



VACSE AB (PUBL) DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2020

PERIODEN I SAMMANDRAG

- Hyresintäkterna uppgick till 93,6 mkr (90,0), en ökning med 3,9 procent
- Driftsöverskottet uppgick till 75,8 mkr (74,1) vilket är en ökning med 2,3 procent
- Förvaltningsresultatet uppgick till 56,5 mkr (52,6), en ökning med 7,5 procent
- Orealiserade värdoförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med -21,3 mkr (-14,6)
- Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med -45,6 mkr (57,3)
- Resultat efter skatt uppgick till -8,6 mkr (76,0)
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 6 546,5 mkr (6 167,4) vid periodens utgång
- Den utnyttjade revolverande kreditfaciliteten om 350 mkr amorterades i januari och outnyttjat belopp är 500 mkr
- I januari erhöll Vacse lånelikvid enligt ett tidigare ingånget avtal med Nordic Investment Bank, NIB, och har därmed tagit upp ytterligare ett säkerställt lån om 400 mkr
- Uthyrningsgraden vid periodens slut var 100 procent (100), och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 9,9 år (10,5)

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

DETTA ÄR VACSE

Ägare

Vacse grundades hösten 2009 av sju svenska pensionsstiftelser knutna till Volvo, Apoteket, Atlas Copco, Stora Enso, Sandvik, Skanska och Ericsson. Långa hyreskontrakt med offentliga hyresgäster stämmer väl överens med stiftelsernas vilja till långsiktig, förutsägbar och trygg avkastning. Vacse är idag bland de största renodlade aktörerna inom segmentet samhällsfastigheter.

Vision & affärsidé

Vacse ska vara den främsta nischade aktören inom segmentet samhällsfastigheter. Affärsidén är att vara en långsiktig fastighetsägare till objekt med offentliga hyresgäster. I de fastigheter som Vacse äger bedrivs publik verksamhet av skiftande slag. Vacse är en engagerad ägare och en finansiellt stabil partner som skapar värden genom långsiktiga relationer med hyresgäster, projektutvecklare och byggbolag.

VD-ORD

Just nu definierar Coronavirusets framfart vår omvärld och information därom dominerar medierapporteringen. Vi delar den oro som pandemin orsakar och förhåller oss till den enligt de rekommendationer som Sveriges myndigheter förordar. Vi har i tidigare rapporter skrivit om svagare ekonomiska utsikter framöver men vi hade förstås ingen aning om att den skulle komma så snabbt och brutalt som den nuvarande drastiska ekonomiska nedgången är eller att en pandemi skulle vara orsaken.

En delårsrapport har till syfte att ge en rättvisande bild av företagets ekonomiska ställning. Det kan verka futilt att skriva om ekonomiska effekter av en pandemi när de hälsomässiga effekterna är långt viktigare. I denna tid kan vi dock konstatera att Vaces löpande intjäning hittills inte påverkats av pandemin. 100 % av Vaces hyresintäkter för april-juni betalades på förfalldatumet eller ett par dagar därefter. Vi är väldigt nöjda med att hyresintäkter, driftsöverskott och förvaltningsresultatet ökar. Vacse har heller inget refinansieringsbehov under 2020 och en helt outnyttjad kreditfacilitet om 500 mkr. Vacse står alltså lika starkt nu som tidigare. I projektverksamheten kan vi komma att drabbas av förseningar på grund av pandemin men vi arbetar för att begränsa dessa.

Samhällsfastigheter är det fastighetssegment, tillsammans med bostäder, som drabbats minst av hyresbortfall på grund av pandemin. Med tanke på att transaktionsmarknaden stannat av och kredittillgången minskat är det rimligt att tro att fastighetspriserna påverkas negativt generellt sett men samhällsfastigheter ytterst marginellt. Vi vet att tillgång till krediter påverkar marknadspriset på fastigheter så mot bakgrund av dagens situation på kapitalmarknaderna har vi redovisat en negativ värdeförändring av fastighetsbeståndet under kvartalet.

En glädjande nyhet avslutningsvis är att uthyrningsarbetet i Färgskrapan-projektet, av de ytor som inte redan är uthyrda till Domstolsverket, har varit framgångsrikt under 2020. Region Stockholm har tecknat ett 10-årigt hyresavtal för Sollentuna Habiliteringscenter och två avtal har tecknats med privata aktörer, Nomor och Creanova, med löptider på 5 respektive 7 år. De nya hyresavtalen har tecknats på marknadsmässiga hyresnivåer och med en genomsnittlig löptid om 8,4 år. Totalt är 88 procent av fastighetens totala yta nu uthyrd.

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Resultat- och kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med mars 2020. 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 för perioden ökade med 7,5 procent och uppgick till 56,5 mkr (52,6). Resultat efter skatt uppgick till -8,6 mkr (75,6). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med -45,6 mkr (57,4) samt värdeförändringar avseende räntederivat med -21,3 mkr (-14,6).

HYRESINTÄKTER

Hysesintäkterna ökade med 3,9 procent till 93,6 mkr (90,0). Justerat för förvärvet av räddningsstationen i Tierp i juni föregående år ökade intäkterna med 1,1 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 100 procent (100) vid periodens utgång. Av hyresintäkterna utgjorde serviceintäkter 4,8 mkr (5,6).

DRIFTKOSTNADER

Driftkostnaderna ökade med 14,3 procent och uppgick till 14,5 mkr (12,8). Av ökningen förklaras 1,9 mkr av ökade underhålls- och reparationskostnader och 0,4 mkr av förvärvet enligt ovan. Övriga fastighetskostnader såsom uppvärmning och snöröjning minskade vilket främst beror på den milda vintern. Driftöverskottet uppgick till 75,8 mkr (74,1), vilket innebar en överskottsgrad om 81 procent (83).

CENTRALA KOSTNADER

De centrala kostnaderna för administration och förvaltning uppgick till 6,6 mkr (5,9).

FINANSNETTO OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVAT

Finansnettot under perioden uppgick till -12,7 mkr (-15,6). Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till -21,3 mkr (-14,6) till följd av lägre marknadsräntor. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

SKATT

Bolaget redovisade för perioden en skatteintäkt om 1,8 mkr (-19,4). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 404,4 mkr (333,7). Ökningen jämfört med samma period föregående år förklaras främst av stigande marknadsvärden samt sjunkande skattemässigt värde i fastighetsbeståndet och de därtill kopplade temporära skillnaderna.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 36,2 mkr (45,6). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -70,3 mkr (-171,4). Finansieringsverksamheten har tillfört kassaflödet 47,8 mkr (71,9).

Totalt uppgår periodens kassaflöde till 13,7 mkr (-53,9).

PERSONAL OCH ORGANISATION

Antalet anställda per den 31 mars uppgick till 13 personer (12), varav 46 procent kvinnor.

Moderbolaget

Vacse AB (publ) ("Moderbolaget") ansvarar för förvaltningsverksamheten samt lednings- och styrelsearbete i dotterbolagen. Moderbolaget är också ansvarigt för all finansiell verksamhet såsom koncernrapportering, finansiering och finansiell riskhantering.

Omsättningen i moderbolaget, som består av arvoden från dotterbolag uppgick under perioden till 6,0 mkr (5,7). Resultat efter skatt uppgick till 6,8 mkr (2,1).

Räntenettot består av ränteintäkter från dotterbolag om 20,9 mkr (18,9) samt externa räntekostnader om 12,7 mkr (15,8).

Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar hos desamma, totalt uppgående till 4 760,5 mkr (4 827,2). Externa räntebärande lån (lång- och kortfristiga) uppgår till 2 821,9 mkr (2 672,3).

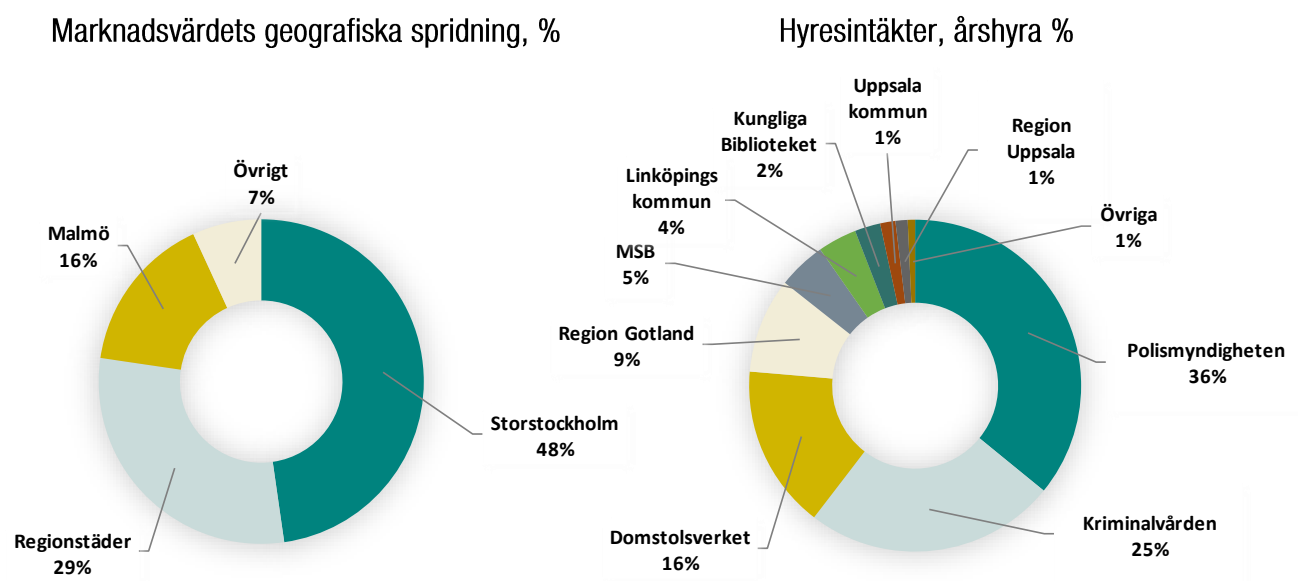
Moderbolagets risker och osäkerhetsfaktorer utgörs främst av förändringar i avkastning på dotterbolagens fastigheter. Mer information framgår under rubriken Risker och osäkerhetsfaktorer nedan samt i årsredovisningen för 2019 sidorna 36-39.

FASTIGHETSINNEHAV

Vacse-koncernen ("Vacse" eller "Koncernen") ägde den 31 mars 15 (14) förvaltningsfastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 152,3 tkvm (149,2) och till ett bedömt marknadsvärde om 6 546,5 mkr (6 167,4). Fastigheternas orealiserade värdeförändring uppgick under perioden till -45,6 mkr (57,3).

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 mars uppgick till 9,9 år (10,5). 84 procent (88) 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

Inga väsentliga transaktioner har skett under perioden.

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 tings-salar, kontor och utbildningslokaler. Domstolsverket är största hyresgäst om cirka 60 procent och har tecknat ett hyresavtal på 25 år. Uthyrning av övriga kontorsytor på de översta våningsplanen pågår och under 2020 har hyresavtal tecknats för 67 procent av dessa ytor, vilket skett på marknadsmässiga hyresnivåer och med en genomsnittlig löptid om 8,4 år. För resterande ytor om knappt 1 800 kvm pågår konkreta dialoger med flera olika parter. Byggnaden beräknas stå inflyttningsklar under senare delen av detta året. Färgskrapan blir ett mycket bra komplement till Attunda Tingsrätt och Sollentuna Säkerhetshäkte som Vacse redan äger. Under perioden har 42,9 mkr (162,0) 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 2020. 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 uppförs av NCC och tillträds av Vacse vid färdigställande, vilket är planeras ske kring årsskiftet 2020/2021. Skolan kommer att miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver.

FINANSIERING

EGET KAPITAL

Vacse finansieras av ägarna med eget kapital. Eget kapital uppgick den 31 mars till 3 321,1 mkr (3 172,6).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens långfristiga räntebärande skulder uppgår till 2 796,0 mkr (2 124,1). Totalt har Vacse utestående obligationer under sitt MTN-program om 1 700 mkr (1 892,9) med förfall från juni 2022 till juni 2024. Samtliga utestående obligationerna är gröna och är noterade på Nasdaq Stockholm Sustainable Bonds List. I de långfristiga räntebärande skulderna ingår även säkerställda lån om 714,4 mkr (729,4) med förfall 2021 samt det under perioden upptagna lånet om 380 mkr med förfall 2030 där Nordic Investment Bank, NIB, är långivare. Totalt är lånet från NIB på 400 mkr varav 20 mkr redovisas under kortfristiga räntebärande skulder. Totalt uppgår de kortfristiga räntebärande skulderna till 27,5 mkr (551,8) vilka utgörs av närmsta årets amortering av ovan nämnda säkerställda banklån. Vacse har en revolverande kreditfacilitet om 500 mkr. Utnyttjat per balansdagen är 0 mkr (50,0).

Belåningsgraden i koncernen uppgick till 41,1 procent (41,2) och andel säkerställd skuld till 16,6 procent (11,5). Per den 31 mars uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 3,5 år (2,6) och räntebindningstiden till 5,4 år (2,9). Genomsnittlig ränta för perioden uppgick till 1,7 procent (2,4). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Vacses totala räntekostnad med – 0,8 mkr och en minskning med en procentenhet skulle påverka Vacses totala räntekostnad med +3,2 mkr, beaktat ränteswappar.

RÄNTEDERIVATINSTRUMENT

För att uppnå finanspolicyns 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 orealiserade värdeförändringar på derivaten som används i säkringsredovisning.

Återstående undervärde på derivat, 41,2 mkr (23,9), 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 2019 års årsredovisning, på sidorna 57-58 samt 68-70.

LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel och finansiella placeringar uppgick per 31 mars till 133,3 mkr (134,1). Därutöver finns outnyttjade kreditfaciliteter om 500 mkr (550).

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 är kommuner. Kontraktstiderna är långa och uppgår i genomsnitt till 9,9 år (10,5) per den sista mars.

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

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 76,1 mkr (55,6).

Se ytterligare beskrivning av risker och osäkerhetsfaktorer i 2019 års årsredovisning, på sidorna 36-39.

FINANSIELLA NYCKELTAL

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

Resultat före skatt exklusive värdeförändringar. Nyckeltalet mäter bolagets resultat från den löpande verksamheten.

Förvaltningsresultat	jan-mars 2020	jan-mars 2019
Resultat före skatt	-10 406	95 350
Återläggning		
Värdeförändring fastighet	45 642	-57 349
Värdeförändring derivat	21 266	14 584
Förvaltningsresultat	56 503	52 585

FINANSIELL RISK

Belåningsgrad

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

Belåningsgrad	2020-03-31	2019-03-31
Räntebärande skulder, långfristiga	2 795 981	2 124 118
Räntebärande skulder, kortfristiga	27 500	551 977
Likvida medel	-133 293	-134 080
Räntebärande skulder netto	2 690 188	2 542 015
Förvaltningsfastigheter	6 546 533	6 167 380
Belåningsgrad	41,1%	41,2%

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	2020-03-31	2019-03-31
Säkerställda banklån	1 121 875	729 375
Totala tillgångar	6 756 484	6 373 315
Andel säkerställd skuld	16,6%	11,4%

Räntetäckningsgrad

Driftöverskott med avdrag för administrativa kostnader i förhållande till finansnetto. Nyckeltalet visar bolagets förmåga att betala löpande räntekostnader.

Räntetäckningsgrad	jan-mars 2020	jan-mars 2019
Driftöverskott	75 814	74 081
Centrala kostnader	-6 575	-5 850
Summa	69 239	68 231
Finansnetto	-12 736	-15 646
Räntetäckningsgrad, ggr	5,4	4,4

Räntebärande skuld netto/EBITDA

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

Räntebärande skuld netto/EBITDA	2020-03-31	2019-03-31
Räntebärande skulder, långfristiga	2 795 981	2 124 118
Räntebärande skulder, kortfristiga	27 500	551 977
Likvida medel	-133 293	-134 080
Räntebärande skulder netto	2 690 188	2 542 015
Driftöverskott	75 814	74 081
Centrala kostnader	-6 575	-5 850
EBITDA	69 239	68 231
Räntebärande skuld netto/EBITDA	9,7	9,3

Kapitalbindning

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

Räntebindning

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

	2020-03-31	2019-03-31
Kapitalbindning, år	3,5	2,6
Räntebindning, år	5,4	2,9

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. 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. De redovisningsprinciper som tillämpas i denna delårsrapport är i väsentliga delar de som beskrivs i not 1 i Vacses årsredovisning för 2019.

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.

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 april 2020

Fredrik Linderborg
Verkställande direktör

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

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	jan-mars 2020	jan-mars 2019	jan-dec 2019	april-mars Rullande
Hysesintäkter	93 556	90 029	368 688	372 214
Driftkostnader	-14 551	-12 728	-50 612	-52 435
Fastighetsskatt	-3 191	-3 220	-12 556	-12 527
Driftöverskott	75 814	74 081	305 520	307 253
Central administration	-6 575	-5 850	-23 510	-24 235
<i>Räntenetto</i>				
Finansiella intäkter	-	20	136	116
Externa räntekostnader och liknande poster	-12 736	-15 666	-55 408	-52 478
Förvaltningsresultat	56 503	52 585	226 737	230 655
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserat	-45 642	57 349	179 240	76 249
Räntederivat, orealiserat	-21 266	-14 584	-10 670	-17 353
Resultat före skatt	-10 406	95 350	395 306	289 551
Skatt	1 770	-19 397	-92 214	-71 047
Periodens/årets resultat	-8 636	75 953	303 092	218 503

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	31 mars 2020	31 mars 2019	31 dec 2019
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	6 546 533	6 167 380	6 521 904
Övriga materiella anläggningstillgångar	5 256	6 373	5 383
Finansiella anläggningstillgångar	1 145	782	1 295
Summa anläggningstillgångar	6 552 934	6 174 535	6 528 582
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	70 255	64 700	53 663
Likvida medel	133 293	134 080	119 804
Summa omsättningstillgångar	203 549	198 780	173 466
Summa tillgångar	6 756 483	6 373 315	6 702 049
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	3 321 105	3 172 602	3 329 741
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	404 334	333 653	406 104
Övriga avsättningar	1 145	782	1 295
Räntebärande skulder	2 795 981	2 124 118	2 416 250
Derivat	41 248	23 896	19 982
Summa långfristiga skulder	3 242 708	2 482 449	2 843 632
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	27 500	551 977	357 500
Övriga kortfristiga skulder	165 171	166 287	171 176
Summa kortfristiga skulder	192 671	718 264	528 676
Summa eget kapital och skulder	6 756 483	6 373 315	6 702 049

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-mars 2020	jan-mars 2019	jan-dec 2019
Ingående eget kapital	3 329 741	3 096 486	3 096 486
Effekt av övergång till IFRS 16	-	163	163
Lämnad utdelning	-	-	-70 000
Periodens totalresultat	-8 635	75 953	303 092
Utgående eget kapital	3 321 105	3 172 602	3 329 741

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	jan-mars 2020	jan-mars 2019	jan-dec 2019	april-mars Rullande
Resultat före skatt	-10 406	95 350	395 306	289 550
<i>Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:</i>				
Avskrivningar på inventarier	450	417	1 769	1 802
Marknadsvärdeförändring fastigheter	45 642	-57 349	-179 240	-76 249
Marknadsvärdeförändring finansiella instrument	21 266	14 584	10 670	17 352
Övrigt	-7	296	-117	-420
Erhållen/betald skatt	6 433	440	-867	5 126
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	63 378	53 738	227 521	237 162
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-23 023	-37 925	-16 015	-1 113
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-4 397	29 759	17 127	-17 029
Kassaflöde från den löpande verksamheten	35 958	45 572	228 632	219 019
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>				
Förvärv av fastigheter	-	-	-130 123	-130 123
Investeringar i befintliga fastigheter	-70 270	-167 061	-264 825	-168 034
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-4 385	-	4 385
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-70 270	-171 446	-394 948	-293 772
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>				
Lämnad utdelning	-	-	-70 000	-70 000
Upptagna lån	380 000	353 812	950 000	976 188
Amorterade lån	-332 198	-281 875	-781 898	-832 221
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	47 802	71 937	98 102	73 967
Periodens kassaflöde	13 490	-53 937	-68 213	-786
Ingående likvida medel	119 803	188 017	188 017	134 080
Periodens kassaflöde	13 490	-53 937	-68 213	-786
Utgående likvida medel	133 293	134 080	119 804	133 293
Erlagda räntor	-12 685	-13 633	-57 148	-56 201
Erhållna räntor	-	20	128	108

NYCKELTAL

Belopp i tkr	jan-mars 2020	jan-mars 2019	jan-dec 2019	april-mars Rullande
Hysesintäkter	93 556	90 029	368 688	372 214
Driftöverskott	75 814	74 081	305 520	307 253
Förvaltningsresultat	56 503	52 585	226 737	230 655
Periodens/årets resultat	-8 636	75 953	303 092	218 503
Förvärv av och investering i fastigheter	70 270	171 446	394 948	293 772
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	-45 642	57 349	179 240	76 249
Verkligt värde fastigheter	6 546 533	6 167 380	6 521 904	6 546 533
Genomsnittlig kontraktslängd, år	9,9	10,5	10,2	9,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100%	100%	100%	100%
Överskottsgrad, %	81%	82%	83%	83%
Fastighetsyta, kvm	152 349	149 224	152 349	152 349
Belåningsgrad, %	41,1%	41,2%	40,7%	41,1%
Andel säkerställd skuld, %	16,6%	11,4%	10,8%	16,6%
Räntetäckningsgrad, ggr	5,4	4,4	5,1	5,4
Kapitalbindning, år	3,5	2,6	2,5	3,5
Räntebindning, år	5,4	2,9	4,6	5,4
Genomsnittlig ränta	1,7%	2,4%	2,0%	1,8%
Räntebärande skuld netto/EBITDA	9,7	9,3	9,4	9,5

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-mars 2020	jan-mars 2019	jan-dec 2019	april-mars Rullande
Intäkter	5 997	5 718	24 238	24 516
Rörelsekostnader	-7 436	-6 106	-25 309	-26 638
Rörelseresultat	-1 439	-388	-1 071	-2 122
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>				
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-69 500	-69 500
Räntenetto	8 211	3 093	24 767	29 885
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	6 773	2 705	-45 805	-41 737
Bokslutsdispositioner	-	-	56 148	56 148
Resultat före skatt	6 773	2 705	10 343	14 411
Skatt	-	-557	-11 526	-10 969
Periodens/årets resultat	6 773	2 148	-1 183	3 442

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	31 mars 2020	31 mars 2019	31 dec 2019
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	354	579	410
Aktier i dotterföretag	1 184 471	1 228 471	1 184 471
Fordringar hos koncernföretag	3 576 032	3 442 643	3 516 781
Uppskjuten skattefordran	5 287	11 526	4 154
Andra långfristiga fordringar	1 145	782	1 295
Summa anläggningstillgångar	4 767 291	4 684 001	4 707 111
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	-	156 040	-
Övriga fordringar	6 832	13 894	7 236
Kassa och bank	133 293	134 080	119 804
Summa omsättningstillgångar	140 126	304 014	127 040
Summa tillgångar	4 907 416	4 988 015	4 834 151
Eget kapital och skulder			
<i>Bundet eget kapital</i>	41 000	41 000	41 000
<i>Fritt eget kapital</i>	1 952 583	2 019 142	1 945 810
Summa eget kapital	1 993 583	2 060 142	1 986 810
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga avsättningar	1 145	782	1 295
Räntebärande skulder	2 794 375	2 121 783	2 416 250
Skulder till koncernföretag	63 959	43 910	60 125
Summa långfristiga skulder	2 859 480	2 166 475	2 477 670
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	27 500	550 500	357 500
Skulder till koncernföretag	-	182 441	-
Övriga skulder	26 854	28 457	12 170
Summa kortfristiga skulder	54 354	761 398	369 670
Summa eget kapital och skulder	4 907 416	4 988 015	4 834 151

DEFINITIONER

Andel säkerställd skuld

Säkerställd skuld i förhållande till koncernens redovisade totala tillgångar.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder netto 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

Resultat före värdeförändringar och skatt.

Kapitalbindning

Genomsnittet av de externa skuldernas återstående löptid.

Räntebindning

Genomsnittlig räntebindningstid på räntebärande skuld inklusive derivat.

Räntebärande skuld

Räntebärande skuld, kort- och långfristiga.

Räntebärande skuld netto

Räntebärande skuld, kort- och långfristiga med avdrag för likvida medel.

Räntetäckningsgrad

Driftöverskott med avdrag för administrativa kostnader i förhållande till externt finansnetto.

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:

2020-05-13	Årsstämma
2020-07-10	Halvårsrapport 2020
2020-10-23	Delårsrapport kvartal 3 2020



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 april 2020 klockan 07:00.

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

Frågor besvaras av Fredrik Linderborg, VD, Telefon 0705 797979