outnyttjade kreditfaciliteter om 600 mkr (0).

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden utöver erlagd ränta på ägarlån samt koncerninterna transaktioner.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Vacses 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. Vacses fastighetsbestånd består av samhällsfastigheter och hyresgästerna har mycket hög kreditvärdighet. 86 procent av hyresgästerna utgörs av svenska staten och resterande 14 procent är kommuner. Kontraktstiderna är långa och uppgår i genomsnitt till 10,6 år (11,6) per den sista september.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERING

	Förändring +/-	Resultateffekt fastighetsvärdering, mkr
Direktavkastningskrav restvärde	0,5 procentenhet	-382 / +457
Driftnetto	5,0 procent	+236 / -236
Kalkylränta driftnetto	0,5 procentenhet	-80 / +83
Vakansgrad	1,0 procentenhet	-60

FINANSIELLA RISKER

Vacses finansiella kostnader utgör den största kostnadsposten för koncernen. För att reducera Vacses 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 Vacses räntederivat med 57,8 mkr (59,9).

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Under oktober har hyresavtalet avseende fastigheten Rotorn 1 i Huddinge omförhandlats och förlängts med 6 år. Beaktat denna förlängning uppgår återstående snittlöpningstid till 11,1 år.

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 bolagets 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-sept 2018	jan-sept 2017
Resultat före skatt	184 611	235 293
Återläggning		
Värdeförändring fastighet	-97 500	-132 226
Värdeförändring derivat	-7 725	-18 152
Ränta på aktieägarlån	66 157	66 157
Förvaltningsresultat exkl ränta på ägarlån	145 543	151 072

FINANSIELL RISK

Belåningsgrad

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

Belåningsgrad	2018-09-30	2017-09-30
Räntebärande skulder, långfristiga	2 598 165	2 131 744
Räntebärande skulder, kortfristiga	7 500	7 500
Likvida medel	-185 527	-128 632
Räntebärande skulder netto	2 420 138	2 010 612
Förvaltningsfastigheter	5 580 094	5 131 000
Belåningsgrad	43%	39%

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.

	2018-09-30	2017-09-30
Säkerställda banklån	733 125	740 625
Totala tillgångar	5 934 063	5 317 659
Andel säkerställd skuld	12%	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-sept 2018	jan-sept 2017
Driftöverskott	210 414	216 347
Centrala kostnader	-16 073	-14 593
Summa	194 341	201 754
Finansnetto, exkl ägarlån	-48 798	-50 682
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	4,0

Räntebärande skuld netto/EBITDA

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

Räntebärande skuld netto/EBITDA	2018-09-30	2017-09-30
Räntebärande skulder, långfristiga	2 598 165	2 131 744
Räntebärande skulder, kortfristiga	7 500	7 500
Likvida medel	-185 527	-128 632
Räntebärande skulder netto	2 420 138	2 010 612
Driftöverskott	210 414	216 347
Centrala kostnader	-16 073	-14 593
EBITDA	194 341	201 754
Räntebärande skuld netto/EBITDA *)	9,3	7,5

*) Omräknat till årstakt

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.

	2018-09-30	2017-09-30
Kapitalbindning, år	2,7	2,3
Räntebindning, år	3,3	4,4

REDOVISNINGSPRINCIPER

Vase 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. Upplysningar 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 har ersatt IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering, från och med 2018. Standarden innebär förändringar av hur finansiella tillgångar klassificeras och värderas. En nedskrivningsmodell har införts 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 har från och med 2018 ersatt existerande IFRS relaterade till intäktsredovisning. Koncernens intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter som redovisas enligt IAS 17 Leasingavtal varför effekterna på koncernens redovisning från IFRS 15 blir oväsentliga. Däremot leder införandet till ökade upplysningskrav avseende serviceintäkter, i form av mediakostnader, som vidaredebiteras vilket återfinns på sidan 3 i denna delårsrapport.

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

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

Denna delårsrapport har varit föremål för översiktlig 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 25 oktober 2018

Fredrik Linderborg
Verkställande direktör

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	juli-sept 2018	juli-sept 2017	jan-sept 2018	jan-sept 2017	jan-dec 2017	okt-sept Rullande
Hysesintäkter	87 357	78 321	250 828	251 946	334 177	333 059
Driftkostnader	-9 858	-8 452	-31 183	-26 607	-37 064	-41 640
Fastighetsskatt	-3 251	-2 990	-9 231	-8 992	-11 983	-12 222
Driftöverskott	74 248	66 879	210 414	216 347	285 130	279 197
Central administration	-5 291	-4 533	-16 073	-14 593	-20 723	-22 203
<i>Räntenetto</i>						
Finansiella intäkter	0	0	0	0	140	140
Externa räntekostnader och liknande poster	-19 123	-16 550	-48 798	-50 682	-67 953	-66 069
Finansiella kostnader aktieägare	-22 295	-22 295	-66 157	-66 157	-88 452	-88 452
Förvaltningsresultat	27 539	23 501	79 386	84 915	108 142	102 613
- varav förvaltningsresultat exkl ränta på ägarlån	49 834	45 796	145 543	151 072	196 594	191 065
<i>Värdeförändringar</i>						
Fastigheter, orealiserat	50 718	4 219	97 500	86 301	116 436	127 635
Fastigheter, realiserat	0	-199	0	45 925	45 925	0
Räntederivat, orealiserat	1 880	3 903	-510	18 152	13 224	-5 438
Räntederivat, realiserat	8 235	0	8 235	0	0	8 235
Resultat före skatt	88 372	31 424	184 611	235 293	283 727	233 045
Skatt	-18 085	-6 958	-25 280	-51 665	-59 397	-33 012
Periodens/årets resultat	70 287	24 466	159 331	183 628	224 330	200 033

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	30 sept 2018	30 sept 2017	31 dec 2017
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	5 580 094	5 131 000	5 227 815
Materiella anläggningstillgångar	122 963	31 039	30 841
Finansiella anläggningstillgångar	739	0	0
Summa anläggningstillgångar	5 703 796	5 162 039	5 258 656
Kortfristiga fordringar	44 740	26 988	38 760
Likvida medel	185 527	128 632	91 614
Summa omsättningstillgångar	230 267	155 620	130 374
Summa tillgångar	5 934 063	5 317 659	5 389 030
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 483 660	1 283 628	1 324 329
Uppskjuten skatteskuld	249 394	216 750	249 055
Övriga avsättningar	739	0	0
Långfristiga skulder aktieägare	1 454 000	1 454 000	1 454 000
Långfristiga räntebärande skulder	2 598 165	2 131 744	2 130 099
Derivat	510	94 166	99 094
Summa långfristiga skulder	4 302 808	3 896 660	3 932 248
Kortfristiga räntebärande skulder	7 500	7 500	7 500
Övriga kortfristiga skulder	140 096	129 871	124 953
Summa kortfristiga skulder	147 596	137 371	132 453
Summa eget kapital och skulder	5 934 063	5 317 659	5 389 030

KONCERNENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-sept 2018	jan-sept 2017	jan-dec 2017
Ingående eget kapital	1 324 329	1 099 999	1 099 999
Periodens totalresultat	159 331	183 628	224 330
Utgående eget kapital	1 483 660	1 283 627	1 324 329

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	juli-sept 2018	juli-sept 2017	jan-sept 2018	jan-sept 2017	jan-dec 2017	okt-sept Rullande
Resultat före skatt	88 372	31 424	184 611	235 293	283 727	233 045
<i>Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:</i>						
Avskrivningar på inventarier	72	73	217	211	284	290
Marknadsvärdeförändring fastigheter	-50 718	-4 219	-97 500	-86 301	-116 436	-127 635
Realisationsresultat fastigheter	0	199	0	-45 925	-45 925	0
Marknadsvärdeförändring finansiella instrument	-1 880	-3 903	510	-18 152	-13 224	5 438
Realisationsresultat finansiella instrument	-8 235	0	-8 235	0	0	-8 235
Övrigt	230	230	690	691	921	920
Betald skatt	-5 971	-6 316	-6 943	-12 206	-11 168	-5 905
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	21 870	17 488	73 350	73 611	98 179	97 918
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>						
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	-2 991	6 371	-1 393	8 626	17 843	7 824
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	-11 164	-9 346	-2 757	-38 581	-40 953	-5 129
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 715	14 513	69 200	43 656	75 069	100 613
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>						
Förvärv av fastigheter	0	-211 737	-257 618	-211 737	-271 588	-317 469
Investeringar i befintliga fastigheter	0	-1 142	0	-1 897	-6 241	-4 344
Investeringar i pågående projekt	-35 253	-609	-92 623	-6 443	-8 620	-94 800
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 276	-27	-1 562	-225	-909	-2 246
Försäljning av fastigheter	0	707	0	504 714	504 714	0
Erhållen köpeskilling	0	0	0	0	500	500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-36 529	-212 808	-351 803	284 412	217 856	-418 359
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>						
Upptagna lån	600 000	0	1 100 000	0	0	1 100 000
Amorterade lån	-610 875	-271 875	-632 625	-305 625	-307 500	-634 500
Realiserad värdeförändring finansiella instrument	-90 859	0	-90 859	0	0	-90 859
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-10 875	-271 875	376 516	-305 625	-307 500	374 641
Periodens kassaflöde	-130 548	-470 170	93 913	22 443	-14 575	56 895
Ingående likvida medel	316 075	598 802	91 614	106 189	106 189	128 632
Periodens kassaflöde	-130 548	-470 170	93 913	22 443	-14 575	56 895
Utgående likvida medel	185 527	128 632	185 527	128 632	91 614	185 527
Erlagda räntor	-43 856	-37 143	-122 399	-140 800	-172 956	-154 555
Erhållna räntor	0	0	34	0	141	175

NYCKELTAL

Belopp i tkr	juli-sept 2018	juli-sept 2017	jan-sept 2018	jan-sept 2017	jan-dec 2017	okt-sept Rullande
Hysesintäkter	87 357	78 321	250 828	251 946	334 177	333 059
Driftöverskott	74 248	66 879	210 414	216 347	285 130	279 197
Förvaltningsresultat exkl ränta ägarlån	49 834	45 796	145 543	151 072	196 594	191 065
Periodens/årets resultat	70 287	24 466	159 331	183 628	224 330	200 033
Förvärv av och investering i fastigheter	36 815	213 488	351 803	220 077	286 449	418 175
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	50 718	4 219	97 500	86 301	116 436	127 635
Verkligt värde fastigheter	5 580 094	5 131 000	5 580 094	5 131 000	5 227 815	5 580 094
Genomsnittlig kontraktslängd, år	10,6	11,6	10,6	11,6	11,4	10,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Överskottsgrad, %	85%	85%	84%	86%	85%	84%
Fastighetsyta, kvm	149 539	140 236	149 539	140 236	140 236	149 539
Belåningsgrad, %	43%	39%	43%	39%	39%	43%
Andel säkerställd skuld, %	12%	14%	12%	14%	14%	12%
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6 *)	3,8	4,0	4,0	3,9	3,9
Kapitalbindning, år	2,7	2,3	2,7	2,3	2,1	2,7
Räntebindning, år	3,3	4,4	3,3	4,4	4,3	3,3
Genomsnittlig ränta	3,0% *)	2,7%	2,7%	2,8%	2,8%	2,8%
Räntebärande skuld netto/EBITDA	8,8	8,1	9,3	7,5	7,7	9,4

*) Räntetäckningsgrad och genomsnittlig ränta påverkas av en periodiseringseffekt i kvartal 3 2018. Justerat för denna effekt uppgår räntetäckningsgraden till 4,0 och genomsnittlig ränta till 2,8%.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	juli-sept 2018	juli-sept 2017	jan-sept 2018	jan-sept 2017	jan-dec 2017	okt-sept Rullande
Intäkter	5 528	4 831	17 092	15 037	26 922	28 977
Rörelsekostnader	-5 552	-4 813	-16 757	-15 251	-21 691	-23 197
Rörelseresultat	-24	18	335	-214	5 231	5 780
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>						
Resultat från andelar i koncernföretag	0	-199	0	218 593	218 593	0
Räntenetto	-118 293	-28 162	-168 818	-83 053	-109 485	-195 250
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	-118 317	-28 343	-168 483	135 326	114 339	-189 470
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0	103 650	103 650
Resultat före skatt	-118 317	-28 343	-168 483	135 326	217 989	-85 820
Skatt	26 029	6 192	37 066	18 319	-712	18 036
Periodens/årets resultat	-92 288	-22 151	-131 417	153 645	217 277	-67 784

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	30 sept 2018	30 sept 2017	31 dec 2017
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Maskiner och inventarier	703	1 011	923
Aktier i dotterföretag	1 228 421	1 228 421	1 228 421
Fordringar hos koncernföretag	3 101 290	2 813 264	2 883 093
Uppskjuten skattefordran	37 337	18 686	271
Övriga finansiella anläggningstillgångar	739	0	0
Summa anläggningstillgångar	4 368 490	4 061 382	4 112 708
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	214 000	209 867	214 919
Övriga fordringar	8 310	1 775	3 943
Kassa och bank	185 527	123 220	91 614
Summa omsättningstillgångar	407 837	334 862	310 476
Summa tillgångar	4 776 327	4 396 244	4 423 184
Eget kapital och skulder			
<i>Bundet eget kapital</i>	41 000	41 000	41 000
<i>Fritt eget kapital</i>	467 956	535 741	599 373
Summa eget kapital	508 956	576 741	640 373
Obeskattade reserver	7 289	7 289	7 289
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	2 598 165	2 131 744	2 130 099
Skulder till aktieägare	1 454 000	1 454 000	1 454 000
Skulder till koncernföretag	90 822	83 743	77 504
Övriga avsättningar	739	0	0
Summa långfristiga skulder	4 143 726	3 669 487	3 661 603
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	7 500	7 500	7 500
Skulder till koncernföretag	104 641	125 016	86 009
Övriga skulder	4 215	10 211	20 410
Summa kortfristiga skulder	116 356	142 727	113 919
Summa eget kapital och skulder	4 776 327	4 396 244	4 423 184

REVISORS RAPPORT ÖVER ÖVERSIKTLIG GRANSKNING AV FINANSIELL DELÅRSINFORMATION I SAMMANDRAG (DELÅRSRAPPORT)

Till Styrelsen i Vacse AB (publ)
Org.nr 556788-5883

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Vacse AB (publ) per 30 september 2018 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten, inte i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 25 oktober 2018
Grant Thornton Sweden AB

Mikael Östblom
Auktoriserad revisor

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 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:

2019-01-31	Bokslutskommuniké 2018
2019-04-03	Årsredovisning 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 25 oktober 2018 klockan 09:00.

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

Frågor besvaras av Fredrik Linderborg, VD, Telefon 0705 797979