



# VACSE AB (PUBL)

## DELÅRSRAPPORT

### JANUARI – SEPTEMBER 2015

---

#### PERIODEN I KORTHET

- Hyresintäkterna ökade med 33 procent till 251,7 mkr (188,6). Kvartalets hyresintäkter ökade med 14 procent till 84,9 mkr (74,4)
- Driftsöverskottet ökade med 32 procent till 220,7 mkr (167,3). För kvartalet ökade driftsöverskottet med 15 procent till 76,2 mkr (66,3)
- Förvaltningsresultatet ökade med 40 procent till 163,6 mkr (117,0) för perioden, och med 18 procent till 58,2 mkr (49,3) för kvartalet
- Värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med 11,6 mkr (-83,4)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 85,1 mkr (63,0). Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 16,9 mkr (5,3)
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 4 849 mkr (4 749) vid periodens utgång
- Uthyrningsgraden vid periodens slut var 100 procent (100), och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 12,2 år (13,4)
- Bolaget har stärkt organisationen och antalet anställda ökade till 8 personer (3) vid periodens utgång

*Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.*

## RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

### *Koncernen*

#### RESULTAT

Periodens förvaltningsresultat ökade med 40 procent och uppgick till 136,6 mkr (117,0). Periodens resultat efter skatt uppgick till 85,1 mkr (63,0). Resultatet före skatt har påverkats av värdeförändringar avseende räntederivat med 11,6 mkr (-83,4).

#### HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna ökade med 33 procent till 251,7 mkr (188,6). Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter under slutet av 2014. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 september till 100 procent (100).

#### DRIFTSKOSTNADER

Driftskostnaderna uppgick till 22,1 mkr (16,5) under perioden. Ökningen av driftskostnaderna beror främst på fastighetsbeståndets tillväxt. Driftsöverskottet har ökat med 32 procent till 220,7 mkr (167,3), vilket innebar en överskottsgrad om 88 procent (89).

#### CENTRALA KOSTNADER

De centrala kostnaderna för administration och förvaltning uppgick under perioden till 8,6 mkr (7,3). Nyanställningar samt större fastighetsbestånd har inneburit högre kostnader samtidigt som förvärvsaktiviteten under perioden varit lägre än motsvarande period 2014.

#### FINANSNETTO OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVAT

Finansnettot uppgick till -114,6 mkr (-107,5) varav -66,2 mkr (-64,5) utgörs av räntekostnader på efterställda aktieägarlån. Värdeförändringar på räntederivat uppgick till 11,6 mkr (-83,4). Periodens positiva värdeförändring beror på stigande marknadsräntor sedan årsskiftet. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

#### SKATT

Bolaget redovisade för perioden en skattekostnad om -24,0 mkr (-12,6). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 91,2 mkr (74,1).

#### KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital och räntenetto uppgick till 212,1 mkr (160,0). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med 91,8 mkr (1 375,1). Bolaget hade en nettoupplåning om 10,7 mkr (1 343,2).

Totalt uppgår periodens kassaflöde till 34,8 mkr (87,3).

#### PERSONAL OCH ORGANISATION

Bolaget har målmedvetet stärkt sin organisation och antalet anställda per den 30 september uppgick till 8 personer (3). Externa resurser anlitas endast i mindre utsträckning inom fastighetsförvaltning och asset management. Den egna organisationen tar successivt över detta ansvarsområde.

### *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 för perioden till 10,6 mkr (3,9). Periodens resultat efter skatt uppgick till -14,9 mkr (-27,6).

Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar på de samma uppgående till 3 559 mkr (3 027). Externa räntebärande lån (lång- och kortfristiga) uppgår till 3 181 mkr (3 250) varav 1 454 mkr (1 454) motsvarar långfristig efterställd skuld till aktieägarna.

Finansnettot består av ränteintäkter från dotterbolag om 88,7 mkr (69,6), externa räntekostnader 110,0 mkr (96,8) varav 66,2 mkr (72,9) avser räntor till aktieägare.

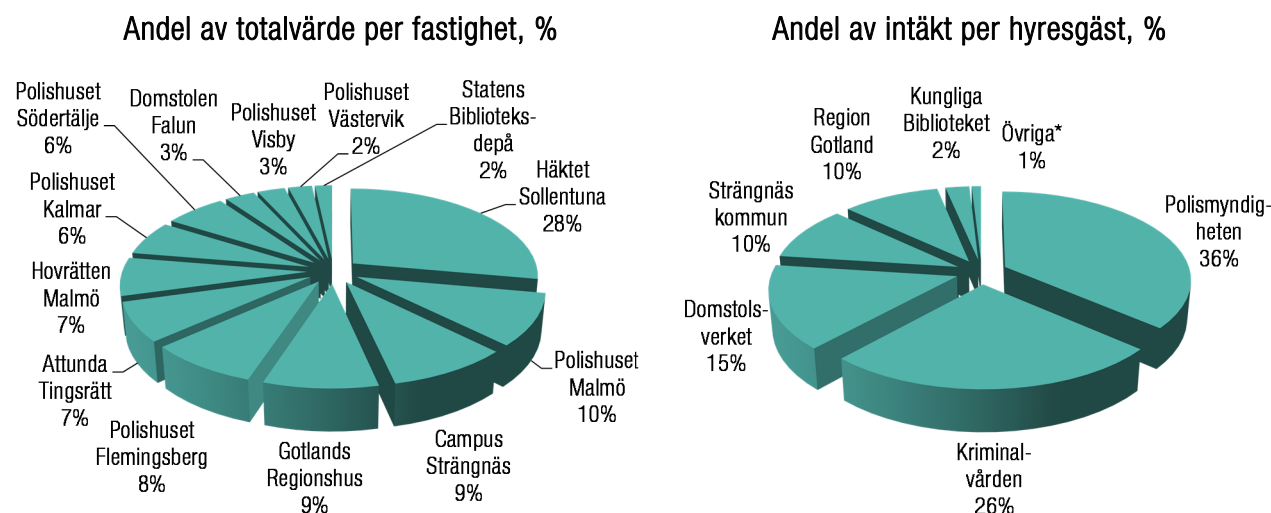
Moderbolagets risker och osäkerhetsfaktorer utgör förändringar i avkastningsmätt på dotterbolagens fastigheter, ränteförändringar samt finansieringsrisk. Mer om dessa framgår under rubriken Risker och osäkerhetsfaktorer.

## FASTIGHETSINNEHAV

Vacse-koncernen ("Vacse" eller "Koncernen") ägde den 30 september 2015 tretton fastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 166 tkvm (154) och till ett bedömt marknadsvärde om 4 849 mkr (4 749).

Fullständig värdering gjordes per 31 december 2014 av externt värderingsföretag. Bolaget bedömer att fastigheternas verkliga värde per 30 september 2015 överensstämmer med värdet per årsskiftet.

Per 30 september 2015 uppgick den genomsnittliga kontraktslängden till 12,2 år (13,4) och den genomsnittliga åldern på ägda fastigheter till 8,9 år (6,3).



\* Främst Åklagarmyndigheten och Fortifikationsverket.

## FÖRVÄRV

I maj förvärvades fastigheten Rölunda 1:6 i Bålsta från Stendörren Fastigheter AB. Fastigheten inrymmer Statens Biblioteksdepå (SBD) som magasinerar delar av Kungliga Bibliotekets samlingar. Hela fastigheten hyrs av Kungliga Biblioteket som disponerar en yta om ca 11 700 kvm. Byggnaderna på fastigheten är uppförda under 50-, 60- och 70-talet och har renoverats och anpassats löpande.

Förvärvet finansierades med likvida medel samt befintlig kreditfacilitet. Vacses redovisningspraxis är att betrakta fastighetsförvärv vilka ligger i företag så som tillgångsförvärv.

Förvärvet av fastigheten har skett genom förvärv av bolag. Vid ett tillgångsförvärv genom bolag betraktas förvärvet som om fastigheten köpts direkt. Denna typ av bolag har normalt inga anställda eller någon organisation eller annan verksamhet än den som är direkt hänförlig till fastighetsinnehavet varför förvärvet betraktas som ett tillgångsförvärv.

## 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 601,1 mkr (518,3) och efterställda aktieägarlån till 1 454 mkr (1 454).

### RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens långfristiga räntebärande skulder exklusive efterställt aktieägarlån uppgick till 1 397 mkr (2 226), vilket utgörs av ett obligationslån med förfall i juni 2019. De kortfristiga räntebärande skulderna uppgick till 1 160 mkr (400) och utgörs av revolverande kreditfacilitet som utnyttjats med 330 mkr samt en säkerställd skuld om 830 mkr som förfaller i mars 2016.

Belåningsgraden exklusive ägarlån i Koncernen uppgick till 53 procent (55) och andel säkerställd skuld till 17 procent (17). Per den 30 september uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 2,3 år (3,3) och räntebindningstiden till 3,7 år (3,9).

#### RÄNTEDERIVATINSTRUMENT

För att uppnå önskat räntebindningsmål används räntederivatinstrument. Derivat redovisas till verkligt värde och värderas med hjälp av värderingstekniker som bygger på observerbar marknadsdata (nivå 2).

Värdoförändringar är redovisade i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Återstående undervärde på derivat, 110,8 mkr (85,6), kommer under resterande löptid att lösas upp och redovisas som en intäkt. Derivaten har ett negativt värde om 110,8 mkr vid bokslutstidpunkten. Vid förfallotidpunkten kommer värdet att vara noll.

Upplysningar om verkligt värde på finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde i balansräkningen lämnas inte på grund av att redovisat värde bedöms vara en god approximation av verkligt värde. Gällande värderingstekniker, processer och policys se beskrivning i senaste årsredovisning.

#### LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel och finansiella placeringar uppgick per 30 september till 115,6 mkr (142,3). Utöver detta finns outnyttjade kreditfaciliteter om 170 mkr (100).

## HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser skedde efter periodens utgång.

## RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Vacse är utsatt för olika risker och möjligheter i sin verksamhet. För att begränsa riskexponeringen finns interna regelverk och policys. Vacse är främst exponerad för finansieringsrisk, ränterisk och ändrad lagstiftning. Bolaget har inte identifierat några andra väsentliga risker och osäkerheter än de som beskrivs i 2014 års årsredovisning, på sidorna 18-19.

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Vacse följer i sin koncernredovisning IFRS (International Financial Reporting Standard). Denna delårsrapport i sammandrag 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. Nya eller reviderade IFRS standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2015 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter

Stockholm den 4 november 2015

Ossie Everum  
Verkställande direktör

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Jul-sep 2015	Jul-sep 2014	Jan-sep 2015	Jan-sep 2014	Jan-dec 2014	Okt-sep Rullande
Hyresintäkter	84 935	74 392	251 741	188 613	268 264	331 392
Fastighetskostnader	-8 714	-8 111	-31 039	-21 360	-31 736	-41 415
<b>Driftsöverskott</b>	<b>76 221</b>	<b>66 281</b>	<b>220 702</b>	<b>167 253</b>	<b>236 528</b>	<b>289 977</b>
Centrala kostnader	-2 665	-1 633	-8 596	-7 265	-10 994	-12 325
<b>Rörelseresultat före värdeförändringar</b>	<b>73 556</b>	<b>64 648</b>	<b>212 106</b>	<b>159 988</b>	<b>225 534</b>	<b>277 652</b>
<i>Värdeförändringar</i>						
Fastigheter	0	0	0	106 464	116 276	9 812
Derivat	-14 201	-24 294	11 624	-83 364	-120 140	-25 152
<b>Rörelseresultat</b>	<b>59 355</b>	<b>40 354</b>	<b>223 730</b>	<b>183 088</b>	<b>221 670</b>	<b>262 312</b>
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>						
Finansiella intäkter	2	12	4	13	475	466
Externa räntekostnader och liknande poster	-15 383	-15 321	-48 466	-43 042	-57 705	-63 129
Räntekostnader aktieägare	-22 295	-22 295	-66 157	-64 484	-86 778	-88 451
<b>Resultat före skatt</b>	<b>21 679</b>	<b>2 750</b>	<b>109 111</b>	<b>75 575</b>	<b>77 662</b>	<b>111 198</b>
Skatt	-4 805	2 587	-24 040	-12 609	-16 934	-28 364
<b>Periodens/årets totalresultat</b>	<b>16 874</b>	<b>5 337</b>	<b>85 071</b>	<b>62 966</b>	<b>60 728</b>	<b>82 834</b>
Förvaltningsresultat	58 175	49 339	163 644	116 959	168 304	214 989

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

## KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	30 september 2015	30 september 2014	31 december 2014
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	4 848 655	4 748 812	4 763 500
Övriga anläggningstillgångar	1 332	32	368
<i>Summa anläggningstillgångar</i>	<i>4 849 987</i>	<i>4 748 844</i>	<i>4 763 868</i>
Kortfristiga fordringar	4 651	16 118	18 565
Likvida medel	115 577	142 311	80 821
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	<i>120 228</i>	<i>158 429</i>	<i>99 386</i>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>4 970 216</b>	<b>4 907 273</b>	<b>4 863 254</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	601 116	518 284	516 046
<i>Summa eget kapital</i>	<i>601 116</i>	<i>518 284</i>	<i>516 046</i>
Uppskjuten skatteskuld	91 151	74 115	79 873
Långfristiga skulder aktieägare	1 454 000	1 454 000	1 454 000
Långfristiga räntebärande skulder	1 396 778	2 225 858	2 226 088
Derivat	110 794	85 642	122 418
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<i>3 052 723</i>	<i>3 839 615</i>	<i>3 882 379</i>
Kortfristiga räntebärande skulder	1 160 000	400 000	320 000
Övriga kortfristiga skulder	156 377	149 374	144 829
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<i>1 316 377</i>	<i>549 374</i>	<i>464 829</i>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>4 970 216</b>	<b>4 907 273</b>	<b>4 863 254</b>

## KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Belopp i tkr	Jan-sep 2015	Helår 2014
<b>Ingående eget kapital</b>	<b>516 046</b>	<b>155 317</b>
Ovillkorat aktieägartillskott	-	300 000
Periodens/årets totalresultat	85 071	60 728
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>601 116</b>	<b>516 046</b>

## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Jul-sep 2015	Jul-sep 2014	Jan-sep 2015	Jan-sep 2014	Jan-dec 2014	Okt-sep Rullande
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>						
Hysesintäkter	84 935	74 392	251 741	188 613	268 264	331 392
Löpande kostnader	-11 379	-9 744	-39 635	-28 625	-42 617	-53 627
Betald skatt	0	0	-51	0	-1 781	-1 832
<i>Summa</i>	<i>73 556</i>	<i>64 648</i>	<i>212 055</i>	<i>159 988</i>	<i>223 866</i>	<i>275 933</i>
<b>Förändring av rörelsekapital</b>						
Förändring av omsättningstillgångar	8 811	-13 768	13 914	-10 843	-13 290	11 467
Förändring av kortfristiga skulder	-703	17 262	3 396	71 256	69 914	2 054
<b>Kassaförändring från den löpande verksamheten före räntor</b>	<b>81 664</b>	<b>68 142</b>	<b>229 365</b>	<b>220 401</b>	<b>280 490</b>	<b>289 454</b>
Betalt räntenetto	-35 801	-26 360	-113 486	-101 213	-138 174	-150 447
<b>Netto kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>45 863</b>	<b>41 782</b>	<b>115 879</b>	<b>119 188</b>	<b>142 316</b>	<b>139 007</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>						
Investeringar i ny, till och ombyggnader och inventarier	-1 374	0	-2 352	-25	-474	-2 801
Förvärv av fastigheter	-4 248	-557 315	-86 836	-1 395 812	-1 400 689	-91 713
Nettotillg. vid förvärv av fastighetsägande dotterföretag	3 582	17 960	-2 625	20 723	21 201	-2 147
<b>Netto kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 040</b>	<b>-539 355</b>	<b>-91 813</b>	<b>-1 375 114</b>	<b>-1 379 962</b>	<b>-96 661</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>						
Nyupptagning av räntebärande skulder	-29 770	-27 699	10 690	1 795 858	1 716 088	-69 080
Amortering av räntebärande skulder	0	0	0	-812 673	-812 673	0
Nyupptagning av räntebärande skulder, ägare	0	0	0	160 000	160 000	0
Amortering av räntebärande skulder, ägare	0	0	0	-100 000	-100 000	0
Aktieägartillskott	0	100 000	0	300 000	300 000	0
<b>Netto kassaflöde från Finansieringsverksamheten</b>	<b>-29 770</b>	<b>72 301</b>	<b>10 690</b>	<b>1 343 185</b>	<b>1 263 415</b>	<b>-69 080</b>
<b>Periodens/årets nettokassaflöde</b>	<b>14 053</b>	<b>-425 272</b>	<b>34 756</b>	<b>87 259</b>	<b>25 769</b>	<b>-26 734</b>
Likvida medel vid periodens början	101 524	567 583	80 821	55 052	55 052	142 311
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>115 577</b>	<b>142 311</b>	<b>115 577</b>	<b>142 311</b>	<b>80 821</b>	<b>115 577</b>

## NYCKELTAL

	Jul-sep 2015	Jul-sep 2014	Jan-sep 2015	Jan-sep 2014	Jan-dec 2014	Okt-sep Rullande
Hysesintäkter, tkr	84 935	74 392	251 741	188 613	268 264	331 392
Driftsöverskott, tkr	76 221	66 281	220 702	167 253	236 528	289 977
Förvaltningsresultat, tkr	58 175	49 339	163 644	116 959	168 304	214 989
Periodens/årets resultat, tkr	16 874	5 337	85 071	62 966	60 728	82 834
Förvärv av och investering i fastigheter, tkr	5 622	557 315	89 188	1 395 837	1 401 163	94 514
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade, tkr	0	0	0	106 464	116 276	9 812
Verkligt värde fastigheter, tkr	4 848 655	4 748 812	4 848 655	4 748 812	4 763 500	4 848 655
Genomsnittlig kontraktslängd, år	12,2	13,4	12,2	13,4	13,2	12,2
Genomsnittlig ålder på fastigheterna, år	8,9	6,3	8,9	6,3	6,5	8,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Överskottsgrad, %	90%	89%	88%	89%	88%	88%
Fastighetsyta, kvm	165 900	154 300	165 900	154 300	154 300	165 900
Belåningsgrad, %	53%	55%	53%	55%	53%	53%
Andel säkerställd skuld, %	17%	17%	17%	17%	17%	17%
Räntetäckningsgrad, ggr	4,8	4,2	4,4	3,7	3,9	4,4
Kapitalbindning, år	2,3	3,3	2,3	3,3	3,0	2,3
Räntebindning, år	3,7	3,9	3,7	3,9	4,0	3,7



## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Jul-sep 2015	Jul-sep 2014	Jan-sep 2015	Jan-sep 2014	Jan-dec 2014
Intäkter	3 765	2 709	10 644	3 870	8 514
Rörelsekostnader	-2 510	-3 289	-8 422	-4 279	-8 144
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 255</b>	<b>-580</b>	<b>2 222</b>	<b>-409</b>	<b>370</b>
Finansnetto	-6 895	-16 884	-21 279	-27 187	1 004
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-5 640</b>	<b>-17 464</b>	<b>-19 057</b>	<b>-27 596</b>	<b>1 374</b>
Bokslutsdisposition	-	-	-	-	22 100
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-5 640</b>	<b>-17 464</b>	<b>-19 057</b>	<b>-27 596</b>	<b>23 474</b>
Skatt	1 241	-	4 193	0	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-4 399</b>	<b>-17 464</b>	<b>-14 864</b>	<b>-27 596</b>	<b>23 474</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	30 september 2015	30 september 2014	31 december 2014
<b>Tillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar	1 332	32	368
Andelar i koncernföretag	1 405 791	1 041 177	1 346 117
Fordringar koncernföretag	2 153 364	1 986 088	2 198 284
<i>Summa anläggningstillgångar</i>	<i>3 560 487</i>	<i>3 027 297</i>	<i>3 544 769</i>
Fordringar på dotterbolag	0	3 250	31 800
Övriga fordringar	2 125	574 784	541
Kassa och bank	3 806	16 373	1 144
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	<i>5 931</i>	<i>594 407</i>	<i>33 485</i>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>3 566 418</b>	<b>3 621 704</b>	<b>3 578 254</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Bundet eget kapital	41 000	41 000	41 000
Fritt eget kapital	318 248	282 042	333 112
<i>Eget kapital</i>	<i>359 248</i>	<i>323 042</i>	<i>374 112</i>
Räntebärande skulder	1 396 778	1 795 858	1 396 088
Skuld till aktieägare	1 454 000	1 454 000	1 454 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<i>2 850 778</i>	<i>3 249 858</i>	<i>2 850 088</i>
Räntebärande skulder	330 000	0	320 000
Skulder koncernföretag	230	21 006	0
Övriga kortfristiga skulder	26 162	27 798	34 054
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<i>356 392</i>	<i>48 804</i>	<i>354 054</i>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>3 566 418</b>	<b>3 621 704</b>	<b>3 578 254</b>
<i>Ställda säkerheter</i>			
<b>Aktier i dotterbolag</b>	<b>395 800</b>	<b>395 800</b>	<b>395 800</b>
<i>Eventualförpliktelser</i>			
<b>Borgen för dotterbolag</b>	<b>830 000</b>	<b>830 000</b>	<b>830 000</b>

## 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 2015 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 revisionssed 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 4 november 2015

KPMG AB

Peter Dahllöf

*Auktoriserad revisor*

## DEFINITIONER

### **Andel säkerställd skuld**

Säkerställd skuld i förhållande till koncernens redovisade totala tillgångar.

### **Belåningsgrad**

Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas verkliga värden.

### **Driftsöverskott**

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

### **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:

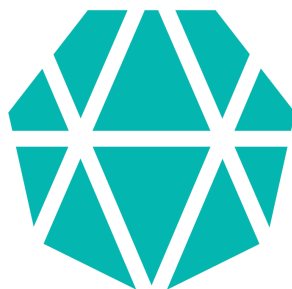
Kungsträdgårdsgatan 16

111 47 Stockholm

#### Hemsida och e-postadress:

[www.vacse.se](http://www.vacse.se)

[info@vacse.se](mailto:info@vacse.se)



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 4 november kl 12.00.