



VACSE AB (PUBL)

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI-DECEMBER 2019

JANUARI - DECEMBER 2019

- Hyresintäkterna uppgick till 368,7 mkr (339,8), en ökning med 8,5 procent
- Driftöverskottet uppgick till 305,5 mkr (285,7) vilket är en ökning med 7,0 procent
- Förvaltningsresultatet uppgick till 226,7 mkr (118,4), en ökning med 91,5 procent
- Förvaltningsresultatet exklusive ränta på aktieägarlån uppgick till 226,7 mkr (199,3), en ökning med 13,7 procent
- Orealiserade värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med -10,7 mkr (-9,3).
- Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med 179,2 mkr (267,1) främst till följd av sänkta direktavkastningskrav.
- Resultat efter skatt uppgick till 303,1 mkr (318,2)
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 6 521,9 mkr (5 943,0) 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 134,7 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 10,1 år (10,8)

FJÄRDE KVARTALET 2019

- Hyresintäkterna uppgick till 93,9 mkr (89,0), en ökning med 5,6 procent
- Driftöverskottet uppgick till 76,9 mkr (75,2) vilket är en ökning med 2,2 procent
- Förvaltningsresultatet uppgick till 57,9 mkr (39,0), en ökning med 48,6 procent
- Förvaltningsresultatet exklusive ränta på aktieägarlån uppgick till 57,9 mkr (53,8) vilket är en ökning med 7,7 procent
- Orealiserade värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet med 43,5 mkr (-8,8)
- Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med 55,6 mkr (169,6)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 123,1 mkr (158,8)
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 6 521,9 mkr (5 943,0) vid periodens utgång
- Under perioden har Vacse ingått Swap-avtal till ett nominellt värde 200 mkr. Räntebindningstiden har därmed förlängts och uppgår per 31 december till 4,5 år.
- Uthyrningsgraden vid periodens slut var 100 procent (100), och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 10,1 år (10,8)

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

Under decenniets sista kvartal så levererar Vacse ett av de bästa underliggande resultaten i vår tioåriga historia. Det är glädjande att kunna konstatera att Vacse lämnar 2019 som ett ännu hållbarare företag än när vi gick in i 2019. Detta gäller finansiellt såväl som miljömässigt. Vacse har nu miljöcertifierat 85 % av fastighetsbeståndet och 100 % av hyresavtalen har grön bilaga. Dessutom har Vacse återigen blivit nominerad till "BREEAM Awards In-Use Public Sector" denna gång för fastigheten Flundran 2 i Malmö med Domstolsverket som hyresgäst. Vacses allt starkare finansiella nyckeltal har uppmärksammats av bland andra Nordic Credit Rating som i oktober höjde utsikterna för kreditbetyget (BBB+) på Vacse till "positiva".

Tack till alla anställda, kunder och samarbetspartners som gjort detta möjligt.

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Resultat- och kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med december 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 13,7 procent och uppgick till 226,7 mkr (199,3). Resultat efter skatt uppgick till 303,1 mkr (318,2). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 179,2 mkr (267,1) samt orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat med -10,7 mkr (-9,3).

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna ökade med 8,5 procent till 368,7 mkr (339,8). I intäkterna ingår vidarefakturerade kostnader på 6,0 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 2,6 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 100 procent (100) vid periodens utgång. Av hyresintäkterna utgjorde serviceintäkter 17,9 mkr (17,5).

DRIFTKOSTNADER

Driftkostnaderna ökade med 21,4 procent och uppgick till 50,6 mkr (41,7). Justerat för vidarefakturerade kostnader av engångskaraktär och för förvärven enligt ovan ökade kostnaderna med 1,2 mkr, motsvarande 2,9 procent, varav 0,4 mkr förklaras av ökade mediakostnader vilka vidarefaktureras hyresgäster. Driftöverskottet uppgick till 305,5 mkr (285,7), vilket innebär en överskottsgrad om 82,9 procent (84,1).

CENTRALA KOSTNADER

De centrala kostnaderna för administration och förvaltning uppgick till 23,5 mkr (22,7).

FINANSNETTO OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVAT

Finansnettot under perioden uppgick till -55,3 mkr (-144,5) varav 0,0 mkr (80,9) utgör räntekostnader på efterställda aktieägarlån. Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till -10,7 mkr (-9,3). Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

SKATT

Bolaget redovisade för perioden en skattekostnad om 92,2 mkr (66,2) vilken består av uppskjuten skatt om -91,9 mkr (-65,6) och inkomstskatt på -0,3 mkr (-0,7). Uppskjuten skatteskuld uppgick vid årets slut till 406,0 mkr (314,2). Till följd av beslut om ändrade skatteregler för företagssektorn räknades den uppskjutna skatten om föregående år från 22,0 % till 20,6 % som gäller från och med år 2021. Den sammantagna effekten av omvärderingen uppgick till +23,5 mkr vilken redovisades i resultaträkningen. Ökningen av skatteskulden 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 227,1 mkr (136,6). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -394,9 mkr (-414,9). Förvärvet av Vacse Tierp 1:117 AB har belastat kassaflödet med 130,1 mkr. Finansieringsverksamheten har tillfört kassaflödet 99,6 mkr (374,6).

Totalt uppgår periodens kassaflöde till -68,2 mkr (96,4).

PERSONAL OCH ORGANISATION

Antalet anställda per den 31 december uppgick till 10 personer (12), varav 43 procent kvinnor. Minskningen av antalet anställda 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 24,2 mkr (22,3). Resultat efter skatt uppgick till -1,2 mkr (-36,4).

Nedskrivning av aktier i dotterföretag har skett med 69,5 mkr (0,0). Räntenettet består av ränteintäkter från dotterbolag om 80,1 mkr (53,1) samt externa räntekostnader om 55,4 mkr (235,5) varav 0,0 mkr (80,9) avser räntor till aktieägare.

Bokslutsdispositioner avser erhållna koncernbidrag om 56,1 mkr (136,3).

Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar hos desamma, totalt uppgående till 4 701,3 mkr (4 630,6). Externa räntebärande lån, lång- och kortfristiga, uppgår till 2 773,8 mkr (2 604).

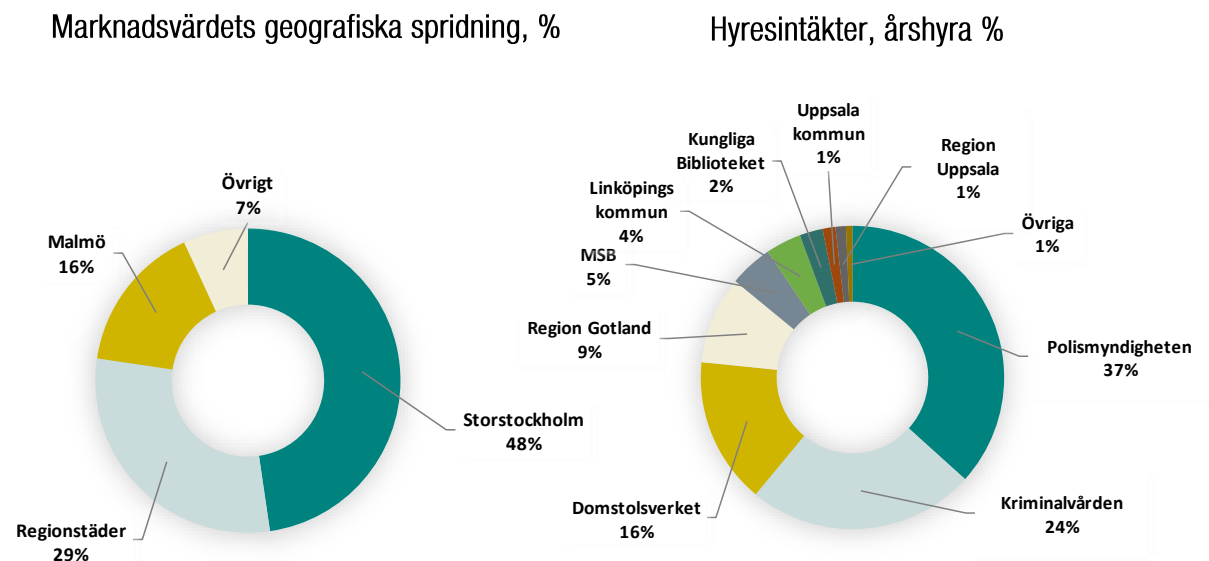
Moderbolagets risker och osäkerhetsfaktorer utgörs främst av förändringar i avkastning på dotterbolagens fastigheter. Mer information framgår under rubriken Risker och osäkerhetsfaktorer nedan samt i årsredovisningen för 2018 sidorna 40-43.

FASTIGHETSINNEHAV

Vacse-koncernen ("Vacse" eller "Koncernen") ägde den 31 december 15 (14) förvaltningsfastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 152,3 tkvm (149,2) och till ett bedömt marknadsvärde om 6 521,9 mkr (5 943,0). Fastigheternas orealiserade värdeförändring uppgick under perioden till 179,2 mkr (267,0).

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 (5,6).

Den genomsnittliga kontraktslängden per den sista december uppgick till 10,1 år (10,8). 84 procent (86) av Vacses hyresintäkter kommer från svenska staten, resterande del från regioner och kommuner. Nedan framgår marknadsvärdets geografiska spridning samt fördelning av hyresintäkter per hyresgäst.



VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER

Under juni månad tillträdde Vacse en räddningsstation i Tierp. Region Uppsala och Uppsala 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 är miljöcertifierat 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 225,3 mkr (156,8) 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. 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 31 december till 3 329,8 mkr (3 096,5). Under perioden har utdelning lämnats med 70 mkr.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens långfristiga räntebärande skulder uppgår till 2 416,3 mkr (1 823,5). 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 716,2mkr (723,7) med förfall 2021. De kortfristiga räntebärande skulderna uppgår till 357,5 mkr (780,5) vilka utgörs av närmsta årets amortering av ovan nämnda banklån på 7,5 mkr och utnyttjad revolverande kreditfacilitet om 350 mkr, som i sin helhet är säkerställd. Vacse har en revolverande kreditfacilitet om 500 mkr. Utnyttjat per balansdagen är 350,0 mkr (0,0).

Belåningsgraden exklusive ägarlån i koncernen uppgick till 40,7 procent (40,7) och andel säkerställd skuld till 16,0 procent (11,9). Per den 31 december uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 2,5 år (2,4) och räntebindningstiden till 4,5 år (3,1). Genomsnittlig ränta för perioden uppgick till 2,0 procent (2,7). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Vacses totala räntekostnad med +4,1 mkr och en sänkning med en procentenhet med -1,7 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 31 december 2019 haft en kapitalbindningstid om 3,8 år och en andel säkerställd skuld om 16,8 %.

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, 20,0 mkr (9,3), 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 31 december till 119,8 mkr (188,0). Därutöver finns outnyttjade kreditfaciliteter om 150 mkr (600).

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga transaktioner med närstående har skett under perioden.

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. 84 procent av hyresflödet kommer från svenska staten och resterande 16 procent från kommuner och regioner. Kontraktstiderna är långa och uppgår i genomsnitt till 10,1 år (10,8) per balansdagen.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERING

	Förändring +/-	Resultateffekt fastighetsvärdering, m kr
Direktavkastningskrav restvärde	0,5 procentenhet	-461 / +555
Driftnetto	5,0 procent	+274 / -274
Kalkylränta driftnetto	0,5 procentenhet	-82 / +84
Vakansgrad	1 procentenhet	-68

FINANSIELLA RISKER

Vaces finansiella kostnader utgör den största kostnadsposten för koncernen. För att reducera Vaces exponering mot stigande marknadsräntor har koncernen en del av sina räntekostnader skyddade av derivatinstrument bestående av ränteswappar. Vacse värderar samtliga finansiella derivat externt varje kvartal. En simulerad parallellförskjutning med +1 procentenhet av de underliggande swapkurvorna skulle, allt annat lika, medföra en omvärdering av Vaces räntederivat med 88,9 mkr (47,5).

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

FINANSIELLA NYCKELTAL

Utöver finansiella mått enligt IFRS presenterar Vacse ytterligare finansiella mått och nyckeltal i bokslutskommunikéen. 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-dec 2019	jan-dec 2018
Resultat före skatt	395 306	384 397
Återläggning		
Värdeförändring fastighet	-179 240	-267 083
Värdeförändring derivat	10 670	1 077
Ränta på aktieägarlån	-	80 939
Förvaltningsresultat exkl ränta på ägarlån	226 737	199 330

FINANSIELL RISK

Belåningsgrad

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

Belåningsgrad	2019-12-31	2018-12-31
Räntebärande skulder, långfristiga	2 416 250	1 823 520
Räntebärande skulder, kortfristiga	357 500	780 500
Likvida medel	-119 804	-188 017
Räntebärande skulder netto	2 653 946	2 416 003
Förvaltningsfastigheter	6 521 904	5 942 975
Belåningsgrad	40,7%	40,7%

Andel säkerställd skuld

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

Andel säkerställd skuld	2019-12-31	2018-12-31
Säkerställda banklån	1 073 750	731 250
Totala tillgångar	6 693 727	6 166 196
Andel säkerställd skuld	16,0%	11,9%

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 2019	jan-dec 2018
Driftöverskott	305 520	285 654
Centrala kostnader	-23 510	-22 722
Summa	282 009	262 932
Finansnetto, exkl ägarlån	-55 273	-63 602
Räntetäckningsgrad, ggr	5,1	4,1

Räntebärande skuld netto/EBITDA

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

Räntebärande skuld netto/EBITDA	2019-12-31	2018-12-31
Räntebärande skulder, långfristiga	2 416 250	1 823 520
Räntebärande skulder, kortfristiga	357 500	780 500
Likvida medel	-119 804	-188 017
Räntebärande skulder netto	2 653 946	2 416 003
Driftöverskott	305 520	285 654
Centrala kostnader	-23 510	-22 722
EBITDA	282 009	262 932
Räntebärande skuld netto/EBITDA	9,4	9,2

Kapitalbindning

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

Räntebindning

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

	2019-12-31	2018-12-31
Kapitalbindning, år	2,5	2,4
Räntebindning, år	4,5	3,0

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 bokslutskommuniké för koncernen har upprättats i enlighet IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i Årsredovisningslagen. Upplýsingar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna även i övriga delar av bokslutskommunikéen. Bokslutskommunikéen för moderbolaget har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. De redovisningsprinciper som tillämpas i denna bokslutskommuniké är i väsentliga delar de som beskrivs i not 1 i Vacses årsredovisning för 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 leasingkulder vid den första tillämpningsdagen är 1,70 procent. I balansräkningen den 31 december redovisas de leasade tillgångarna om 3,2 mkr i posten "Övriga materiella anläggningstillgångar" och på skuldsidan redovisas de leasade skulderna om 3,0 mkr bland kortfristiga skulder. En avstämningnot avseende leasing kommer att presenteras i årsredovisningen.

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.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

ÖVRIGT

Styrelsen har ännu inte fattat beslut om någon vinstutdelning ska föreslås årsstämman. Beslut kommer att lämnas i samband med årsredovisningens offentliggörande.

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

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

Stockholm den 31 januari 2020

Fredrik Linderborg
Verkställande direktör

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

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	jan-dec 2019	jan-dec 2018	okt-dec 2019	okt-dec 2018
Hysesintäkter	368 688	339 786	93 928	88 958
Driftkostnader	-50 612	-41 674	-12 895	-10 491
Fastighetsskatt	-12 556	-12 458	-4 114	-3 227
Driftöverskott	305 520	285 654	76 919	75 240
Central administration	-23 510	-22 722	-6 265	-6 649
<i>Räntenetto</i>				
Finansiella intäkter	136	108	106	108
Externa räntekostnader och liknande poster	-55 408	-63 710	-12 814	-14 912
Finansiella kostnader aktieägare	-	-80 939	-	-14 782
Förvaltningsresultat	226 737	118 391	57 945	39 005
<i>- varav förvaltningsresultat exkl ränta på ägarlån</i>	<i>226 737</i>	<i>199 330</i>	<i>57 945</i>	<i>53 787</i>
<i>Värdetförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserat	179 240	267 083	55 619	169 583
Räntederivat, orealiserat	-10 670	-9 312	43 495	-8 802
Räntederivat, realiserat	-	8 235	-	-
Resultat före skatt	395 306	384 397	157 059	199 786
Skatt	-92 214	-66 239	-33 957	-40 959
Periodens/årets resultat	303 092	318 158	123 101	158 827

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	31 dec 2019	31 dec 2018
Tillgångar		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	6 521 904	5 942 975
Övriga materiella anläggningstillgångar	5 383	2 400
Finansiella anläggningstillgångar	1 295	684
Summa anläggningstillgångar	6 528 582	5 946 059
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Kortfristiga fordringar	53 663	32 120
Likvida medel	119 804	188 017
Summa omsättningstillgångar	173 466	220 137
Summa tillgångar	6 702 049	6 166 196
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	3 329 741	3 096 486
<i>Långfristiga skulder</i>		
Uppskjuten skatteskuld	406 104	314 211
Övriga avsättningar	1 295	684
Räntebärande skulder	2 416 250	1 823 520
Derivat	19 982	9 312
Summa långfristiga skulder	2 843 631	2 147 727
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	357 500	780 500
Övriga kortfristiga skulder	171 177	141 483
Summa kortfristiga skulder	528 677	921 983
Summa eget kapital och skulder	6 702 049	6 166 196

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-dec 2019	jan-dec 2018
Ingående eget kapital	3 096 486	1 324 329
Effekt av övergång till IFRS 16	163	-
Aktieägartillskott	-	1 454 000
Lämnad utdelning	-70 000	-
Periodens totalresultat	303 092	318 158
Utgående eget kapital	3 329 741	3 096 486

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Koncernens rapport över kassaflöden	10	9	30	26
Belopp i tkr	jan-dec 2019	jan-dec 2018	okt-dec 2019	okt-dec 2018
Resultat före skatt	395 306	384 397	157 059	199 786
<i>Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:</i>				
Avskrivningar på inventarier	1 769	284	446	67
Marknadsvärdeförändring fastigheter	-179 240	-267 083	-55 619	-169 583
Marknadsvärdeförändring finansiella instrument	10 670	9 312	-43 495	8 802
Realisationsresultat finansiella instrument	-	-8 235	-	-
Övrigt	-4 634	920	-21	230
Erhållen/betald skatt	-10 812	10 344	-1 929	17 287
verksamheten före förändring av rörelsekapital	213 060	129 939	56 441	56 589
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	2 249	2 706	9 407	4 099
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	11 832	3 976	2 562	6 733
Kassaflöde från den löpande verksamheten	227 141	136 621	68 410	67 421
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>				
Förvärv av fastigheter	-130 123	-247 926	986	9 692
Investeringar i befintliga fastigheter	-264 823	-165 869	-30 997	-71 684
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-1 064	-	-1 064
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-394 946	-414 859	-30 011	-63 056
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>				
Lämnad utdelning	-70 000	-	-	-
Upptagna lån	1 020 000	1 100 000	-	-
Amorterade lån	-850 408	-634 500	-31 875	-1 875
Realiserad värdeförändring finansiella instrument	-	-90 859	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	99 592	374 641	-31 875	-1 875
Periodens kassaflöde	-68 213	96 403	6 524	2 490
Ingående likvida medel	188 017	91 614	113 279	185 527
Periodens kassaflöde	-68 213	96 403	6 524	2 490
Utgående likvida medel	119 803	188 017	119 803	188 017
Erlagda räntor	-57 498	-151 104	-12 814	-28 312
Erhållna räntor	128	-108	106	108

NYCKELTAL

Belopp i tkr	jan-dec 2019	jan-dec 2018	okt-dec 2019	okt-dec 2018
Hysesintäkter	368 688	339 786	93 928	88 958
Driftöverskott	305 520	285 654	76 919	75 240
Förvaltningsresultat exkl ränta ägarlån	226 737	199 330	57 945	53 787
Periodens/årets resultat	303 092	318 158	123 101	158 827
Förvärv av och investering i fastigheter	394 946	414 859	30 011	63 056
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	179 240	267 083	55 619	169 583
Verkligt värde fastigheter	6 521 904	5 942 975	6 521 904	5 942 975
Genomsnittlig kontraktslängd, år	10,1	10,8	10,1	10,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100%	100%	100%	100%
Överskottsgrad, %	83%	84%	82%	85%
Fastighetsyta, kvm	152 349	149 224	152 349	149 224
Belåningsgrad, %	40,7%	40,7%	40,7%	40,7%
Andel säkerställd skuld, %	16,0%	11,9%	16,0%	11,9%
Räntetäckningsgrad, ggr	5,1	4,1	5,6	4,6
Kapitalbindning, år	2,5	2,4	2,5	2,4
Räntebindning, år	4,5	3,0	4,5	3,0
Genomsnittlig ränta	2,0%	2,7%	1,8%	2,3%
Räntebärande skuld netto/EBITDA	9,4	9,2	9,4	8,8

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-dec 2019	jan-dec 2018	okt-dec 2019	okt-dec 2018
Intäkter	24 238	22 267	7 034	5 175
Rörelsekostnader	-25 309	-23 281	-6 715	-6 524
Rörelseresultat	-1 071	-1 014	319	-1 349
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>				
Resultat från andelar i koncernföretag	-69 500	-	-25 500	-
Räntenetto	24 767	-182 406	7 718	-13 588
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	-45 805	-183 420	-17 463	-14 937
Bokslutsdispositioner	56 148	136 283	-662	136 283
Resultat före skatt	10 343	-47 137	-18 125	121 346
Skatt	-11 526	10 757	435	-26 309
Periodens/årets resultat	-1 183	-36 380	-17 690	95 037

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	31 dec 2019	31 dec 2018
Tillgångar		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Inventarier, verktyg och installationer	410	636
Aktier i dotterföretag	1 184 471	1 228 471
Fordringar hos koncernföretag	3 516 781	3 188 166
Uppskjuten skattefordran	4 154	11 526
Andra långfristiga fordringar	1 295	684
Summa anläggningstillgångar	4 707 111	4 429 483
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Fordringar hos koncernföretag	-	214 000
Övriga fordringar	7 236	9 815
Kassa och bank	119 804	188 017
Summa omsättningstillgångar	127 040	411 832
Summa tillgångar	4 834 151	4 841 315
Eget kapital och skulder		
<i>Bundet eget kapital</i>	41 000	41 000
<i>Fritt eget kapital</i>	1 945 810	2 016 993
Summa eget kapital	1 986 810	2 057 993
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga avsättningar	1 295	684
Räntebärande skulder	2 416 250	1 823 520
Skulder till koncernföretag	60 125	61 679
Summa långfristiga skulder	2 477 670	1 885 883
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	357 500	780 500
Skulder till koncernföretag	-	105 020
Övriga skulder	12 170	11 919
Summa kortfristiga skulder	369 670	897 439
Summa eget kapital och skulder	4 834 151	4 841 315

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:

2020-04-01	Årsredovisning 2019
2020-04-24	Delårsrapport januari - mars 2020
2020-05-15	Årsstämma
2020-07-10	Halvårsrapport 2020
2020-10-23	Delårsrapport januari - september 2020



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 2020 klockan 07:00.

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

Frågor besvaras av Fredrik Linderborg, VD, Telefon 0705 - 797979