



VACSE AB (PUBL)

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI – DECEMBER 2018

JANUARI - DECEMBER 2018

- Hyresintäkterna uppgick till 339,8 mkr (334,2), en ökning med 1,7 procent
- Driftsöverskottet uppgick till 285,7 mkr (285,1) vilket är en ökning med 0,2 procent
- Förvaltningsresultatet uppgick till 118,4 mkr (108,1), en ökning med 9,5 procent
- Förvaltningsresultatet exklusive ränta på aktieägarlån uppgick till 199,3 mkr (196,6), en ökning med 1,4 procent
- Orealiserade värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med -9,3 mkr (13,2). 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 267,1 mkr (162,3) främst till följd av sänkta direktavkastningskrav
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 318,2 mkr (224,3)
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 5 943 mkr (5 257) vid periodens utgång
- Under perioden har bolaget Vacse Karlstad AB förvärvats med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 253 mkr
- Under perioden har Vacse emitterat Gröna obligationer till ett värde av 1 100 mkr under sitt MTN-program. Samtidigt återköptes befintliga obligationer med förfall 2019 om 627 mkr
- Vacse har under perioden löst efterställda aktieägarlån om 1 454 mkr samt erhållit ovillkorade aktieägartillskott på motsvarande belopp
- Uthyrningsgraden vid periodens slut var 100 procent (100), och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 10,8 år (11,4)
- I maj tecknades avtal om förvärv av ett kontorsprojekt i Jönköping med Jordbruksverket och Skogsstyrelsen som hyresgäster. Beräknat tillträde är våren 2021
- I december tecknades avtal med Kungliga Biblioteket om en tillbyggnad om 3 000 kvm av arkivbyggnaden i Håbo med en hyresperiod om 25 år dock villkorat av Regeringens godkännande

FJÄRDE KVARTALET 2018

- Hyresintäkterna uppgick till 89 mkr (82,2), en ökning med 8,2 procent till följd av förvärv och löpande hyresökningar
- Driftsöverskottet uppgick till 75,2 mkr (68,8) vilket är en ökning med 9,4 procent
- Förvaltningsresultatet uppgick till 39,0 mkr (23,2), en ökning med 67,9 procent
- Förvaltningsresultatet exklusive ränta på aktieägarlån uppgick till 53,8 mkr (45,5) vilket är en ökning med 18,2 procent
- Orealiserade värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med -8,8 mkr (-4,9).
- Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med 169,6 mkr (30,1) främst till följd av sänkta direktavkastningskrav
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 158,8 mkr (40,7)

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 2018 har vi fortsatt arbetet med att successivt förstärka Vacse som en uthållig leverantör av moderna lokaler till offentlig sektor i Sverige. Arbetet har fallit väl ut. Vacse har tecknat avtal om förvärv av Jordbruksverket och Skogsstyrelsens nya kontor i Jönköping. Kungliga Biblioteket och Vacse har tecknat avtal om utbyggnation av arkivbyggnaden i Håbo och i samband med färdigställande ingå nytt långfristigt hyresavtal. Framgångarna har fortsatt och enbart under januari 2019 har vi avtalat om ytterligare två affärer, ny domstolsbyggnad i Norrköping och ny grundskola på Björkö med Öckerö kommun som långsiktig hyresgäst.

Nya samarbeten har etablerats och en redan stor ekonomisk handlingsfrihet ökar nu genom att följande punkter genomförts.

- Upptagande av officiell extern kreditrating med resultat "BBB+ Stable outlook" d v s "Investment grade"
- Konvertering av ägarlån om 1 454 mkr till eget kapital
- Skärpt finanspolicy med sänkt möjlig belåningsgrad från 60 % till 50 %
- Förtida återköp av obligationer om 627 mkr med förfall under 2019
- Etablerat grönt ramverk
- Emitterat långfristiga gröna obligationer om 1 100 mkr med 4 och 5-åriga löptider
- Jämnat ut kreditportföljens kapitalförfall och ränteförfall
- Förlängt och tecknat hyresavtal så att vi under de kommande fem åren endast ska förnya 7,5 % av hyresstocken

Jag önskar tacka alla anställda, kunder, samarbetspartners och finansiärer för högt engagemang vilket genererat ett fantastiskt bra år.

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Resultat- och kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med december 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 året ökade med 1,4 procent och uppgick till 199,3 mkr (196,6). Resultat efter skatt för året uppgick till 318,2 mkr (224,3). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 267,1 mkr (162,3), realiserade värdeförändringar avseende räntederivat med 8,2 mkr (0) samt realiserade värdeförändringar på derivat om -9,3 mkr (13,2).

HYRESINTÄKTER

Hysesintäkterna ökade med 1,7 procent till 339,8 mkr (334,2). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 100 procent (100) vid årets utgång. Av hyesintäkterna utgjorde serviceintäkter 17,5 mkr (17,2).

DRIFTKOSTNADER

Driftkostnaderna uppgick till 41,7 mkr (37,1) under året. Ökade driftkostnader förklaras dels av den kalla vintern och varma sommaren som medfört ökade mediakostnader och dels av ökade underhållskostnader. Driftöverskottet uppgick till 285,7 mkr (285,1), vilket innebar en överskottsgrad om 84,1 procent (85,3). Driftnetto i befintligt bestånd är fortsatt starkt.

CENTRALA KOSTNADER

De centrala kostnaderna för administration och förvaltning uppgick under året till 22,7 mkr (20,7).

FINANSNETTO OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVAT

Finansnettot för året uppgick till -144,5 mkr (-156,3) varav 80,9 mkr (88,5) utgör räntekostnader på efterställda aktieägarlån. Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till -9,3 mkr (13,2). Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande. Under året 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 året en skattekostnad om 66,2 mkr (59,4) vilken består av uppskjuten skatt om -65,6 mkr och inkomstskatt på -0,7 mkr. Uppskjuten skatteskuld uppgick vid årets slut till 314,2 mkr (249,1). 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 år 2021. Den sammantagna effekten av omvärderingen uppgår till +14,5 mkr och redovisas i resultaträkningen. Värdering av de förlustavdrag som beräknas utnyttjas under åren 2019 – 2020 har beräknats på de aktuella skattesatserna för respektive år. Ökningen av skulden förklaras främst av stigande marknadsvärde i fastighetsbeståndet och därtill kopplade temporära skillnader.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 136,6 mkr (75,1). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -414,9 mkr (217,9). Förvärvet av Vacse Karlstad AB har belastat kassaflödet med -257,6 mkr. Finansieringsverksamheten påverkar kassaflödet med 374,6 mkr (-307,5) vilket bland annat förklaras av emissioner av gröna obligationer om 1,1 mdkr. Under tredje kvartalet realiserades ett undervärde om 90,9 mkr genom förtida stängning av ränteswappar.

Totalt uppgår periodens kassaflöde till 96,4 mkr (-14,6).

PERSONAL OCH ORGANISATION

Antalet anställda per den sista december uppgick till 12 personer (12), varav 43 % kvinnor och 57 % 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 året till 22,3 mkr (26,9). Årets resultat efter skatt uppgick till -36,4 mkr (217,3). Föregående år avyttrades Vacse Strängnäs AB vilket påverkade resultatet positivt med 91,7 mkr.

Räntenettot består av ränteintäkter från dotterbolag om 53,1 mkr (45,2) samt externa räntekostnader om 235,5 mkr (156,4) varav 80,9 mkr (88,5) avser räntor till aktieägare. Under september 2018 har ränteswappar lösts med ett realiserat undervärde om 90,9 mkr i moderbolaget. Nya swappavtal har ingåtts på lägre räntenivåer.

Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar hos desamma, totalt uppgående till 4 630,6 mkr (4 326,4). Externa räntebärande lån (lång- och kortfristiga) uppgår till 2 604 mkr (3 591,6). I föregående års skuld ingick efterställd skuld till aktieägare om 1 454 mkr. Skulden har lösts under året.

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.

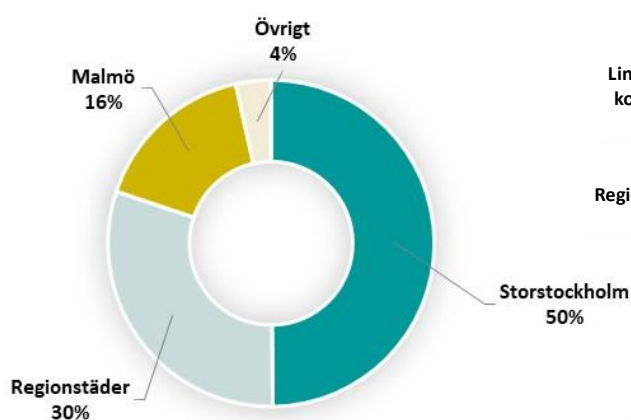
FASTIGHETSINNEHAV

Vacse-koncernen ("Vacse" eller "Koncernen") ägde den 31 december 14 (13) förvaltningsfastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 149,2 tkvm (140,7) och till ett bedömt marknadsvärde om 5 943 mkr (5 257). Fastigheternas orealiserade värdeförändring uppgick till 267 mkr (116,4) under perioden.

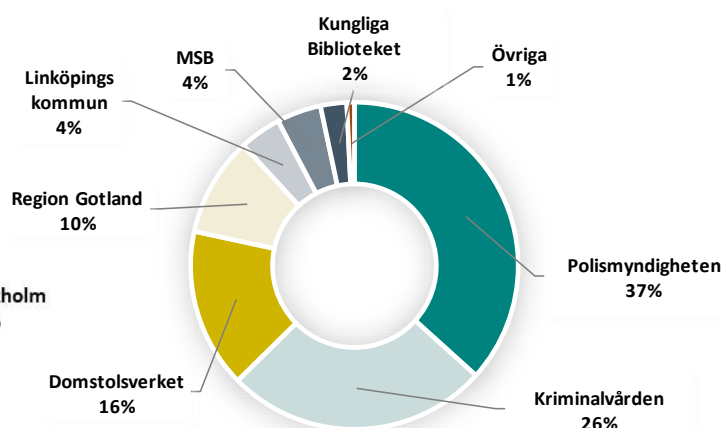
Fullständig värdering av Vacses fastighetsbestånd görs varje kvartal. Två gånger per år, kvartal 2 och 4, utförs värderingen av extern auktoriserad fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut. Övriga kvartal sker interna värdebedömningar som, om väsentligt förändrade parametrar framkommer,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

Den genomsnittliga kontraktslängden per den sista december uppgick till 10,8 år (11,4). 86 procent (86) av Vacses hyresintäkter kommer från svenska staten, resterande del från kommuner. Nedan framgår marknadsvärdets geografiska spridning samt fördelning av hyresintäkter per hyresgäst.

Marknadsvärdets geografiska spridning, %



Hyresintäkter, årshyra %



VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER

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 tingsallar, 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 156,8 mkr (8,2) 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.

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

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

FINANSIERING

EGET KAPITAL OCH ÄGARLÅN

Vacse finansieras av ägarna med eget kapital. De efterställda ägarlånen löstes under året och ersattes med ovillkorade aktieägartillskott. Eget kapital uppgick den 31 december till 3 096,5 mkr (1 324,3). Efterställda aktieägarlån uppgick föregående år till 1 454 mkr.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens långfristiga räntebärande skulder uppgick till 1 824 mkr (2 130). Vacse har under året 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 mkr (1 400) 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 731,1 mkr (738,8) med förfall 2021. De kortfristiga räntebärande skulderna uppgick till 780,5 mkr (7,5) vilka utgörs av närmsta årets amortering av ovan nämnda banklån om 7,5 mkr samt 772,8 mkr som avser förfall av två stycken obligationslån. 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 40,7 procent (39,1) och andel säkerställd skuld till 11,9 procent (13,7). Per den 31 december uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 2,4 år (2,1) och räntebindningstiden till 3,1 år (4,3). Genomsnittlig ränta för perioden uppgick till 2,7 procent (2,8). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Vacses totala räntekostnad med 6,4 mkr, beaktat ränteswappar.

RÄNTEDERIVATINSTRUMENT

För att uppnå finanspolicens räntebindningsmål används räntederivatinstrument. Derivatens redovisas i koncernen till verkligt värde och värderas med hjälp av värderingstekniker som bygger på observerbar marknadsdata. I koncernen redovisas derivat löpande till verkligt värde med värdeförändringen i resultaträkningen. I moderbolaget sker säkring av räntesatser genom derivat, innebärande att lånen redovisas som om de vore lån med bunden ränta. I moderbolaget redovisas således endast räntekupongerna som upplupen/betald post, men inte några realiserade

värdeförändringar på derivaten som används i säkringsredovisning. Under september månad genomfördes en omstrukturering av Vacses swapportfölj. Befintliga swappavtal löstes med en realiserad resultat effekt 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, 9,3 mkr (99,1), löses successivt upp och resultatförs fram till derivatens slutdatum. Vid förfallotidpunkten kommer värdet på derivaten att vara noll. Kupongräntan redovisas löpande inom räntenettet.

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

LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel och finansiella placeringar uppgick per 31 december till 188,0 mkr (91,6). Därutöver finns outnyttjade kreditfaciliteter om 600 mkr (600).

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under året 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 10,8 år (11,4) per den sista december.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERING

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

FINANSIELLA RISKER

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 47,5 mkr (63,0).

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Under januari 2019 har ingåtts avtal om ytterligare två affärer. En ny domstolsbyggnad i Norrköping med ett 20-årigt hyresavtal med Domstolsverket med planerat tillträde sommaren 2022 och ny grundskola på Björkö med Öckerö kommun som långsiktig hyresgäst med ett 25-årigt avtal med tillträde i början av 2021.

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 15.

FÖRVALTNINGSRESULTAT EXKL RÄNTA PÅ AKTIEÄGARLÅN

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

Förvaltningsresultat exkl ränta på ägarlån	jan-dec 2018	jan-dec 2017
Resultat före skatt	384 397	283 727
Återläggning		
Värdeförändring fastighet	-267 083	-162 361
Värdeförändring derivat	1 077	-13 224
Ränta på aktieägarlån	80 939	88 452
Förvaltningsresultat exkl ränta på ägarlån	199 330	196 594

FINANSIELL RISK

Belåningsgrad

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

Belåningsgrad	2018-12-31	2017-12-31
Räntebärande skulder, långfristiga	1 823 520	2 130 099
Räntebärande skulder, kortfristiga	780 500	7 500
Likvida medel	-188 017	-91 614
Räntebärande skulder netto	2 416 003	2 045 985
Förvaltningsfastigheter	5 942 975	5 257 033
Belåningsgrad	41%	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.

Andel säkerställd skuld	2018-12-31	2017-12-31
Säkerställda banklån	731 250	738 750
Totala tillgångar	6 166 196	5 389 030
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-dec 2018	jan-dec 2017
Driftöverskott	285 654	285 130
Centrala kostnader	-22 722	-20 723
Summa	262 932	264 407
Finansnetto, exkl ägarlån	-63 602	-67 813
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	3,9

Räntebärande skuld netto/EBITDA

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

Räntebärande skuld netto/EBITDA	2018-12-31	2017-12-31
Räntebärande skulder, långfristiga	1 823 520	2 130 099
Räntebärande skulder, kortfristiga	780 500	7 500
Likvida medel	-188 017	-91 614
Räntebärande skulder netto	2 416 003	2 045 985
Driftöverskott	285 654	285 130
Centrala kostnader	-22 722	-20 723
EBITDA	262 932	264 407
Räntebärande skuld netto/EBITDA	9,2	7,7

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.

	2018-12-31	2017-12-31
Kapitalbindning, år	2,4	2,1
Räntebindning, år	3,1	4,3

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 bokslutskommuniké 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 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 företagsinterna riskhanteringsstrategier. IFRS 9 har inte fått några väsentliga effekter för koncernens resultat- och balansräkning på grund av fordringarnas riskkaraktär. Fordringarna består i huvudsak av hyresfordringar avseende förskotts betalning med mycket låg kreditrisk.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder 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 är 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 1 januari 2019 IAS 17 Leasingavtal med tillhörande tolkningsuttalanden. Standarden innebär förändringar framförallt för leasetagaren som ska redovisa en nyttjanderätt och en leasingskuld. För leasegivaren är redovisningen i allt väsentligt oförändrad. Koncernen har endast ett fåtal leasingavtal som leasetagare. Vacse har inga tomträttsavtal. En analys av effekterna på Vacses finansiella rapporter har gjorts och effekterna bedöms bli marginella. Vacse har valt att redovisa övergången till den nya standarden med den förenklade metoden vilket innebär att jämförande siffror inte räknas om.

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

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

Stockholm den 31 januari 2019

Fredrik Linderborg
Verkställande direktör

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

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	okt-dec 2018	okt-dec 2017	jan-dec 2018	jan-dec 2017
Hysesintäkter	88 958	82 231	339 786	334 177
Driftkostnader	-10 491	-10 457	-41 674	-37 064
Fastighetsskatt	-3 227	-2 991	-12 458	-11 983
Driftöverskott	75 240	68 783	285 654	285 130
Central administration	-6 649	-6 130	-22 722	-20 723
<i>Räntenetto</i>				
Finansiella intäkter	108	140	108	140
Externa räntekostnader och liknande poster	-14 912	-17 271	-63 710	-67 953
Finansiella kostnader aktieägare	-14 782	-22 295	-80 939	-88 452
Förvaltningsresultat	39 005	23 227	118 391	108 142
<i>- varav förvaltningsresultat exkl ränta på ägarlån</i>	<i>53 787</i>	<i>45 522</i>	<i>199 330</i>	<i>196 594</i>
<i>Värdoförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserat	169 583	30 135	267 083	116 436
Fastigheter, realiserat	0	0	0	45 925
Räntederivat, orealiserat	-8 802	-4 928	-9 312	13 224
Räntederivat, realiserat	0	0	8 235	0
Resultat före skatt	199 786	48 434	384 397	283 727
Skatt	-40 959	-7 732	-66 239	-59 397
Periodens/årets resultat	158 827	40 702	318 158	224 330

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	31 dec 2018	31 dec 2017
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	5 942 975	5 257 033
Materiella anläggningstillgångar	2 400	1 623
Finansiella anläggningstillgångar	684	0
Summa anläggningstillgångar	5 946 059	5 258 656
Kortfristiga fordringar	32 120	38 760
Likvida medel	188 017	91 614
Summa omsättningstillgångar	220 137	130 374
Summa tillgångar	6 166 196	5 389 030
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	3 096 486	1 324 329
Uppskjuten skatteskuld	314 211	249 055
Övriga avsättningar	684	0
Långfristiga skulder aktieägare	0	1 454 000
Långfristiga räntebärande skulder	1 823 520	2 130 099
Derivat	9 312	99 094
Summa långfristiga skulder	2 147 727	3 932 248
Kortfristiga räntebärande skulder	780 500	7 500
Övriga kortfristiga skulder	141 483	124 953
Summa kortfristiga skulder	921 983	132 453
Summa eget kapital och skulder	6 166 196	5 389 030

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-dec 2018	jan-dec 2017
Ingående eget kapital	1 324 329	1 099 999
Aktieägartillskott	1 454 000	-
Periodens totalresultat	318 158	224 330
Utgående eget kapital	3 096 486	1 324 329

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	okt-dec 2018	okt-dec 2017	jan-dec 2018	jan-dec 2017
Resultat före skatt	199 786	48 434	384 397	283 727
<i>Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:</i>				
Avskrivningar på inventarier	67	73	284	284
Marknadsvärdeförändring fastigheter	-169 583	-30 135	-267 083	-116 436
Realisationsresultat fastigheter	0	0	0	-45 925
Marknadsvärdeförändring finansiella instrument	8 802	4 928	9 312	-13 224
Realisationsresultat finansiella instrument	0	0	-8 235	0
Övrigt	230	230	920	921
Erhållen/betald skatt	17 287	1 038	10 344	-11 168
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	56 589	24 568	129 939	98 179
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	4 099	9 217	2 706	17 843
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	6 733	-2 372	3 976	-40 953
Kassaflöde från den löpande verksamheten	67 421	31 413	136 621	75 069
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>				
Förvärv av fastigheter	9 692	-59 851	-247 926	-271 588
Investeringar i befintliga fastigheter	-2 641	-4 344	-4 203	-6 241
Investeringar i pågående nyanläggningar	-69 043	-2 177	-161 666	-8 620
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 064	-684	-1 064	-909
Försäljning av fastigheter	0	0	0	504 714
Erhållen köpeskilling	0	500	0	500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-63 056	-66 556	-414 859	217 856
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>				
Upptagna lån	0	0	1 100 000	0
Amorterade lån	-1 875	-1 875	-634 500	-307 500
Realiserad värdeförändring finansiella instrument	0	0	-90 859	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 875	-1 875	374 641	-307 500
Periodens kassaflöde	2 490	-37 018	96 403	-14 575
Ingående likvida medel	185 527	135 075	91 614	106 189
Periodens kassaflöde	2 490	-37 018	96 403	-14 575
Utgående likvida medel	188 017	98 057	188 017	91 614
Erlagda räntor	-28 312	-32 156	-151 104	-172 956
Erhållna räntor	108	140	108	141

NYCKELTAL

Belopp i tkr	okt-dec 2018	okt-dec 2017	jan-dec 2018	jan-dec 2017
Hysesintäkter	88 958	82 231	339 786	334 177
Driftöverskott	75 240	68 783	285 654	285 130
Förvaltningsresultat exkl ränta ägarlån	53 787	45 522	199 330	196 594
Periodens/årets resultat	158 827	40 702	318 158	224 330
Förvärv av och investering i fastigheter	63 056	66 372	414 859	286 449
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	169 583	30 135	267 083	116 436
Verkligt värde fastigheter	5 942 975	5 257 033	5 942 975	5 257 033
Genomsnittlig kontraktslängd, år	10,8	11,4	10,8	11,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100%	100%	100%	100%
Överskottsgrad, %	84%	84%	84%	85%
Fastighetsyta, kvm	149 224	140 711	149 224	140 711
Belåningsgrad, %	40,7%	38,9%	40,7%	38,9%
Andel säkerställd skuld, %	11,9%	13,7%	11,9%	13,7%
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	3,7	4,1	3,9
Kapitalbindning, år	2,4	2,1	2,4	2,1
Räntebindning, år	3,1	4,3	3,1	4,3
Genomsnittlig ränta	2,3%	2,9%	2,7%	2,8%
Räntebärande skuld netto/EBITDA	8,8	8,2	9,2	7,7

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	okt-dec 2018	okt-dec 2017	jan-dec 2018	jan-dec 2017
Intäkter	5 175	11 885	22 267	26 922
Rörelsekostnader	-6 524	-6 440	-23 281	-21 691
Rörelseresultat	-1 349	5 445	-1 014	5 231
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>				
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	0	218 593
Räntenetto	-13 588	-26 432	-182 406	-109 485
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	-14 937	-20 987	-183 420	114 339
Bokslutsdispositioner	136 283	103 650	136 283	103 650
Resultat före skatt	121 346	82 663	-47 137	217 989
Skatt	-26 309	-19 031	10 757	-712
Periodens/årets resultat	95 037	63 632	-36 380	217 277

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	31 dec 2018	31 dec 2017
Tillgångar		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Maskiner och inventarier	636	923
Aktier i dotterföretag	1 228 471	1 228 421
Fordringar hos koncernföretag	3 188 166	2 883 093
Uppskjuten skattefordran	11 526	271
Andra långfristiga fordringar	684	0
Summa anläggningstillgångar	4 429 483	4 112 708
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Fordringar hos koncernföretag	214 000	214 919
Övriga fordringar	9 815	3 943
Kassa och bank	188 017	91 614
Summa omsättningstillgångar	411 832	310 476
Summa tillgångar	4 841 315	4 423 184
Eget kapital och skulder		
<i>Bundet eget kapital</i>	41 000	41 000
<i>Fritt eget kapital</i>	2 016 993	599 373
Summa eget kapital	2 057 993	640 373
Obeskattade reserver	0	7 289
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga avsättningar	684	0
Räntebärande skulder	1 823 520	2 130 099
Skulder till aktieägare	0	1 454 000
Skulder till koncernföretag	61 679	77 504
Summa långfristiga skulder	1 885 883	3 661 603
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	780 500	7 500
Skulder till koncernföretag	105 020	86 009
Övriga skulder	11 919	20 410
Summa kortfristiga skulder	897 439	113 919
Summa eget kapital och skulder	4 841 315	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 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:

2019-04-03	Årsredovisning 2018
2019-04-26	Delårsrapport januari - mars 2019
2019-05-15	Årsstämma
2019-07-12	Halvårsrapport 2019
2019-10-24	Delårsrapport januari - september 2019



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 31 januari 2019 klockan 09:00.

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

Frågor besvaras av Fredrik Linderborg, VD, Telefon 0705 797979