



VACSE AB (PUBL)

HALVÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2019

FÖRSTA HALVÅRET 2019

- Hyresintäkterna uppgick till 179,6 mkr (163,5), en ökning med 9,9 procent
- Driftöverskottet uppgick till 149,6 mkr (136,2) vilket är en ökning med 9,9 procent
- Förvaltningsresultatet uppgick till 107,7 mkr (51,8), en ökning med 107,6 procent
- Förvaltningsresultatet exklusive ränta på aktieägarlån uppgick till 107,7 mkr (95,7), en ökning med 12,5 procent
- Värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med -37,6 mkr (-2,4)
- Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med 126,6 mkr (46,8) främst till följd av sänkta direktavkastningskrav
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 156,4 mkr (89,0)
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 6 430,7 mkr (5 614,4) vid periodens utgång
- Under perioden har bolaget SMEBAB Cementen Kv C AB, under namnändring 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 10,6 år (10,7)

ANDRA KVARTALET 2019

- Hyresintäkterna uppgick till 89,6 mkr (81,2), en ökning med 10,3 procent
- Driftöverskottet uppgick till 75,5 mkr (68,2) vilket är en ökning med 10,7 procent
- Förvaltningsresultatet uppgick till 55,1 mkr (25,6), en ökning med 114,8 procent
- Förvaltningsresultatet exklusive ränta på aktieägarlån uppgick till 55,1 mkr (47,7) vilket är en ökning med 15,5 procent
- Värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet med -23,0 mkr (-4,4)
- Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med 69,3 mkr (46,8) främst till följd av sänkta direktavkastningskrav
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 80,5 mkr (67,1)
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 6 430,7 mkr (5 614,4) vid periodens utgång
- Under perioden har bolaget SMEBAB Cementen Kv C AB, under namnändring till Vacse Tierp 1:117 AB, förvärvats med ett underliggande fastighetsvärde om 134 mkr
- Under perioden har Vacse emitterat Gröna obligationer till ett värde av 300 mkr under sitt MTN-program
- Uthyrningsgraden den 30 juni var 100 procent (100), och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 10,6 år (10,7)

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 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

Det är ett framgångsrikt halvår vi har förmånen att presentera idag. Driftsöverskottet ökar och i takt med att Vacse löser in gammal skuld och ger ut ny så minskar genomsnittlig räntekostnad över tid samtidigt som kapitalbindningen ökar. Under juni månad emitterade Vacse gröna obligationer med femårig löptid till en marginal om 127 bp. Vidare har vi efter periodens utgång tecknat avtal med Nordiska Investeringsbanken (NIB) om ett lån med tio års löptid.

Under perioden har vi tillträtt Tierps ambulans- och brandstation. Sällan har vi erfårit så stor uppslutning och engagemang som vi gjorde vid invigningen den 14 juni. Denna fastighet kompletterar väl vårt övriga bestånd inom byggd infrastruktur som behövs för ett fungerande samhälle. Vacse önskar fortsätta att investera i moderna räddningsstationer.

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Resultat- och kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med juni 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 12,5 procent och uppgick till 107,7 mkr (95,7). Resultat efter skatt uppgick till 156,4 mkr (89,0). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 126,6 mkr (46,8) samt värdeförändringar avseende räntederivat med -37,6 mkr (-2,4).

HYRESINTÄKTER

Hysesintäkterna ökade med 9,9 procent till 179,6 mkr (163,5). Justerat för förvärvet av MSB:s huvudkontor i Karlstad i juni 2018 ökade intäkterna med 4,3 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 100 procent (100) vid periodens utgång. Av hyresintäkterna utgjorde serviceintäkter 9,4 mkr (8,6).

DRIFTKOSTNADER

Driftkostnaderna ökade med 10,4 procent och uppgick till 23,5 mkr (21,3). Av ökningen är 0,6 mkr hänförlig till förvärvet av MSB:s huvudkontor i Karlstad och 0,7 mkr förklaras av ökade mediakostnader vilka vidarefaktureras hyresgäster. Driftöverskottet uppgick till 149,6 mkr (136,2), vilket innebar en överskottsgrad om 83,3 procent (83,3).

CENTRALA KOSTNADER

De centrala kostnaderna för administration och förvaltning uppgick till 12,0 mkr (10,8).

FINANSNETTO OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVAT

Finansnettot under perioden uppgick till -29,9 mkr (-73,5) varav 0,0 mkr (43,9) utgör räntekostnader på efterställda aktieägarlån. Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till -37,6 mkr (-2,4). Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

SKATT

Bolaget redovisade för perioden en skattekostnad om 40,3 mkr (7,2) varav 36,5 mkr avser uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader i fastigheter. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 354,5 mkr (240,6). 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 86,6 mkr (61,5). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -357,5 mkr (-315,3). Förvärvet av SMEBAB Cementen Kv C AB har belastat kassaflödet med 131,1 mkr. Finansieringsverksamheten har tillfört kassaflödet 173,3 mkr (478,3).

Totalt uppgår periodens kassaflöde till -97,6 mkr (224,5).

PERSONAL OCH ORGANISATION

Antalet anställda per den 30 juni uppgick till 10 personer (12), varav 39 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 11,5 mkr (11,6). Resultat efter skatt uppgick till 6,0 mkr (-39,1).

Räntenettet består av ränteintäkter från dotterbolag om 39,0 mkr (24,7) samt externa räntekostnader om 29,9 mkr (75,2) varav 0,0 mkr (43,9) avser räntor till aktieägare.

Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar hos desamma, totalt uppgående till 4 795,3 mkr (4 575,1). Externa räntebärande lån (lång- och kortfristiga) uppgår till 2 847,5 mkr (4 070,3). 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 .

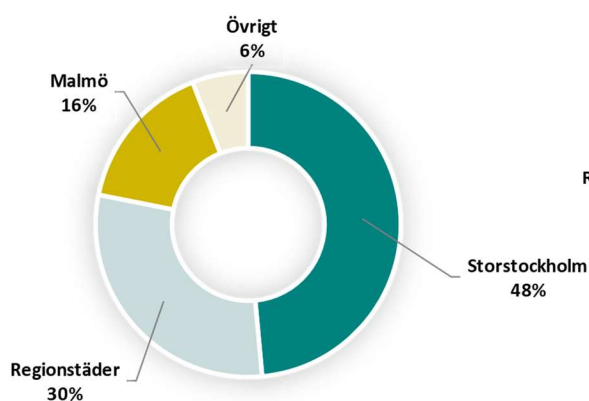
FASTIGHETSINNEHAV

Vacse-koncernen ("Vacse" eller "Koncernen") ägde den 30 juni 15 (14) förvaltningsfastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 152,3 tkvm (148,8) och till ett bedömt marknadsvärde om 6 430,7 mkr (5 614,4). Fastigheternas orealiserade värdeförändring uppgick under perioden till 126,6 mkr (46,8).

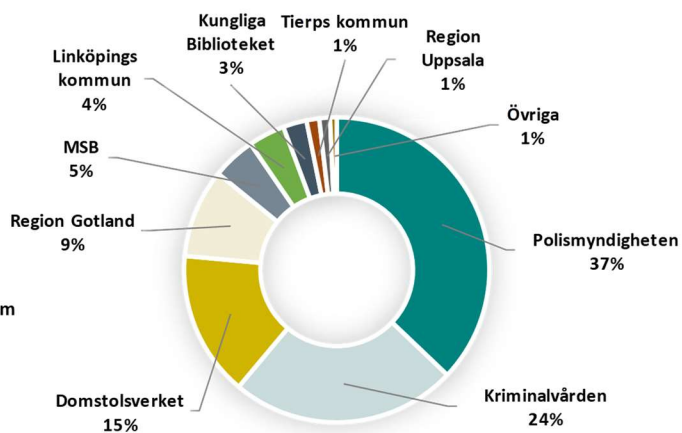
Marknadsvärdering av Vacses fastighetsbestånd görs varje kvartal. Två gånger per år, kvartal 2 och 4, utförs värderingen av extern auktoriserad fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut. Övriga kvartal sker interna värdebedömningar som, om väsentligt förändrade parametrar framkommer, kompletteras 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 juni uppgick till 10,6 år (10,7). 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 2020. Färgskrapan blir ett mycket bra komplement till Attunda Tingsrätt och Sollentuna Säkerhetshäkte som Vacse äger. Under perioden har 202,7 mkr (57,4) 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.

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 av Regeringens godkännande. 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 juni till 3 183,1 mkr (1 413,4). 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 2 420,0 mkr (2 608,8). 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 (1 882,0) 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 725,5 mkr (735,0) med förfall 2021. De kortfristiga räntebärande skulderna uppgår till 427,5 mkr (7,5) vilka utgörs av närmsta årets amortering av ovan nämnda banklån 7,5 mkr och utnyttjad revolverande kreditfacilitet om 420 mkr, varav 290 mkr är säkerställd. Vacse har två revolverande kreditfaciliteter om 100 mkr respektive 500 mkr. Utnyttjade per balansdagen är 420,0 mkr (0,0).

Belåningsgraden exklusive ägarlån i koncernen uppgick till 42,9 procent (41,0) och andel säkerställd skuld till 15,5 procent (12,4). Per den 30 juni uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 2,9 år (2,0) och räntebindningstiden till 3,1 år (3,2). Genomsnittlig ränta för perioden uppgick till 2,5 procent (2,9). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Vacses totala räntekostnad med + 6,4 mkr och en sänkning med en procentenhet med -5,2 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 juni 2019 haft en kapitalbindningstid om 4,5 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, 46,9 mkr (101,5), 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 juni till 90,5 mkr (316,1). Därutöver finns outnyttjade kreditfaciliteter om 180 mkr (600).

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga väsentliga 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 hyresgästerna utgörs av svenska staten och resterande 16 procent av kommuner och landsting. Kontraktstiderna är långa och uppgår i genomsnitt till 10,6 år (10,7) 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 70,7 mkr (59,6).

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 halvårsrapporten. 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-juni 2019	jan-juni 2018
Resultat före skatt	196 724	96 239
Återläggning		
Värdeförändring fastighet	-126 646	-46 782
Värdeförändring derivat	37 582	2 390
Ränta på aktieägarlån	-	43 862
Förvaltningsresultat exkl ränta på ägarlån	107 660	95 709

FINANSIELL RISK

Belåningsgrad

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

Belåningsgrad	2019-06-30	2018-06-30
Räntebärande skulder, långfristiga	2 420 000	2 608 810
Räntebärande skulder, kortfristiga	427 500	7 500
Likvida medel	-90 451	-316 075
Räntebärande skulder netto	2 757 049	2 300 235
Förvaltningsfastigheter	6 430 676	5 614 406
Belåningsgrad	42,9%	41,0%

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	2019-06-30	2018-06-30
Säkerställda banklån	1 017 500	735 000
Totala tillgångar	6 585 415	5 967 325
Andel säkerställd skuld	15,5%	12,3%

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-juni 2019	jan-juni 2018
Driftöverskott	149 619	136 166
Centrala kostnader	-12 027	-10 782
Summa	137 592	125 384
Finansnetto, exkl ägarlån	-29 932	-29 675
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	4,2

Räntebärande skuld netto/EBITDA

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

Räntebärande skuld netto/EBITDA	2019-06-30	2018-06-30
Räntebärande skulder, långfristiga	2 420 000	2 608 810
Räntebärande skulder, kortfristiga	427 500	7 500
Likvida medel	-90 451	-316 075
Räntebärande skulder netto	2 757 049	2 300 235
Driftöverskott	149 619	136 166
Centrala kostnader	-12 027	-10 782
EBITDA	137 592	125 384
Räntebärande skuld netto/EBITDA	10,0	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 räntesättningsens löptid för bolagets externa finansiering och ger en vägledning för bolagets framtida räntekostnader.

	2019-06-30	2018-06-30
Kapitalbindning, år	2,9	2,0
Räntebindning, år	3,1	3,2

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 halvårsrapport 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 halvårsrapporten. Halvårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. De redovisningsprinciper som tillämpas i denna halvårsrapport 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 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 leasingskulden. 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 leasingskulderna vid den första tillämpningsdagen är 1,70 procent. I balansräkningen den 30 juni redovisas leasade tillgångar i posten "Övriga materiella anläggningstillgångar" och på skuldsidan redovisas skulden 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.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten 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 12 juli 2019

Styrelsen i Vacse AB (publ)

Daniel Jönsson

Ordförande

Magnus Jarlén
Styrelseledamot

Anna Leth
Styrelseledamot

Amir El Sayed
Styrelseledamot

Frans Kempe
Styrelseledamot

Gustav Karner
Styrelseledamot

Per Erik Höglom
Styrelseledamot

Niclas Lemne
Styrelseledamot

Fredrik Linderborg
Verkställande direktör

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

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	jan-juni 2019	jan-juni 2018	april-juni 2019	april-juni 2018	jan-dec 2018	juli-juni Rullande
Hysesintäkter	179 598	163 471	89 569	81 223	339 786	355 913
Driftkostnader	-23 546	-21 325	-10 818	-9 990	-41 674	-43 895
Fastighetsskatt	-6 433	-5 980	-3 213	-2 989	-12 458	-12 911
Driftöverskott	149 619	136 166	75 538	68 244	285 654	299 106
Central administration	-12 027	-10 782	-6 177	-5 608	-22 722	-23 967
<i>Räntenetto</i>						
Finansiella intäkter	20	-	-	-	108	128
Externa räntekostnader och liknande poster	-29 952	-29 675	-14 287	-14 945	-63 710	-63 987
Finansiella kostnader aktieägare	-	-43 862	-	-22 052	-80 939	-37 077
Förvaltningsresultat	107 660	51 847	55 074	25 639	118 391	174 204
- varav förvaltningsresultat exkl ränta på ägarlån	107 660	95 709	55 074	47 691	199 330	211 281
<i>Värdeförändringar</i>						
Fastigheter, orealiserat	126 646	46 782	69 297	46 782	267 083	346 947
Räntederivat, orealiserat	-37 582	-2 390	-22 998	-4 373	-9 312	-44 504
Räntederivat, realiserat	-	-	-	-	8 235	8 235
Resultat före skatt	196 724	96 239	101 373	68 048	384 397	484 881
Skatt	-40 282	-7 195	-20 885	-994	-66 239	-99 325
Periodens/årets resultat	156 442	89 044	80 488	67 054	318 158	385 556

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	30 juni 2019	30 juni 2018	31 dec 2018
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	6 430 676	5 614 406	5 942 975
Övriga materiella anläggningstillgångar	6 278	1 475	2 400
Finansiella anläggningstillgångar	1 003	-	684
Summa anläggningstillgångar	6 437 957	5 615 881	5 946 059
Kortfristiga fordringar	57 007	35 369	32 120
Likvida medel	90 451	316 075	188 017
Summa omsättningstillgångar	147 459	351 444	220 137
Summa tillgångar	6 585 415	5 967 325	6 166 196
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	3 183 091	1 413 373	3 096 486
Uppskjuten skatteskuld	354 494	240 624	314 211
Övriga avsättningar	1 003	-	684
Skulder till aktieägare	-	1 454 000	-
Räntebärande skulder	2 420 000	2 608 810	1 823 520
Derivat	46 894	101 484	9 312
Summa långfristiga skulder	2 822 392	4 404 918	2 147 727
Räntebärande skulder	427 500	7 500	780 500
Övriga kortfristiga skulder	152 432	141 534	141 483
Summa kortfristiga skulder	579 932	149 034	921 983
Summa eget kapital och skulder	6 585 415	5 967 325	6 166 196

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-juni 2019	jan-dec 2018
Ingående eget kapital	3 096 486	1 324 329
Aktieägartillskott	-	1 454 000
Lämnad utdelning	-70 000	-
Effekt av övergång till IFRS 16	163	-
Periodens totalresultat	156 442	318 158
Utgående eget kapital	3 183 091	3 096 486

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	jan-juni 2019	jan-juni 2018	april-juni 2019	april-juni 2018	jan-dec 2018	juli-juni Rullande
Resultat före skatt	196 724	96 239	101 373	68 048	384 397	484 881
<i>Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:</i>						
Avskrivningar på inventarier	876	145	459	72	284	1 015
Marknadsvärdeförändring fastigheter	-126 646	-46 782	-69 297	-46 782	-267 083	-346 947
Marknadsvärdeförändring finansiella instrument	37 582	2 390	22 998	4 373	9 312	44 504
Realisationsresultat finansiella instrument	-	-	-	-	-8 235	-8 235
Övrigt	-4 566	460	-4 862	230	920	-4 106
Erhållen/betald skatt	-1 526	-972	-1 966	-5 603	10 344	9 790
verksamheten före förändring av rörelsekapital	102 444	51 480	48 705	20 338	129 939	180 902
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>						
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-17 581	1 598	20 344	5 047	2 706	-16 473
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	1 689	8 407	-28 070	-11 204	3 976	-2 742
Kassaflöde från den löpande verksamheten	86 552	61 485	40 979	14 181	136 621	161 687
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>						
Förvärv av fastigheter	-131 109	-257 618	-131 109	-257 618	-247 926	-121 417
Investeringar i befintliga fastigheter	-226 351	-57 370	-59 290	-31 909	-165 869	-334 850
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-286	4 385	-286	-1 064	-778
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-357 460	-315 274	-186 014	-289 813	-414 859	-457 045
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>						
Lämnad utdelning	-70 000	-	-70 000	-	-	-70 000
Upptagna lån	1 020 000	500 000	666 189	500 000	1 100 000	1 620 000
Amorterade lån	-776 658	-21 750	-494 783	-19 875	-634 500	-1 389 408
Realiserad värdeförändring finansiella instrument	-	-	-	-	-90 859	-90 859
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	173 342	478 250	101 406	480 125	374 641	69 733
Periodens kassaflöde	-97 566	224 461	-43 629	204 493	96 403	-225 625
Ingående likvida medel	188 017	91 614	134 081	111 582	91 614	316 075
Periodens kassaflöde	-97 566	224 461	-43 629	204 493	96 403	-225 625
Utgående likvida medel	90 451	316 075	90 451	316 075	188 017	90 451
Erlagda räntor	-30 966	-78 543	-14 287	-42 984	-151 104	-103 527
Erhållna räntor	20	34	-	34	108	94

NYCKELTAL

Belopp i tkr	jan-juni 2019	jan-juni 2018	april-juni 2019	april-juni 2018	jan-dec 2018	juli-juni Rullande
Hysesintäkter	179 598	163 471	89 569	81 223	339 786	355 913
Driftöverskott	149 619	136 166	75 538	68 244	285 654	299 106
Förvaltningsresultat exkl ränta ägarlån	107 660	95 709	55 074	47 691	199 330	211 281
Periodens/årets resultat	156 442	89 044	80 488	67 054	318 158	385 556
Förvärv av och investering i fastigheter	357 460	314 988	190 399	289 527	414 859	457 331
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	126 646	46 782	69 297	46 782	267 083	346 947
Verkligt värde fastigheter	6 430 676	5 614 406	6 430 676	5 614 406	5 942 975	6 430 676
Genomsnittlig kontraktslängd, år	10,6	10,7	10,6	10,7	10,8	10,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Överskottsgrad, %	83%	83%	84%	84%	84%	84%
Fastighetsyta, kvm	152 349	148 818	152 349	148 818	149 224	152 349
Belåningsgrad, %	42,9%	41,0%	42,9%	41,0%	40,7%	42,9%
Andel säkerställd skuld, %	15,5%	12,3%	15,5%	12,3%	11,9%	15,5%
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	4,2	4,9	4,2	4,1	4,3
Kapitalbindning, år	2,9	2,0	2,9	2,0	2,4	2,9
Räntebindning, år	3,1	3,2	3,1	3,2	3,1	3,1
Genomsnittlig ränta	2,5%	2,9%	2,1%	2,8%	2,7%	2,5%
Räntebärande skuld netto/EBITDA	10,0	9,2	9,9	9,2	9,2	10,0

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-juni 2019	jan-juni 2018	april-juni 2019	april-juni 2018	jan-dec 2018	juli-juni Rullande
Intäkter	11 503	11 564	5 785	5 778	22 267	22 206
Rörelsekostnader	-12 963	-11 205	-6 857	-5 746	-23 281	-25 039
Rörelseresultat	-1 459	359	-1 071	32	-1 014	-2 832
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>						
Räntenetto	9 097	-50 525	6 004	-25 476	-182 406	-122 784
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	7 637	-50 166	4 932	-25 444	-183 420	-125 617
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	136 283	136 283
Resultat före skatt	7 637	-50 166	4 932	-25 444	-47 137	10 666
Skatt	-1 592	11 037	-1 034	5 598	10 757	-1 872
Periodens/årets resultat	6 046	-39 129	3 898	-19 846	-36 380	8 795

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	30 juni 2019	30 juni 2018	31 dec 2018
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	523	775	636
Aktier i dotterföretag	1 228 471	1 228 421	1 228 471
Fordringar hos koncernföretag	3 566 857	3 132 679	3 188 166
Uppskjuten skattefordran	11 526	11 308	11 526
Andra långfristiga fordringar	1 003	-	684
Summa anläggningstillgångar	4 808 380	4 373 183	4 429 483
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	-	214 000	214 000
Övriga fordringar	11 394	8 138	9 815
Kassa och bank	90 451	316 075	188 017
Summa omsättningstillgångar	101 846	538 213	411 832
Summa tillgångar	4 910 225	4 911 396	4 841 315
Eget kapital och skulder			
<i>Bundet eget kapital</i>	41 000	41 000	41 000
<i>Fritt eget kapital</i>	1 953 039	560 244	2 016 993
Summa eget kapital	1 994 039	601 244	2 057 993
Obeskattade reserver	-	7 289	-
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga avsättningar	1 003	-	684
Räntebärande skulder	2 420 000	2 608 810	1 823 520
Skulder till aktieägare	-	1 454 000	-
Skulder till koncernföretag	51 470	84 055	61 679
Summa långfristiga skulder	2 472 473	4 146 865	1 885 883
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	427 500	7 500	780 500
Skulder till koncernföretag	-	132 775	105 020
Övriga skulder	16 213	15 723	11 919
Summa kortfristiga skulder	443 713	155 998	897 439
Summa eget kapital och skulder	4 910 225	4 911 396	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 överlåtas till, under förutsättning att transaktionen görs mellan parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att den genomförs.

Överskottsgrad

Driftöverskottet i förhållande till totala hyresintäkter.

ADRESSER

Vacse AB (publ)

Organisationsnummer: 556788-5883

Styrelsen har sitt säte i Stockholm

Adress:

Kungsgatan 26

111 35 Stockholm

Hemsida och e-postadress:

www.vacse.se

info@vacse.se

Kalendarium:

2019-10-24 Delårsrapport januari - september 2019



Informationen i denna halvårsrapport 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 12 juli 2019 klockan 08:00.

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

Frågor besvaras av Fredrik Linderborg, VD, Telefon 0705 797979