



VACSE AB (PUBL)

DELÅRSRAPPORT

JANUARI – SEPTEMBER 2016

PERIODEN I SAMMANDRAG

JANUARI - SEPTEMBER 2016

- Hyresintäkterna ökade med 1 procent och uppgick till 253,9 mkr (251,7)
- Driftsöverskottet ökade med 0,5 procent till 221,8 mkr (220,7)
- Förvaltningsresultatet minskade med 5,6 procent till 154,5 mkr (163,6)
- Värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med -56,0 mkr (11,6)
- Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med 135,5 mkr (0) under perioden.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 133,5 mkr (85,1)
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 5 157 mkr (4 849) vid periodens utgång
- Uthyrningsgraden vid periodens slut var 100 procent (100), och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 11,1 år (12,1)
- Under perioden har bolaget anställt en ny vd, Fredrik Linderborg, närmast från Danske Renting AB

TREDJE KVARTALET 2016

- Hyresintäkterna uppgick till 85,9 mkr (84,9)
- Driftsöverskottet uppgick till 75,9 mkr (76,2)
- Förvaltningsresultatet minskade till 53,7 mkr (58,2) främst på grund av ökade centrala kostnader i form av personalkostnader och en satsning på IT-infrastruktur
- Värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med 0,6 mkr (-14,2)
- Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med 0 mkr (0) under kvartalet.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 25,0 mkr (16,9)
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 5 157 mkr (4 849) vid periodens utgång
- Uthyrningsgraden den 30 september var 100 procent (100), och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 11,1 år (12,1)

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Resultat- och kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med september 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 årets första nio månader minskade med 5,6 procent och uppgick till 154,5 mkr (163,6). Ökade centrala kostnader i form av personalkostnader och en satsning på IT-infrastruktur har påverkat förvaltningsresultatet negativt under 2016. Resultat efter skatt för perioden uppgick till 133,5 mkr (85,1). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 135,5 mkr (0) och värdeförändringar avseende räntederivat med -56,0 mkr (11,6). Sänkta avkastningskrav och fortsatt låga marknadsräntor är de främsta orsakerna till detta.

HYRESINTÄKTER

Hysesintäkterna ökade med 1 procent till 253,9 mkr (251,7). Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter under andra kvartalet 2015. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 september till 100 procent (100).

DRIFTSKOSTNADER

Driftskostnaderna uppgick till 22,9 mkr (22,1) under perioden. Ökade driftkostnader är till stor del hänförligt till förvärv av fastighet under andra kvartalet 2015. Driftsöverskottet har ökat med 0,5 procent till 221,8 mkr (220,7), vilket innebar en överskottsgrad om 87 procent (88).

CENTRALA KOSTNADER

De centrala kostnaderna för administration och förvaltning uppgick under perioden till 16,1 mkr (8,6). Ökad personalstyrka och en satsning på IT-infrastruktur har inneburit högre centrala kostnader jämfört med motsvarande period 2015.

FINANSNETTO OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVAT

Finansnettot uppgick till -117,6 mkr (-114,6) varav 66,4 mkr (66,2) utgörs av räntekostnader på efterställda aktieägarlån. Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till -56,0 mkr (11,6). Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

SKATT

Bolaget redovisade för perioden en skattekostnad om 34,1 mkr (24,0). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 170,0 mkr (91,2). Ökningen är främst beroende av stigande marknadsvärde på fastighetsbeståndet.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 73,9 mkr (91,3). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med -15,8 mkr (-83,6). Årets investeringskostnader är främst hänförliga till projektering av Attunda Tingsrätt. Nettoupplåningen för perioden uppgår till -31,9 (10,0)

Totalt uppgår periodens kassaflöde till 68,0 mkr (34,8).

PERSONAL OCH ORGANISATION

Antalet anställda per den 30 september uppgick till 10 personer (8). 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. Under perioden stärktes Vacses ledningsgrupp ytterligare genom Sara Jägermo och Henrik Molin.

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 18,4 mkr (10,6). Periodens resultat efter skatt uppgick till -44,3 mkr (-14,9).

Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar på desamma, totalt uppgående till 3 623 mkr (3 559). Externa räntebärande lån (lång- och kortfristiga) uppgår till 3 710 mkr (3 181) varav 1 454 mkr (1 454) motsvarar långfristig efterställd skuld till aktieägarna.

Finansnettot består av ränteintäkter från dotterbolag om 56,9 mkr (88,7) samt externa räntekostnader om 116,0 mkr (110,0) varav 66,4 mkr (66,2) 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.

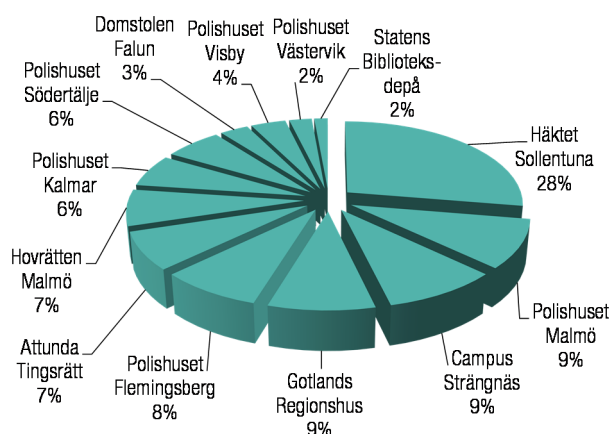
FASTIGHETSINNEHAV

Vacse-koncernen ("Vacse" eller "Koncernen") ägde den 30 september 13 (13) fastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 157 tkvm (157) och till ett bedömt marknadsvärde om 5 157 mkr (4 849). Fastigheternas värdetillväxt uppgick till 135,5 mkr (0) under perioden. Då det inte noterats några förändringar i marknadens avkastningskrav inom Vacses fastighetssegment under tredje kvartalet bedöms marknadsvärdet ligga kvar på samma nivåer som per 30 juni 2016.

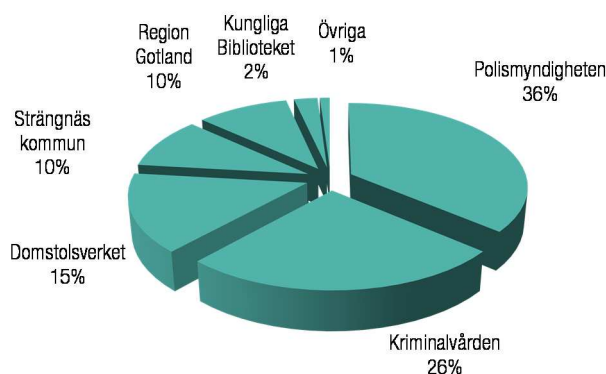
Fullständig värdering av Vacses fastighetsbestånd görs varje kvartal. Två gånger per år, kvartal 2 och 4, kompletteras den interna värderingen av värdering utförd av auktoriserad fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut. Verkligt värde har fastställts genom en kombination av avkastningsbaserad 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 september uppgick till 11,1 år (12,1). Vacses hyresgäster utgörs till 79 % av svenska staten, resterande del är kommuner.

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 avtal om förvärv av mark 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 15,5 mkr (0,0) upparbetats i projektet.

Under perioden har Vacse tecknat avtal med Skanska om att förvärva en nybyggd grundskola i Vallastaden i Linköping. Skolan omfattar ca 7 500 kvm och kommer att inrymma årskurs 0–6 samt särskola. Byggnaden kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver. Fastigheten stärker Vacses bestånd av utbildningslokaler på ett mycket positivt sätt. Skolan kommer att vara klar för inflytning lagom till skolstarten 2017 och i samband med detta tillträder Vacse fastigheten.

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 september till 905,4 mkr (601,1) och efterställda aktieägarlån till 1 454 mkr (1 454).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens långfristiga räntebärande skulder exklusive efterställt aktieägarlån uppgick till 2 138 mkr (1 397), vilka utgörs av ett obligationslån med förfall i juni 2019 samt ett säkerställt lån om sammantaget 748 mkr med förfall 2021. De kortfristiga räntebärande skulderna uppgick till 347,5 mkr (1 160,0). Dessa utgörs dels av en revolverande kreditfacilitet som utnyttjats med 110 mkr (330) av tillgängligt utrymme om 500 mkr, och dels en säkerställd skuld om 230 mkr (830) som förfaller i november 2016. Därutöver ingår den kortfristiga delen av den säkerställda skulden nämnd ovan, 7,5 mkr (0). Omförhandling pågår avseende det lån som förfaller under november.

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 46,0 procent (50,0) och andel säkerställd skuld till 18 procent (17). Per den 30 september uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 2,9 år (2,5) och räntebindningstiden till 4,6 år (3,6). Genomsnittlig ränta för perioden uppgick till 2,7 procent (2,5). Vacses obligation löper med stiborgolv samtidigt som derivaten inte har motsvarande golv. På grund av negativ stibor skulle därför en ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet 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, 145,7 mkr (110,8), 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 2015 års årsredovisning, på sidorna 74–77.

LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel och finansiella placeringar uppgick per 30 september till 114,1 mkr (115,6). Utöver detta finns outnyttjade kreditfaciliteter om 390 mkr (170).

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. 79 % av hyresgästerna utgörs av svenska staten och resterande 21 % är kommuner. Kontraktstiderna är långa och uppgår i genomsnitt till 11,1 år (12,1) per 30 september.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERING

	Förändring +/-	Resultateffekt fastighetsvärderingar, mkr
Direktavkastningskrav restvärde	0,5 procentenhet	-339 / +410
Driftnetto	5,0 procent	+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 +67,6 mkr.

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

I oktober offentliggjordes att Vacse förvärvar en nybyggd fastighet i Karlstad från Skanska med tillträde vid inflytt, vilket beräknas ske under andra kvartalet 2018. Fastigheten om ca 8 500 kvm ligger i den växande stadsdelen Tullholmsviken vid Vänerens strand och hyresgäst är Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB. Målet är att byggnaden skall certifieras enligt LEED Gold Standard.

Inga ytterligare händelser av väsentlighet 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. Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna även i övriga delar av delårsrapporten. Utöver finansiella definitioner enligt IFRS, tillämpas sedan den 3 juli 2016 ESMA:s riktlinjer för alternativa nyckeltal för att beskriva den underliggande verksamhetens resultat och ställning. Dessa behöver inte vara jämförbara med på samma sätt titulerade nyckeltal som presenteras av andra bolag.

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. I denna rapport tillämpade redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade med de som tillämpades i årsredovisningen för 2015.

Stockholm den 27 oktober 2016

Fredrik Linderborg
Verkställande direktör

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	juli-sept 2016	juli-sept 2015	jan-sept 2016	jan-sept 2015	jan-dec 2015	okt-sept Rullande
Hysesintäkter	85 853	84 935	253 907	251 741	336 067	338 233
Driftskostnader	-6 614	-5 724	-22 808	-22 090	-31 366	-32 084
Fastighetsskatt	-3 356	-2 990	-9 321	-8 949	-11 924	-12 296
Driftsöverskott	75 883	76 221	221 778	220 702	292 777	293 853
Centrala kostnader	-4 491	-2 665	-16 080	-8 596	-15 380	-22 864
Rörelseresultat före värdeförändringar	71 392	73 556	205 698	212 106	277 397	270 989
<i>Värdeförändringar</i>						
Fastigheter	0	0	135 497	0	169 750	305 247
Derivat	581	-14 201	-56 030	11 624	32 747	-34 907
Rörelseresultat	71 973	59 355	285 165	223 730	479 894	541 329
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>						
Finansiella intäkter	0	2	7	4	15	18
Externa räntekostnader och liknande poster	-17 655	-15 383	-51 201	-48 466	-63 266	-66 001
Räntekostnader aktieägare	-22 294	-22 295	-66 399	-66 157	-88 452	-88 694
Resultat före skatt	32 024	21 679	167 572	109 111	328 191	386 652
Skatt	-7 046	-4 805	-34 080	-24 040	-72 282	-82 322
Periodens/årets resultat	24 978	16 874	133 492	85 071	255 909	304 330
Förvaltningsresultat	53 737	58 175	154 504	163 644	214 146	205 006

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	30 sept 2016	30 sept 2015	31 dec 2015
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	5 156 806	4 848 655	5 021 000
Övriga anläggningstillgångar	19 652	1 332	4 233
Summa anläggningstillgångar	5 176 458	4 849 987	5 025 233
Kortfristiga fordringar	26 420	4 651	63 539
Likvida medel	114 102	115 577	46 132
Summa omsättningstillgångar	140 522	120 228	109 671
Summa tillgångar	5 316 980	4 970 216	5 134 904
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	905 448	601 116	771 954
Uppskjuten skatteskuld	170 045	91 151	147 610
Långfristiga skulder aktieägare	1 454 000	1 454 000	1 454 000
Långfristiga räntebärande skulder	2 138 324	1 396 778	1 397 008
Derivat	145 701	110 794	89 671
Summa långfristiga skulder	3 908 070	3 052 723	3 088 289
Kortfristiga räntebärande skulder	347 500	1 160 000	1 120 000
Övriga kortfristiga skulder	155 962	156 377	154 661
Summa kortfristiga skulder	503 462	1 316 377	1 274 661
Summa eget kapital och skulder	5 316 980	4 970 216	5 134 904

KONCERNENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-sept 2016	okt-dec 2015	jan-sept 2015
Ingående eget kapital	771 955	601 117	516 046
Periodens totalresultat	133 492	170 838	85 071
Utgående eget kapital	905 448	771 955	601 117

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	juli-sept 2016	juli-sept 2015	jan-sept 2016	jan-sept 2015	jan-dec 2015	okt-sept Rullande
Resultat före skatt	32 024	21 679	167 572	109 111	328 191	386 652
<i>Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:</i>						
Avskrivningar på inventarier	27	34	78	97	92	73
Marknadsvärdering fastigheter	0	0	-135 497	0	-169 750	-305 247
Marknadsvärdeförändring finansiella instrument	-581	14 201	56 030	-11 624	-32 747	34 907
Betald skatt	-11 356	-2 036	-21 201	-7 122	-6 682	-20 761
Förändring av räntebärande skulder	230	0	691	690	0	1
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	0	2 106	0	102	72	-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	20 344	35 984	67 673	91 254	119 176	95 595
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>						
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	-16 084	8 858	37 119	13 961	-44 927	-21 769
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	12 760	1 011	10 859	3 134	9 192	16 917
Kassaflöde från den löpande verksamheten	17 020	45 853	115 651	108 349	83 441	90 743
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>						
Förvärv av dotterbolag	0	0	0	-81 275	-81 275	0
Investeringar i befintliga fastigheter	0	-1 340	-348	-2 318	-3 746	-1 776
Investeringar i pågående projekt	-3 318	0	-15 458	0	-3 888	-19 346
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0	0	0	-141	-141
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 318	-1 340	-15 806	-83 593	-89 050	-21 263
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>						
Nyupptagning av lån	0	-30 460	750 000	10 000	10 920	750 920
Amortering av lån	-21 875	0	-781 875	0	-40 000	-821 875
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-21 875	-30 460	-31 875	10 000	-29 080	-70 955
Totalt kassaflöde	-8 173	14 053	67 970	34 756	-34 689	-1 475
Ingående likvida medel	122 275	101 524	46 132	80 821	80 821	115 577
Totalt kassaflöde	-8 173	14 053	67 970	34 756	-34 689	-1 475
Utgående likvida medel	114 102	115 577	114 102	115 577	46 132	114 102
Erlagda räntor	-37 225	-33 730	-114 234	-111 470	-151 718	-154 482
Erhållna räntor	7	2	7	4	15	15

NYCKELTAL

Belopp i tkr	juli-sept 2016	juli-sept 2015	jan-sept 2016	jan-sept 2015	jan-dec 2015	okt-sept Rullande
Hysesintäkter, tkr	85 853	84 935	253 907	251 741	336 067	338 233
Driftsöverskott, tkr	75 883	76 221	221 778	220 702	292 777	293 853
Förvaltningsresultat, tkr	53 737	58 175	154 504	163 644	214 146	205 006
Periodens/årets resultat, tkr	24 978	16 874	133 492	85 071	255 909	304 330
Förvärv av och investering i fastigheter, tkr	3 318	1 340	15 806	83 593	94 567	26 780
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade, tkr	0	0	135 497	0	169 750	305 247
Verkligt värde fastigheter, tkr	5 156 806	4 848 655	5 156 806	4 848 655	5 021 000	5 156 806
Genomsnittlig kontraktslängd, år	11,1	12,1	11,1	12,1	11,8	11,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Överskottsgrad, %	88%	90%	87%	88%	87%	87%
Fastighetsyta, kvm	157 000	157 000	157 000	157 000	157 000	157 000
Belåningsgrad, %	46%	50%	46%	50%	49%	46%
Andel säkerställd skuld, %	18%	17%	18%	17%	16%	18%
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	4,8	4,0	4,4	4,4	4,1
Kapitalbindning, år	2,9	2,5	2,9	2,5	2,2	2,9
Räntebindning, år	4,6	3,6	4,6	3,6	3,6	4,6
Genomsnittlig ränta	2,8%	2,3%	2,7%	2,5%	2,4%	2,5%

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	juli-sept 2016	juli-sept 2015	jan-sept 2016	jan-sept 2015	jan-dec 2015	okt-sept Rullande
Intäkter	10 870	3 765	18 430	10 644	14 284	22 070
Rörelsekostnader	-4 493	-2 510	-16 051	-8 422	-13 875	-21 504
Rörelsekostnader	6 377	1 255	2 379	2 222	409	566
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>						
Anticiperad utdelning från dotterbolag	0	0	0	0	20 150	20 150
Finansnetto	-28 974	-6 895	-59 110	-21 279	-28 445	-66 276
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0	66 959	66 959
Resultat före skatt	-22 597	-5 640	-56 731	-19 057	59 073	21 399
Skatt	4 971	1 241	12 481	4 193	-3 919	4 369
Periodens/årets resultat	-17 626	-4 399	-44 250	-14 864	55 154	25 768

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	30 sept 2016	30 sept 2015	31 dec 2015
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar	289	1 332	345
Pågående projekt	458	0	3 888
Andelar i koncernföretag	1 408 344	1 405 791	1 408 344
Fordringar koncernföretag	2 470 429	2 153 364	2 147 885
Summa anläggningstillgångar	3 879 520	3 560 487	3 560 462
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar koncernföretag	249 533	0	20 150
Övriga tillgångar	1 601	2 125	332
Kassa och bank	62 847	3 806	35 091
Summa omsättningstillgångar	313 981	5 931	55 573
Summa tillgångar	4 193 501	3 566 418	3 616 035
Eget kapital och skulder			
<i>Bundet eget kapital</i>	41 000	41 000	41 000
<i>Fritt eget kapital</i>	344 016	318 248	388 266
Summa eget kapital	385 016	359 248	429 266
Obeskattade reserver	5 937	0	5 937
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	2 138 324	1 396 778	1 397 008
Skuld till aktieägare	1 454 000	1 454 000	1 454 000
Summa långfristiga skulder	3 592 324	2 850 778	2 851 008
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	117 500	330 000	290 000
Skulder koncernföretag	65 608	230	230
Övriga kortfristiga skulder	27 116	26 162	39 594
Summa kortfristiga skulder	210 224	356 392	329 824
Summa eget kapital och skulder	4 193 501	3 566 418	3 616 035
Ställda säkerheter			
Aktier i dotterföretag	414 652	395 800	395 800
Strukturella internlån	816 800	-	-
Förskottskonto	1 719	-	-
Eventualförpliktelser			
Borgen för dotterföretag	230 000	830 000	830 000

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 på 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 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

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:

2017-02-24 Delårsrapport kvartal 4, 2017

2017-04-12 Årsredovisning, 2016



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 kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 27 oktober 2016.

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

Frågor besvaras av Fredrik Linderborg, VD, Telefon 0705 797979

GRANSKNINGSRAPPORT

Till styrelsen i Vacse AB (publ)

Org nr 556788-5883

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Vacse AB (publ) per den 30 september 2016 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionsred i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 27 oktober 2016

KPMG AB

Peter Dahllöf

Auktoriserad revisor