



VACSE AB (PUBL)

DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2019

JANUARI - SEPTEMBER 2019

- Hyresintäkterna uppgick till 274,8 mkr (250,8), en ökning med 9,5 procent
- Driftöverskottet uppgick till 228,6 mkr (210,4) vilket är en ökning med 8,6 procent
- Förvaltningsresultatet uppgick till 168,8 mkr (79,4), en ökning med 112,6 procent
- Förvaltningsresultatet exklusive ränta på aktieägarlån uppgick till 168,8 mkr (145,5), en ökning med 16,0 procent
- Värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med -54,2 mkr (7,7)
- Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med 123,6 mkr (97,5) främst till följd av sänkta direktavkastningskrav.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 180,0 mkr (159,3)
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 6 435,1 mkr (5 701,7) vid periodens utgång
- Under perioden har bolaget SMEBAB Cementen Kv C AB, namnändrat till Vacse Tierp 1:117 AB, förvärvats med ett underliggande fastighetsvärde om 134 mkr
- Under perioden har Vacse under sitt MTN-program emitterat Gröna obligationer till ett värde av 600 mkr
- Uthyrningsgraden vid periodens slut var 100 procent (100), och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 10,3 år (10,6)

TREDJE KVARTALET 2019

- Hyresintäkterna uppgick till 95,2 mkr (87,4), en ökning med 8,9 procent
- Driftöverskottet uppgick till 79,0 mkr (74,2) vilket är en ökning med 6,4 procent
- Förvaltningsresultatet uppgick till 61,1 mkr (27,5), en ökning med 122,0 procent
- Förvaltningsresultatet exklusive ränta på aktieägarlån uppgick till 61,1 mkr (49,8) vilket är en ökning med 22,7 procent
- Värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet med -16,6 mkr (10,5)
- Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med -3,0 mkr (50,7)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 23,5 mkr (70,3)
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 6 435,1 mkr (5 701,7) vid periodens utgång
- Under perioden har Vacse ingått Swap-avtal till ett nominellt värde av 400 mkr. Räntebindningstiden har därmed förlängts och uppgår per 30 september till 4,0 år.
- Uthyrningsgraden vid periodens slut var 100 procent (100), och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 10,3 år (10,6)

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

DETTA ÄR VACSE

Ägare

Vacse grundades hösten 2009 av sju svenska pensionsstiftelser knutna till AB Volvo, Apoteket, Atlas Copco, Stora Enso, Sandvik, Skanska och Ericsson. Långa hyreskontrakt med offentliga hyresgäster stämmer väl överens med stiftelsernas vilja till långsiktig, förutsägbar och trygg avkastning. Vacse är idag bland de mest 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. Vacse är en engagerad ägare och en finansiellt stabil partner som skapar värden genom långsiktiga relationer med hyresgäster, projektutvecklare och byggbolag.

VD-ORD

Vacse presenterar ännu en stabil rapport med ökande rörelseresultat och ytterligare stärkta finansiella nyckeltal. Detta är resultatet av en mix av gynnsamma externa förhållanden och ett systematiskt internt arbete som syftar till att skapa en långsiktig hållbar tillväxt.

Svagare BNP väntas

Under senare tid så har mailboxen fyllts med diverse rapporter om vikande ledande indikationer och konjunkturprognoser som revideras neråt i Sverige såväl som internationellt. Vacse har unikt starka hyresgäster och dessutom väldigt lång genomsnittlig löptid på befintliga hyresavtal med endast ett fåtal omförhandlingar under de närmaste åren. Vacse är därför väl rustat för den generella avmattning som nu drabbar svensk ekonomi. När det gäller samhällsfastigheter så ser vi ingen avmattning, snarare tvärtom. Våra hyresgäster får större lokalbehov på grund av demografiska orsaker såväl som specifika satsningar på exempelvis rättskedjans aktörer vilket gör att Vacse kan fortsätta att växa i det segment där vi redan är starka d v s moderna samhällsfastigheter med hög kvalitet.

Byggstart i Väst och taklagsfest i Öst

Vacse har en bra portfölj av projekt i olika faser vilket bäddar för fortsatt bra resultatutveckling framöver. Under september månad så har grundskolan på Björkö i Öckerö kommun byggstartats och taklagsfest har hållits för Färgskrapan i Sollentuna. Färgskrapan kommer att vara klar för inflyttning under nästa år och grundskolan på Björkö kommer att vara inflyttningsklar 2021.

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Resultat- och kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med september 2019. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med motsvarande periods utgång föregående år.

Koncernen

RESULTAT

Förvaltningsresultatet exkl ränta på ägarlån för perioden ökade med 16,0 procent och uppgick till 168,8 mkr (145,5). Resultat efter skatt uppgick till 180,0 mkr (159,3). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 123,6 mkr (97,5) samt orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat med -54,2 mkr (-0,5).

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna ökade med 9,5 procent till 274,8 mkr (250,8). I intäkterna ingår vidarefakturerade kostnader på 4,2 mkr av engångskaraktär. Justerat för vidarefakturerade kostnader och för förvärvet av MSB:s huvudkontor i Karlstad i juni 2018 samt förvärvet av räddningsstationen i Tierp i juni i år ökade intäkterna med 4,2 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 100 procent (100) vid periodens utgång. Av hyresintäkterna utgjorde serviceintäkter 13,1 mkr (12,4).

DRIFTKOSTNADER

Driftkostnaderna ökade med 21,0 procent och uppgick till 37,7 mkr (31,2). Justerat för vidarefakturerade kostnader av engångskaraktär och för förvärven enligt ovan ökade kostnaderna med 1,4 mkr, motsvarande 4,4 procent, varav 0,4 mkr förklaras av ökade mediakostnader vilka vidarefaktureras hyresgäster. Driftöverskottet uppgick till 228,6 mkr (210,4), vilket innebär en överskottsgrad om 83,2 procent (83,9).

CENTRALA KOSTNADER

De centrala kostnaderna för administration och förvaltning uppgick till 17,2 mkr (16,1).

FINANSNETTO OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVAT

Finansnettot under perioden uppgick till -42,6 mkr (-115,0) varav 0,0 mkr (66,2) utgör räntekostnader på efterställda aktieägarlån. Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till -54,2 mkr (-0,5). Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

SKATT

Bolaget redovisade för perioden en skattekostnad om 58,3 mkr (25,3) varav 49,0 mkr avser uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader i fastigheter. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 372,4 mkr (249,3). Ökningen förklaras främst av stigande marknadsvärde samt sjunkande skattemässigt värde i fastighetsbeståndet och de därtill kopplade temporära skillnaderna.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 158,7 mkr (69,2). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -364,9 mkr (-351,8). Förvärvet av Vacse Tierp 1:117 AB har belastat kassaflödet med 131,1 mkr. Finansieringsverksamheten har tillfört kassaflödet 131,5 mkr (376,5).

Totalt uppgår periodens kassaflöde till -74,7 mkr (93,9).

PERSONAL OCH ORGANISATION

Antalet anställda per den 30 september uppgick till 11 personer (14), varav 42 procent kvinnor. Minskningen förklaras främst av föräldraledigheter.

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 17,2 mkr (17,1). Resultat efter skatt uppgick till 3,7 mkr (-131,4).

Räntenettot består av ränteintäkter från dotterbolag om 59,6 mkr (37,0) samt externa räntekostnader om 42,6 mkr (205,8) varav 0,0 mkr (66,2) avser räntor till aktieägare.

Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar hos desamma, totalt uppgående till 4 734,9 mkr (4 543,7). Externa räntebärande lån (lång- och kortfristiga) uppgår till 2 805,7 mkr (4 059,7). I föregående års skuld ingick efterställda lån från aktieägare om 1 454 mkr. Lånen löstes i december 2018.

Moderbolagets risker och osäkerhetsfaktorer utgörs främst av förändringar i avkastning på dotterbolagens fastigheter. Mer information framgår under rubriken Risker och osäkerhetsfaktorer nedan samt i årsredovisningen för 2018 sidorna 40-43 .

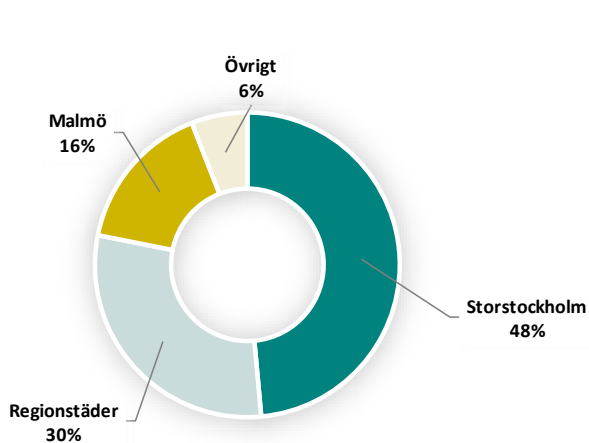
FASTIGHETSINNEHAV

Vacse-koncernen ("Vacse" eller "Koncernen") ägde den 30 september 15 (14) förvaltningsfastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 152,3 tkvm (149,5) och till ett bedömt marknadsvärde om 6 435,1 mkr (5 701,7). Fastigheternas orealiserade värdeförändring uppgick under perioden till 123,6 mkr (97,5).

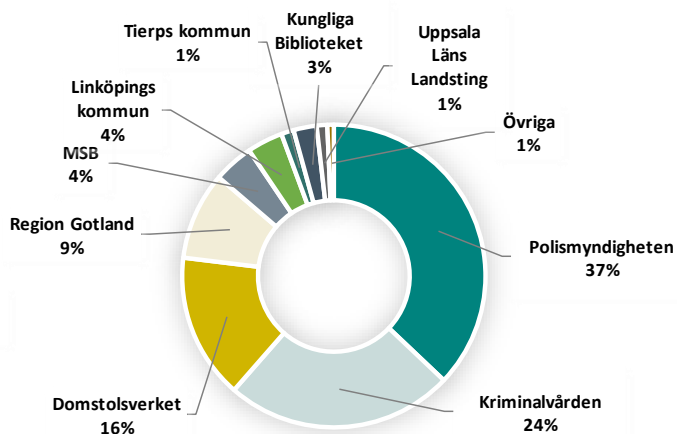
Marknadsvärdering av Vacses fastighetsbestånd görs varje kvartal. Två gånger per år, kvartal 2 och 4, utförs värderingen av extern auktoriserad fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut. Övriga kvartal sker interna värdebedömningar som, om väsentligt förändrade parametrar framkommer, kompletteras med externa värderingar av hela eller delar av beståndet. Verkligt värde har fastställts genom en kombination av avkastningsbaserad metod och ortsprismetod. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 i verkligtvärdehierarkin enligt IFRS 13. Inga fastigheter har ändrat klassificering under perioden. I genomsnitt har Vacses fastighetsinnehav vid periodens utgång värderats med ett avkastningskrav för restvärdesberäkning om 5,5 procent (5,7).

Den genomsnittliga kontraktslängden per den sista september uppgick till 10,3 år (10,6). 84 procent (86) av Vacses hyresintäkter kommer från svenska staten, resterande del från landsting och 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 räddningsstation i Tierp. Region Uppsala och Tierps kommun, som tecknat avtal på 25 år, är hyresgäster. Fastigheten om cirka 3 200 kvm är belägen i anslutning till E4:an i Tierp. Byggnaden ska miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad med nivå Silver.

PÅGÅENDE PROJEKT

I slutet av 2017 påbörjades byggnationen av en ny tingsrätt i Sollentuna - Projekt Färgskrapan. Byggnaden om cirka 15 000 kvm kommer bland annat inrymma ytterligare lokaler till befintliga Attunda Tingsrätt bestående av 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 senare delen av 2020. Färgskrapan blir ett mycket bra komplement till Attunda Tingsrätt och Sollentuna Säkerhetshäkte som Vacse äger. Under perioden har 210,0 mkr (90,5) upparbetats i projektet. Byggnaden ska miljöcertifieras enligt BREEAM Excellent.

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. Byggnationen påbörjades under augusti 2019.

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

I januari 2019 vann Serneke upphandlingen avseende uppförandet av den nya Tingsrätten i Norrköping i samarbete med Vacse som långsiktig ägare. Domstolsverkets tillträde är planerat till 2022. Hyresavtalet, med en löptid om 20 år, är villkorat pågående detaljplaneprocess. Den nya Tingsrätten kommer att miljöcertifieras enligt BREEAM Excellent.

Under maj 2019 tecknade Öckerö Kommun ett 25 årigt hyresavtal för en ny grundskola på Björkö. Skolan kommer uppföras av NCC och tillträdas av Vacse vid färdigställande, vilket är planeras ske under 2021. Skolan kommer att miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver.

FINANSIERING

EGET KAPITAL OCH ÄGARLÅN

Vacse finansieras av ägarna med eget kapital. De tidigare efterställda ägarlånen löstes i december 2018 och ersattes med ovillkorade aktieägartillskott. Eget kapital uppgick den 30 september till 3 206,6 mkr (1 483,7). Efterställda aktieägarlån uppgick föregående år till 1 454 mkr. Under perioden har utdelning lämnats med 70 mkr.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens långfristiga räntebärande skulder uppgår till 2 418,1 mkr (2 598,2). Vacse emitterade under 2018 gröna obligationer om sammanlagt 1 100 mkr under sitt MTN-program. I samband med emissionerna återköptes även 627 mkr av befintliga obligationer. Under 2019 har ytterligare 600 mkr gröna obligationer emitterats och obligationer, som förföll i juni 2019, om 773 mkr har delvis återköpts och delvis lösts vid förfall. Totalt har Vacse utestående obligationer om 1 700 mkr (1 873) med förfall från juni 2022 till juni 2024. Samtliga utestående obligationer är gröna och noterade på Nasdaq Stockholm Sustainable Bonds List. I de långfristiga räntebärande skulderna ingår även säkerställda lån om 725,6 mkr (733,1) med förfall 2021. De kortfristiga räntebärande skulderna uppgår till 387,5 mkr (7,5) vilka utgörs av närmsta årets amortering av ovan nämnda banklån 7,5 mkr och utnyttjad revolverande kreditfacilitet om 380 mkr, som i sin helhet är säkerställd. Vacse har två revolverande kreditfaciliteter om 100 mkr respektive 500 mkr. Utnyttjade per balansdagen är 380,0 mkr (0,0).

Belåningsgraden exklusive ägarlån i koncernen uppgick till 41,8 procent (42,4) och andel säkerställd skuld till 16,7 procent (12,4). Per den 30 september uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 2,7 år (2,7) och räntebindningstiden till 4,0 år (3,3). Genomsnittlig ränta för perioden uppgick till 2,1 procent (2,7). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Vacsces totala räntekostnad med +4,2 mkr och en sänkning med en procentenhet med -2,4 mkr, beaktat ränteswappar.

I juli 2019 ingick Vacse avtal med Nordic Investment Bank, NIB, om ett tioårigt säkerställt lån om 400 mkr med start i januari 2020. Beaktat de bindande lånevillkoren hade Vacse per 30 september 2019 haft en kapitalbindningstid om 4,0 år och en andel säkerställd skuld om 17 %.

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.

Återstående undervärde på derivat, 63,5 mkr (0,5), löses successivt upp och resultatförs fram till derivatens slutdatum. Vid förfallotidpunkten kommer värdet på derivaten att vara noll. Kupongräntan redovisas löpande inom räntenettet.

Gällande värderingstekniker, processer och policys se beskrivning i 2018 års årsredovisning, på sidorna 61–62 samt 71–73.

LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel och finansiella placeringar uppgick per 30 september till 113,3 mkr (185,5). Därutöver finns outnyttjade kreditfaciliteter om 220 mkr (600).

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Vaces verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. De mest väsentliga riskerna för 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. 84 procent av hyresgästerna utgörs av svenska staten och resterande 16 procent av kommuner och landsting. Kontraktstiderna är långa och uppgår i genomsnitt till 10,3 år (10,6) per balansdagen.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERING

	Förändring +/-	Resultateffekt fastighetsvärdering, m kr
Direktavkastningskrav restvärde	0,5 procentenhet	-440 / +529
Driftnetto	5,0 procent	+264 / -264
Kalkylränta driftnetto	0,5 procentenhet	-80 / +84
Vakansgrad	1 procentenhet	-66

FINANSIELLA RISKER

Vaces finansiella kostnader utgör den största kostnadsposten för koncernen. För att reducera Vaces exponering mot stigande marknadsräntor har koncernen en del av sina räntekostnader skyddade av derivatinstrument bestående av ränteswappar. Vace värderar samtliga finansiella derivat externt varje kvartal. En simulerad parallellförskjutning med +1 procentenhet av de underliggande swapkurvorna skulle, allt annat lika, medföra en omvärdering av Vaces räntederivat med 97,4 mkr (57,8).

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

FINANSIELLA NYCKELTAL

Utöver finansiella mått enligt IFRS presenterar Vace ytterligare finansiella mått och nyckeltal i delårsrapporten. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolaget resultat och finansiella ställning.

Dessa behöver inte vara jämförbara med på samma sätt benämnda nyckeltal som presenteras av andra bolag. I nedanstående uppställningar presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, samt avstämning av måtten. Vidare återfinns även definitioner av dessa mått på sidan 16.

FÖRVALTNINGSRESULTAT EXKL RÄNTA PÅ AKTIEÄGARLÅN

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

Förvaltningsresultat exkl ränta på ägarlån	jan-sept 2019	jan-sept 2018
Resultat före skatt	238 248	184 611
Återläggning		
Värdeförändring fastighet	-123 621	-97 500
Värdeförändring derivat	54 165	-7 725
Ränta på aktieägarlån	-	66 157
Förvaltningsresultat exkl ränta på ägarlån	168 792	145 543

FINANSIELL RISK

Belåningsgrad

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

Belåningsgrad	2019-09-30	2018-09-30
Räntebärande skulder, långfristiga	2 418 125	2 598 165
Räntebärande skulder, kortfristiga	387 500	7 500
Likvida medel	-113 279	-185 527
Räntebärande skulder netto	2 692 346	2 420 138
Förvaltningsfastigheter	6 435 128	5 701 654
Belåningsgrad	41,8%	42,4%

Andel säkerställd skuld

Uttestående säkerställda banklån i procent av koncernens redovisade totala tillgångar. Nyckeltalet åskådliggör andelen säkerställd skuld vilket är en viktig upplysning för övriga långivare.

Andel säkerställd skuld	2019-09-30	2018-09-30
Säkerställda banklån	1 105 625	733 125
Totala tillgångar	6 609 357	5 934 063
Andel säkerställd skuld	16,7%	12,4%

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 2019	jan-sept 2018
Driftöverskott	228 601	210 414
Centrala kostnader	-17 245	-16 073
Summa	211 356	194 341
Finansnetto, exkl ägarlån	-42 564	-48 798
Räntetäckningsgrad, ggr	5,0	4,0

Räntebärande skuld netto/EBITDA

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

Räntebärande skuld netto/EBITDA	2019-09-30	2018-09-30
Räntebärande skulder, långfristiga	2 418 125	2 598 165
Räntebärande skulder, kortfristiga	387 500	7 500
Likvida medel	-113 279	-185 527
Räntebärande skulder netto	2 692 346	2 420 138
Driftöverskott	228 601	210 414
Centrala kostnader	-17 245	-16 073
EBITDA	211 356	194 341
Räntebärande skuld netto/EBITDA	9,6	9,3

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

	2019-09-30	2018-09-30
Kapitalbindning, år	2,7	2,7
Räntebindning, år	4,0	3,3

REDOVISNINGSPRINCIPER

Vacse följer i sin koncernredovisning IFRS (International Financial Reporting Standard). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Denna delårsrapport för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i Årsredovisningslagen. Upplýsingar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna även i övriga delar av delårsrapporten. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. De redovisningsprinciper som tillämpas i denna delrapport är i väsentliga delar de som beskrivs i not 1 i Vacses årsredovisning för 2018.

Nya standarder och principer

Den 1 januari 2019 trädde IFRS 16 Leasingavtal ikraft. Standarden innebär att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal i balansräkningen med undantag för avtal som är kortare än tolv månader och/eller avser mindre värde. Vacse har valt att tillämpa den modifierade förenklade metoden. Det innebär att den ackumulerade effekten av att IFRS 16 införs, 163 tkr, redovisas i balanserat resultat i öppningsbalansen den 1 januari utan omräkning av jämförelsesiffror. Leasingavtal av lågt värde samt avtal som är kortare än tolv månader inkluderas inte leasingkulden. Övergången till IFRS 16 har inte fått någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning samt kassaflödesanalys. Vacse har inga tomträttsavtal utan endast ett fåtal leasingavtal. Per den 1 januari uppgick leasade tillgångar till 4,4 mkr och skulder till 4,2 mkr. Den genomsnittliga marginella upplåningsränta som tillämpats på leasingkulden vid den första tillämpningsdagen är 1,70 procent. I balansräkningen den 30 september redovisas de leasade tillgångarna om 3,6 mkr i posten "Övriga materiella anläggningstillgångar" och på skuldsidan redovisas de leasade skulderna om 3,4 mkr bland kortfristiga skulder.

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

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

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 24 oktober 2019

Fredrik Linderborg
Verkställande direktör

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	jan-sept 2019	jan-sept 2018	juli-sept 2019	juli-sept 2018	jan-dec 2018	okt-sept Rullande
Hysesintäkter	274 760	250 828	95 162	87 357	339 786	363 718
Driftkostnader	-37 717	-31 183	-14 171	-9 858	-41 674	-48 208
Fastighetsskatt	-8 442	-9 231	-2 009	-3 251	-12 458	-11 669
Driftöverskott	228 601	210 414	78 982	74 248	285 654	303 841
Central administration	-17 245	-16 073	-5 218	-5 291	-22 722	-23 894
<i>Räntenetto</i>						
Finansiella intäkter	30	-	10	-	108	138
Externa räntekostnader och liknande poster	-42 594	-48 798	-12 642	-19 123	-63 710	-57 506
Finansiella kostnader aktieägare	-	-66 157	-	-22 295	-80 939	-14 782
Förvaltningsresultat	168 792	79 386	61 132	27 539	118 391	207 796
<i>- varav förvaltningsresultat exkl ränta på ägarlån</i>	<i>168 792</i>	<i>145 543</i>	<i>61 132</i>	<i>49 834</i>	<i>199 330</i>	<i>222 578</i>
<i>Värdeförändringar</i>						
Fastigheter, orealiserat	123 621	97 500	-3 025	50 718	267 083	293 204
Räntederivat, orealiserat	-54 165	-510	-16 583	1 880	-9 312	-62 967
Räntederivat, realiserat	-	8 235	-	8 235	8 235	-
Resultat före skatt	238 248	184 611	41 524	88 372	384 397	438 033
Skatt	-58 257	-25 280	-17 975	-18 085	-66 239	-99 216
Periodens/årets resultat	179 991	159 331	23 549	70 287	318 158	338 817

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	30 sept 2019	30 sept 2018	31 dec 2018
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	6 435 128	5 701 654	5 942 975
Övriga materiella anläggningstillgångar	5 831	1 403	2 400
Finansiella anläggningstillgångar	1 131	739	684
Summa anläggningstillgångar	6 442 090	5 703 796	5 946 059
Kortfristiga fordringar	53 989	44 740	32 120
Likvida medel	113 279	185 527	188 017
Summa omsättningstillgångar	167 267	230 267	220 137
Summa tillgångar	6 609 357	5 934 063	6 166 196
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	3 206 640	1 483 660	3 096 486
Uppskjuten skatteskuld	372 473	249 394	314 211
Övriga avsättningar	1 131	739	684
Skulder till aktieägare	-	1 454 000	-
Räntebärande skulder	2 418 125	2 598 165	1 823 520
Derivat	63 477	510	9 312
Summa långfristiga skulder	2 855 206	4 302 808	2 147 727
Räntebärande skulder	387 500	7 500	780 500
Övriga kortfristiga skulder	160 011	140 096	141 483
Summa kortfristiga skulder	547 511	147 596	921 983
Summa eget kapital och skulder	6 609 357	5 934 063	6 166 196

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-sept 2019	jan-sept 2018	jan-dec 2018
Ingående eget kapital	3 096 486	1 324 329	1 324 329
Effekt av övergång till IFRS 16	163	-	-
Aktieägartillskott	-	-	1 454 000
Lämnad utdelning	-70 000	-	-
Periodens totalresultat	179 991	159 331	318 158
Utgående eget kapital	3 206 640	1 483 660	3 096 486

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	jan-sept 2019	jan-sept 2018	juli-sept 2019	juli-sept 2018	jan-dec 2018	okt-sept Rullande
Resultat före skatt	238 248	184 611	41 524	88 372	384 397	438 033
<i>Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:</i>						
Avskrivningar på inventarier	1 323	217	447	72	284	1 390
Marknadsvärdeförändring fastigheter	-123 621	-97 500	3 025	-50 718	-267 083	-293 204
Marknadsvärdeförändring finansiella instrument	54 165	510	16 583	-1 880	9 312	62 967
Realisationsresultat finansiella instrument	-	-8 235	-	-8 235	-8 235	0
Övrigt	-4 613	690	-47	230	920	-4 383
Erhållen/betald skatt	-8 883	-6 943	-7 357	-5 971	10 344	8 404
verksamheten före förändring av rörelsekapital	156 619	73 350	54 175	21 870	129 939	213 207
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>						
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-7 158	-1 393	10 423	-2 991	2 706	-3 059
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	9 270	-2 757	7 581	-11 164	3 976	16 003
Kassaflöde från den löpande verksamheten	158 731	69 200	72 179	7 715	136 621	226 151
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>						
Förvärv av fastigheter	-131 109	-257 618	-	-	-247 926	-121 417
Investeringar i befintliga fastigheter	-233 826	-94 185	-7 476	-35 253	-165 869	-305 510
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-1 276	-1 064	-1 064
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-364 935	-351 803	-7 476	-36 529	-414 859	-427 991
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>						
Lämnad utdelning	-70 000	-	-	-	-	-70 000
Upptagna lån	1 020 000	1 100 000	-	600 000	1 100 000	1 020 000
Amorterade lån	-818 533	-632 625	-41 875	-610 875	-634 500	-820 408
Realiserad värdeförändring finansiella instrument	-	-90 859	-	-90 859	-90 859	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	131 467	376 516	-41 875	-101 734	374 641	129 592
Periodens kassaflöde	-74 737	93 913	22 828	-130 548	96 403	-72 248
Ingående likvida medel	188 017	91 614	90 451	316 075	91 614	185 527
Periodens kassaflöde	-74 737	93 913	22 828	-130 548	96 403	-72 248
Utgående likvida medel	113 279	185 527	113 279	185 527	188 017	113 279
Erlagda räntor	-44 684	-122 399	-12 683	-43 856	-151 104	-73 389
Erhållna räntor	20	34	10	-	108	94

NYCKELTAL

Belopp i tkr	jan-sept 2019	jan-sept 2018	juli-sept 2019	juli-sept 2018	jan-dec 2018	okt-sept Rullande
Hysesintäkter	274 760	250 828	95 162	87 357	339 786	363 718
Driftöverskott	228 601	210 414	78 982	74 248	285 654	303 841
Förvaltningsresultat exkl ränta ägarlån	168 792	145 543	61 132	49 834	199 330	222 578
Periodens/årets resultat	179 991	159 331	23 549	70 287	318 158	338 817
Förvärv av och investering i fastigheter	364 935	351 803	7 476	36 815	414 859	427 991
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	123 621	97 500	-3 025	50 718	267 083	293 204
Verkligt värde fastigheter	6 435 128	5 701 654	6 435 128	5 701 654	5 942 975	6 435 128
Genomsnittlig kontraktslängd, år	10,3	10,6	10,3	10,6	10,8	10,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Överskottsgrad, %	83%	84%	83%	85%	84%	84%
Fastighetsyta, kvm	152 349	149 359	152 349	149 359	149 224	152 349
Belåningsgrad, %	41,8%	42,4%	41,8%	42,4%	40,7%	41,8%
Andel säkerställd skuld, %	16,7%	12,4%	16,7%	12,4%	11,9%	16,7%
Räntetäckningsgrad, ggr	5,0	4,0	5,8	3,6	4,1	4,9
Kapitalbindning, år	2,7	2,7	2,7	2,7	2,4	2,7
Räntebindning, år	4,0	3,3	4,0	3,3	3,1	4,0
Genomsnittlig ränta	2,1%	2,7%	1,8%	3,0%	2,7%	2,4%
Räntebärande skuld netto/EBITDA	9,6	9,3	9,1	8,8	9,2	9,6

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-sept 2019	jan-sept 2018	juli-sept 2019	juli-sept 2018	jan-dec 2018	okt-sept Rullande
Intäkter	17 203	17 092	5 700	5 528	22 267	22 378
Rörelsekostnader	-18 594	-16 757	-5 631	-5 552	-23 281	-25 118
Rörelseresultat	-1 391	335	69	-24	-1 014	-2 740
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>						
Resultat från andelar i koncernföretag	-44 000	-	-44 000	-	-	-44 000
Räntenetto	17 049	-168 818	7 952	-118 293	-182 406	3 461
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	-28 342	-168 483	-35 979	-118 317	-183 420	-43 279
Bokslutsdispositioner	56 810	-	56 810	-	136 283	193 093
Resultat före skatt	28 468	-168 483	20 831	-118 317	-47 137	149 814
Skatt	-11 962	37 066	-10 370	26 029	10 757	-38 271
Periodens/årets resultat	16 506	-131 417	10 461	-92 288	-36 380	111 543

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	30 sept 2019	30 sept 2018	31 dec 2018
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	466	703	636
Aktier i dotterföretag	1 184 471	1 228 421	1 228 471
Fordringar hos koncernföretag	3 563 237	3 101 290	3 188 166
Uppskjuten skattefordran	11 526	37 337	11 526
Andra långfristiga fordringar	1 131	739	684
Summa anläggningstillgångar	4 760 832	4 368 490	4 429 483
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	-	214 000	214 000
Övriga fordringar	6 942	8 310	9 815
Kassa och bank	113 279	185 527	188 017
Summa omsättningstillgångar	120 221	407 837	411 832
Summa tillgångar	4 881 052	4 776 327	4 841 315
Eget kapital och skulder			
<i>Bundet eget kapital</i>	41 000	41 000	41 000
<i>Fritt eget kapital</i>	1 963 500	467 956	2 016 993
Summa eget kapital	2 004 500	508 956	2 057 993
Obeskattade reserver	-	7 289	-
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga avsättningar	1 131	739	684
Räntebärande skulder	2 418 125	2 598 165	1 823 520
Skulder till aktieägare	-	1 454 000	-
Skulder till koncernföretag	55 257	90 822	61 679
Summa långfristiga skulder	2 474 514	4 143 726	1 885 883
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	387 500	7 500	780 500
Skulder till koncernföretag	-	104 641	105 020
Övriga skulder	14 538	4 215	11 919
Summa kortfristiga skulder	402 038	116 356	897 439
Summa eget kapital och skulder	4 881 052	4 776 327	4 841 315

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 2019 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 24 oktober 2019

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 överlätas till, under förutsättning att transaktionen görs mellan parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att den genomförs.

Överskottsgrad

Driftöverskottet i förhållande till totala hyresintäkter.

ADRESSER

Vacse AB (publ)

Organisationsnummer: 556788-5883

Styrelsen har sitt säte i Stockholm

Adress:

Kungsgatan 26
111 35 Stockholm

Hemsida och e-postadress:

www.vacse.se
info@vacse.se

Kalendarium:

2020-01-31	Bokslutskommuniké 2019
2020-04-01	Årsredovisning 2019



Informationen i denna delårsrapport är sådan som Vacse AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 24 oktober 2019 klockan 07:00.

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

Frågor besvaras av Fredrik Linderborg, VD, Telefon 0705 797979