



VACSE AB (PUBL)

DELÅRSRAPPORT

JANUARI – JUNI 2016

FÖRSTA HALVÅRET 2016

- Hyresintäkterna ökade med 1 procent och uppgick till 168,1 mkr (166,8)
- Driftöverskottet ökade med 1 procent till 145,9 mkr (144,5)
- Förvaltningsresultatet minskade med 4,5 procent till 100,8 mkr (105,5)
- Värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med -56,6 mkr (25,8)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 108,5 mkr (68,2)
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 5 156 mkr (4 847) vid periodens utgång
- Uthyrningsgraden vid periodens slut var 100 procent (100), och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 11,3 år (12,3)
- Under perioden har bolaget anställt en ny VD, Fredrik Linderborg, närmast från Danske Renting AB

ANDRA KVARTALET 2016

- Hyresintäkterna uppgick till 84,1 mkr (84,1)
- Driftöverskottet uppgick till 74,0 mkr (74,2)
- Förvaltningsresultatet minskade till 47,7 mkr (50,3) på grund av ökade centrala kostnader, främst i form av personalkostnader och en satsning på IT-infrastruktur
- Värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med -25,4 mkr (53,6)
- Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med 106,5 mkr (0) främst till följd av sänkta direktavkastningskrav
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 86,2 mkr (63,9)
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 5 156 mkr (4 847) vid periodens utgång
- Uthyrningsgraden den 30 juni var 100 procent (100), och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 11,3 år (12,3)

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Resultat- och kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med juni 2016. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång i år respektive motsvarande periods utgång föregående år.

Koncernen

RESULTAT

Förvaltningsresultatet för första halvåret minskade med 4,5 procent och uppgick till 100,8 mkr (105,5). Ökade centrala kostnader i form av personalkostnader och en satsning på IT-infrastruktur har påverkat förvaltningsresultatet negativt under 2016. Resultat efter skatt för första halvåret uppgick till 108,5 mkr (68,2). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 135,5 mkr (0) och värdeförändringar avseende räntederivat med -56,6 mkr (25,8). Sänkta avkastningskrav och fortsatt låga marknadsräntor är de främsta orsakerna till detta.

HYRESINTÄKTER

Hysesintäkterna ökade med 1 procent till 168,1 mkr (166,8). Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter under andra kvartalet 2015. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 juni till 100 procent (100).

DRIFTSKOSTNADER

Driftskostnaderna uppgick till 16,2 mkr (16,4) under perioden. Minskade driftkostnader kan bland annat hänföras till lägre energikostnader. Driftsöverskottet har ökat med 1 procent till 145,9 mkr (144,5), vilket innebar en överskottsgrad om 87 procent (87).

CENTRALA KOSTNADER

De centrala kostnaderna för administration och förvaltning uppgick under perioden till 11,6 mkr (5,9). Nyanställningar, omorganisering och en satsning på IT-infrastruktur har inneburit högre centrala kostnader jämfört med motsvarande period 2015.

FINANSNETTO OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVAT

Finansnettot uppgick till -77,6 mkr (-76,9) varav 44,1 mkr (43,9) utgörs av räntekostnader på efterställda aktieägarlån. Värdeförändringar på räntederivat uppgick till -56,6 mkr (25,8). Realiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

SKATT

Bolaget redovisade för perioden en skattekostnad om -27,0 mkr (-19,2). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 167,4 mkr (91,3). Ökningen är främst beroende av stigande marknadsvärde på fastighetsbeståndet.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 47,3 mkr (55,3). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med -12,5 mkr (-82,3). Årets investeringkostnader är främst hänförliga till projektering av Attunda Tingsrätt. Refinansieringen samt nyupplåningen samtidigt som en revolverande kreditfacilitet utnyttjats i mindre utsträckning resulterade i en nettoupplåning om -10 mkr (40,5).

Totalt uppgår periodens kassaflöde till 76,1 mkr (20,7).

PERSONAL OCH ORGANISATION

Antalet anställda per den 30 juni uppgick till 8 personer (6). Externa resurser anlitas endast i mindre utsträckning inom fastighetsförvaltning då den egna organisationen övertagit detta område.

Ossie Everum meddelade i mars att han avsåg lämna sin befattning som vd i Vacse för att gå över till annan verksamhet. Fredrik Linderborg, närmast från Danske Renting AB, tog över som vd den 1 juni 2016. Everum kommer att fortsätta vara verksam i bolaget på konsultbasis under en övergångsperiod samt i vissa pågående projekt.

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 7,6 mkr (6,9). Periodens resultat efter skatt uppgick till -26,6 mkr (-10,5).

Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar på desamma, totalt uppgående till 4 244 mkr (3 594). Externa räntebärande lån (lång- och kortfristiga) uppgår till 3 731 mkr (3 211) varav 1 454 mkr (1 454) motsvarar långfristig efterställd skuld till aktieägarna.

Finansnettot består av ränteintäkter från dotterbolag om 46,3 mkr (59,1) samt externa räntekostnader om 76,4 mkr (73,4) varav 44,1 mkr (43,9) avser räntor till aktieägare.

Moderbolagets risker och osäkerhetsfaktorer utgörs av förändringar i avkastning på dotterbolagens fastigheter. Mer information framgår under rubriken Risker och osäkerhetsfaktorer samt i årsredovisningen för 2015 sid 30-32.

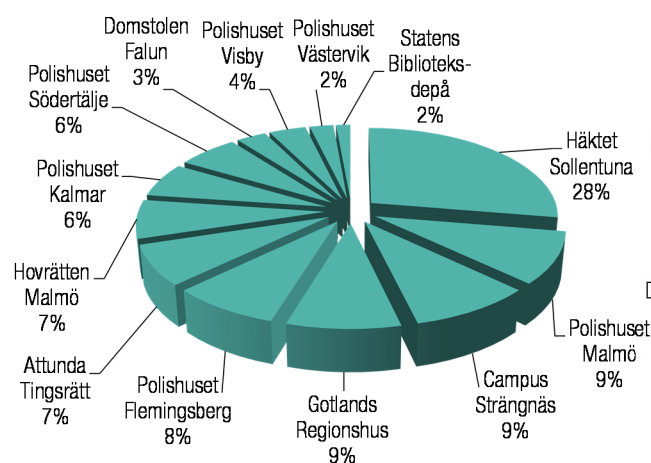
FASTIGHETSINNEHAV

Vacse-koncernen ("Vacse" eller "Koncernen") ägde den 30 juni 13 (13) fastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 157 tkvm (157) och till ett bedömt marknadsvärde om 5 156 mkr (4 847). Fastigheternas värdeförändring uppgick till 135,5 mkr (0) under första halvåret 2016.

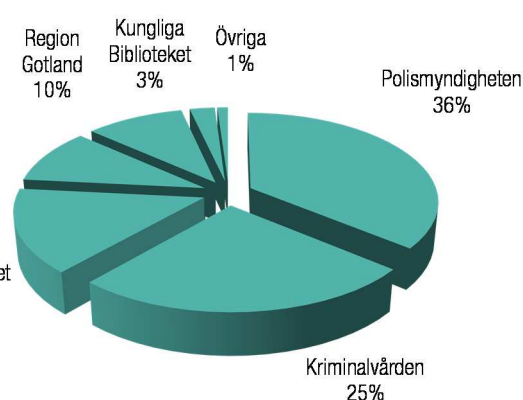
Fullständig värdering av Vacses fastighetsbestånd görs varje kvartal. Två gånger per år kompletteras den interna värderingen av värdering utförd av auktoriserad fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut. Verkligt värde har fastställts genom en kombination av avkastningsbaserad metod och ortsprismetod. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 i verkligtvärdehierarkin enligt IFRS 13. Inga fastigheter har ändrat klassificering under perioden. I genomsnitt har Vacses fastighetsinnehav värderats med ett avkastningskrav för restvärdesberäkning om 6,0 procent.

Den genomsnittliga kontraktslängden per den 30 juni uppgick till 11,3 år (12,3).

Andel av totalvärde per fastighet, %



Andel av intäkt per hyresgäst, %



FÖRVÄRV

Inga förvärv har skett under perioden eller efter dess utgång.

PÅGÅENDE PROJEKT

Under hösten 2015 ingicks ett marköverlåtelseavtal med Sollentuna kommun för en tillbyggnad av Attunda tingsrätt. Under perioden har projekteringen fortskridit och den nya byggnaden förväntas stå klar under 2019. Byggnaden kommer till större delen att hyras ut till Domstolsverket. Resterande ytor kommer att hyras ut till andra hyresgäster och hyresförhandlingar pågår. Under perioden har 12,1 mkr (0) upparbetats i projektet.

FINANSIERING

EGET KAPITAL OCH ÄGARLÅN

Vacse finansieras av ägarna med eget kapital samt aktieägarlån. Ägarlånen är efterställda all annan finansiering och löper till december år 2053. Eget kapital uppgick den 30 juni till 880,5 mkr (584,2) och efterställda aktieägarlån till 1 454 mkr (1 454).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens långfristiga räntebärande skulder exklusive efterställt aktieägarlån uppgick till 2 140 mkr (1 396), vilka utgörs av ett obligationslån med förfall i juni 2019 samt ett säkerställt lån om sammantaget 750 mkr med förfall 2021. De kortfristiga räntebärande skulderna uppgick till 367,5 mkr (1 190,0). Dessa utgörs dels av en revolverande kreditfacilitet som utnyttjats med 130 mkr (360) av tillgängligt utrymme om 500 mkr, och dels en säkerställd skuld om 230 mkr (830) som förfaller i november. Därutöver ingår den kortfristiga delen av den säkerställda skulden nämnd ovan, 7,5 mkr (0).

Under april 2016 förföll ett säkerställt banklån om 600 mkr. Vid förfall förlängdes det befintliga lånet i ytterligare fem år till april 2021, med ett tillägg om 150 mkr, totalt 750 mkr. I samband med omförhandlingen löstes befintliga säkerheter samtidigt som nya pantbrev togs upp.

Belåningsgraden exklusive ägarlån i Koncernen uppgick till 46,3 procent (51,3) och andel säkerställd skuld till 18 procent (17). Per den 30 juni uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 3,2 år (2,5) och räntebindningstiden till 3,9 år (3,7). Genomsnittlig ränta för första halvåret uppgick till 2,6 procent (2,5). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle inte påverka Vacses genomsnittliga upplåningsränta.

RÄNTEDERIVATINSTRUMENT

För att uppnå önskat räntebindningsmål används räntederivatinstrument. Derivat redovisas till verkligt värde och värderas med hjälp av värderingstekniker som bygger på observerbar marknadsdata.

Samtliga derivatinstrument värderas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas över resultaträkningen. Återstående undervärde på derivat, 146,3 mkr (96,6), kommer under resterande löptid att lösas upp och redovisas i resultaträkningen fram till derivatens slutdatum. Vid förfallotidpunkten kommer värdet på derivaten att vara noll.

Verkligt värde på finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde i balansräkningen bedöms i all väsentlighet överensstämma med redovisat värde. Gällande värderingstekniker, processer och policys se beskrivning i senaste årsredovisningen, på sidorna 74-77.

LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel och finansiella placeringar uppgick per 30 juni till 122,3 mkr (101,5). Utöver detta finns outnyttjade kreditfaciliteter om 370 mkr (140).

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 hög kreditvärdighet. Kontraktstiderna är långa och uppgår i genomsnitt till 11,3 år (12,3) per 30 juni.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERING

	Förändring +/-	Resultateffekt fastighetsvärderingar, mkr
Direktavkastningskrav restvärde	0,5 procentenhet	-339 / +410
Driftnetto	5,0 procentenhet	+220 / -209
Kalkylränta driftnetto	0,5 procentenhet	+86 / -83
Vakansgrad	1,0 procentenhet	-54

FINANSIELLA RISKER

Vaces finansiella kostnader utgör den största kostnadsposten för koncernen. För att reducera Vaces exponering mot ett stigande ränteläge 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 72,9 mkr.

Se ytterligare beskrivning av risker och osäkerhetsfaktorer 2015 års årsredovisning, på sidorna 30-32.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

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. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport.

För Koncernen och Moderbolaget har samma principer och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen.

Denna kvartalsrapport har inte varit föremål för särskild granskning av bolagets revisor.

Stockholm den 15 juli 2016

Fredrik Linderborg
Verkställande direktör

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	apr-juni 2016	apr-juni 2015	jan-juni 2016	jan-juni 2015	Jan-dec 2015	juli-juni Rullande
Hysesintäkter	84 080	84 149	168 054	166 806	336 067	337 315
Driftskostnader	-6 389	-6 937	-16 194	-16 366	-31 366	-31 194
Fastighetsskatt	-3 667	-2 977	-5 965	-5 959	-11 924	-11 930
Driftsöverskott	74 024	74 235	145 895	144 481	292 777	294 191
Centrala kostnader	-7 278	-3 626	-11 589	-5 931	-15 380	-21 038
Rörelseresultat före värdeförändringar	66 746	70 609	134 306	138 550	277 397	273 153
<i>Värdeförändringar</i>						
Fastigheter	106 498	-	135 497	-	169 750	305 247
Derivat	-25 388	53 612	-56 611	25 825	32 747	-49 689
Rörelseresultat	147 856	124 221	213 192	164 375	479 894	528 711
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>						
Finansiella intäkter	7	2	7	2	15	20
Externa räntekostnader och liknande poster	-19 008	-20 279	-33 546	-33 083	-63 266	-63 729
Räntekostnader aktieägare	-22 053	-22 052	-44 105	-43 862	-88 452	-88 695
Resultat före skatt	106 802	81 892	135 548	87 432	328 191	376 307
Skatt	-20 648	-18 016	-27 033	-19 235	-72 282	-80 080
Periodens/årets resultat	86 154	63 876	108 515	68 197	255 909	296 227
Förvaltningsresultat	47 745	50 332	100 767	105 469	214 146	209 444

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	30 juni 2016	30 juni 2015	31 dec 2015
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	5 156 000	4 846 971	5 021 000
Övriga anläggningstillgångar	17 167	400	4 233
Kortfristiga fordringar	16 301	13 462	63 539
Likvida medel	122 275	101 524	46 132
Summa tillgångar	5 311 743	4 962 357	5 134 904
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	880 470	584 242	771 954
Uppskjuten skatteskuld	167 402	91 304	147 610
Långfristiga skulder aktieägare	1 454 000	1 454 000	1 454 000
Långfristiga räntebärande skulder	2 139 969	1 396 548	1 397 008
Derivat	146 282	96 593	89 671
Kortfristiga räntebärande skulder	367 500	1 190 000	1 120 000
Övriga kortfristiga skulder	156 120	149 670	154 661
Summa eget kapital och skulder	5 311 743	4 962 357	5 134 904

KONCERNENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Belopp i tkr	jan-juni 2016	Helår 2015
Ingående eget kapital	771 955	516 046
Periodens/årets totalresultat	108 515	255 909
Utgående eget kapital	880 470	771 955

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	apr-juni 2016	apr-juni 2015	jan-juni 2016	jan-juni 2015	Jan-dec 2015	juli-juni Rullande
Resultat före skatt	106 802	81 892	135 548	87 432	328 191	376 307
<i>Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:</i>						
Avskrivningar på inventarier	43	34	51	63	92	80
Marknadsvärdering fastigheter	-106 498	-	-135 497	-	-169 750	-305 247
Marknadsvärdeförändring finansiella instrument	25 388	-53 612	56 611	-25 825	-32 747	49 689
Betald skatt	-3 425	-1 060	-9 845	-5 086	-6 682	-11 441
Förändring av räntebärande skulder	461	690	461	690	-	-
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-	-2 004	-	-2 004	72	2 076
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	22 771	25 940	47 329	55 270	119 176	111 235
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>						
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	7 828	-3 806	53 203	5 103	-44 927	3 173
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	-9 435	289	-1 901	2 123	9 192	5 168
Kassaflöde från den löpande verksamheten	21 164	22 423	98 631	62 496	83 441	119 576
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>						
Förvärv av dotterbolag	-	-81 275	-	-81 275	-81 275	-
Investeringar i befintliga fastigheter	-348	-958	-348	-978	-3 746	-3 116
Investeringar i pågående projekt	-7 964	-	-12 140	-	-3 888	-16 028
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-141	-141
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 312	-82 233	-12 488	-82 253	-89 050	-19 285
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>						
Nyupptagning av lån	749 768	40 230	750 000	40 460	10 920	720 460
Amortering av lån	-750 000	-	-760 000	-	-40 000	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-232	40 230	-10 000	40 460	-29 080	-79 540
Totalt kassaflöde	12 620	-19 580	76 143	20 703	-34 689	20 751
Ingående likvida medel	109 655	121 104	46 132	80 821	80 821	101 524
Totalt kassaflöde	12 620	-19 580	76 143	20 703	-34 689	20 751
Utgående likvida medel	122 275	101 524	122 275	101 524	46 132	122 275
Erlagda räntor	-40 419	-41 725	-77 009	-77 740	-151 718	-150 987
Erhållna räntor	-	2	-	-	15	15

NYCKELTAL

Belopp i tkr	apr-juni 2016	apr-juni 2015	jan-juni 2016	jan-juni 2015	Jan-dec 2015	juli-juni Rullande
Hysesintäkter, tkr	84 080	84 149	168 054	166 806	336 067	337 315
Driftöverskott, tkr	74 024	74 235	145 895	144 481	292 777	294 191
Förvaltningsresultat, tkr	47 745	50 332	100 767	105 469	214 146	209 444
Periodens/årets resultat, tkr	86 154	63 876	108 515	68 197	255 909	296 227
Förvärv av och investering i fastigheter, tkr	12 488	82 233	12 488	82 253	94 567	24 802
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade, tkr	106 498	-	135 497	-	169 750	305 247
Verkligt värde fastigheter, tkr	5 156 000	4 846 971	5 156 000	4 846 971	5 021 000	5 156 000
Genomsnittlig kontraktslängd, år	11,3	12,3	11,3	12,3	11,8	11,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Överskottsgrad, %	88%	88%	87%	87%	87%	87%
Fastighetsyta, kvm	157 000	157 000	157 000	157 000	157 000	157 000
Belåningsgrad, %	46%	51%	46%	51%	49%	46%
Andel säkerställd skuld, %	18%	17%	18%	17%	16%	18%
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,5	4,0	4,2	4,4	4,3
Kapitalbindning, år	3,2	2,5	3,2	2,5	2,2	3,2
Räntebindning, år	3,9	3,7	3,9	3,7	3,6	3,9
Genomsnittlig ränta	3,0%	3,0%	2,6%	2,5%	2,2%	2,4%

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	apr-juni 2016	apr-juni 2015	jan-juni 2016	jan-juni 2015	jan-dec 2015	juli-juni Rullande
Intäkter	3 640	3 519	7 560	6 879	14 284	14 965
Rörelsekostnader	-7 275	-3 626	-11 558	-5 912	-13 875	-19 521
Rörelsekostnader	-3 635	-107	-3 998	967	409	-4 556
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>						
Anticiperad utdelning från dotterbolag	-	-	-	-	20 150	20 150
Finansnetto	-22 814	-11 291	-30 136	-14 384	-28 445	-44 197
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	66 959	66 959
Resultat före skatt	-26 449	-11 398	-34 134	-13 417	59 073	38 356
Skatt	5 819	2 508	7 509	2 952	-3 919	638
Periodens/årets resultat	-20 630	-8 890	-26 625	-10 465	55 154	38 994

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	30 juni 2016	30 juni 2015	31 dec 2015
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar	315	400	345
Pågående projekt	277	-	3 888
Andelar i koncernföretag	1 408 344	1 405 374	1 408 344
Fordringar koncernföretag	2 216 800	2 188 395	2 147 885
Summa anläggningstillgångar	3 625 736	3 594 169	3 560 462
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar koncernföretag	619 334	-	20 150
Övriga tillgångar	1 730	2 050	332
Kassa och bank	73 704	3 027	35 091
Summa omsättningstillgångar	694 768	5 077	55 573
Summa tillgångar	4 320 504	3 599 246	3 616 035
Eget kapital och skulder			
<i>Bundet eget kapital</i>	41 000	41 000	41 000
<i>Fritt eget kapital</i>	361 641	322 647	388 266
Summa eget kapital	402 641	363 647	429 266
Obeskattade reserver	5 937	-	5 937
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	2 139 969	1 396 548	1 397 008
Skuld till aktieägare	1 454 000	1 454 000	1 454 000
Summa långfristiga skulder	3 593 969	2 850 548	2 851 008
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	137 500	360 000	290 000
Skulder koncernföretag	151 361	230	230
Övriga kortfristiga skulder	29 096	24 821	39 594
Summa kortfristiga skulder	317 957	385 051	329 824
Summa eget kapital och skulder	4 320 504	3 599 246	3 616 035
Ställda säkerheter			
Aktier i dotterbolag	414 652	395 800	395 800
Strukturella internlån	816 800	-	-
Förskottskonto	4 842	-	-
Eventualförpliktelser			
Borgen för dotterbolag	230 000	830 000	830 000

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

De upplysningar som krävs enligt IAS 34 återfinns på sidorna 2 till 5 i denna delårsrapport.

DEFINITIONER

Andel säkerställd skuld

Säkerställd skuld i förhållande till koncernens redovisade totala tillgångar.

Belåningsgrad

Räntebärande nettoskulder i förhållande till fastigheternas verkliga värden.

Central administration

Kostnader för koncernledning och ekonomifunktion samt övriga för bolaget gemensamma kostnader.

Driftsöverskott

Nettoomsättning hyresintäkter minus kostnader för förvaltning, skötsel, drift samt fastighetskatt.

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, räntekostnad efterställd skuld till aktieägare samt skatt.

Kapitalbindning

Genomsnittlig kvarvarande löptid på räntebärande skuld

Räntebindning

Genomsnittlig räntebindningstid på räntebärande skuld inklusive derivat.

Räntebärande skuld

Räntebärande skuld exklusive efterställd skuld till aktieägare.

Räntekostnad delägare

Ränta på efterställda aktieägarlån.

Räntetäckningsgrad

Resultat före värdeförändringar 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

Driftsöverskottet i förhållande till totala hyresintäkter.

ADRESSER

Vacse AB (publ)

Organisationsnummer: 556788-5883

Styrelsen har sitt säte i Stockholm

Adress:

Kungsträdgårdsgatan 16

111 47 Stockholm

Hemsida och e-postadress:

www.vacse.se

info@vacse.se

Kalendarium:

2016-10-27

Delårsrapport kvartal 3, 2016



Vacse offentliggör informationen i denna delårsrapport i enlighet med lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Information lämnades för offentliggörande den 15 juli kl 10.00.