



## VACSE AB (PUBL) BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI – DECEMBER 2016

---

### PERIODEN I SAMMANDRAG RÄKENSKAPSÅRET 2016

- Hyresintäkterna ökade med 0,8 procent till 338,7 mkr (336,1).
- Driftsöverskottet för året uppgick till 293,0 mkr (292,8).
- Förvaltningsresultatet exklusive ränta på ägarlån minskade med 6,7 procent till 199,8 mkr (214,1).
- Värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med -22,6 mkr (32,7).
- Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med 300,6 mkr (169,8) .
- Årets resultat efter skatt ökade med 28,2 procent och uppgick till 328,0 mkr (255,9).
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 5 322 mkr (5 021) vid årets utgång.
- Uthyrningsgraden vid årets slut var 100 procent (100), och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 11,1 år (12,0).
- Under året har bolaget anställt en ny vd, Fredrik Linderborg, närmast från Danske Renting AB.

### FJÄRDE KVARTALET 2016

- Hyresintäkterna ökade med 0,6 procent till 84,8 mkr (84,3).
- Driftsöverskottet minskade med 1,2 procent till 71,2 mkr (72,1).
- Förvaltningsresultatet exklusive ränta på ägarlån minskade med 10,3 procent till 45,3 mkr (50,5) 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 33,4 mkr (21,1).
- Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med 165,1 mkr (169,8) under kvartalet.
- Periodens resultat efter skatt ökade med 13,9 procent och uppgick till 194,6 mkr (170,8).
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 5 322 mkr (5 021) vid periodens utgång.
- Uthyrningsgraden den 31 december var 100 procent (100), och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 11,1 år (12,0).

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

## RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Resultat- och kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med december 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 exkl ränta på ägarlån för året minskade med 6,7 procent och uppgick till 199,8 mkr (214,1). Ökade centrala kostnader i form av personalkostnader och en satsning på IT-infrastruktur har påverkat förvaltningsresultatet negativt under 2016. Resultat efter skatt för året uppgick till 328,0 mkr (255,9). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 300,6 mkr (169,8) och värdeförändringar avseende räntederivat med -22,6 mkr (32,7). Marknadens sänkta avkastningskrav och fortsatt låga marknadsräntor är de främsta orsakerna till förändringen.

#### HYRESINTÄKTER

Hysesintäkter ökade med 0,8 procent till 338,7 mkr (336,1). Ökningen beror främst på förvärvad fastighet under andra kvartalet 2015 vilket får en fullårseffekt 2016. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 100 procent (100).

#### DRIFTSKOSTNADER

Driftskostnaderna uppgick till 33,7 mkr (31,4) under året. Ökade driftkostnader är till stor del hänförligt till förvärv av fastighet under andra kvartalet 2015. Driftsöverskottet uppgick till 293,0 mkr (292,8), vilket innebar en överskottsgrad om 87 procent (87).

#### CENTRALA KOSTNADER

De centrala kostnaderna för administration och förvaltning uppgick under året till 24,6 mkr (15,4). En storsatsning på IT-infrastruktur samt ökade personalkostnader har inneburit högre centrala kostnader jämfört med 2015.

#### FINANSNETTO OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVAT

Finansnettot under året uppgick till -157,3 mkr (-151,7) varav 88,7 mkr (88,5) utgör räntekostnader på efterställda aktieägarlån. Refinansiering under året har bidragit till ökade räntekostnader. Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till -22,6 mkr (32,7) under året till följd av sjunkande marknadsräntor. Marknadsvärdet på derivat har dock utvecklats positivt under fjärde kvartalet till följd av att de långa marknadsräntorna stigit samtidigt som de korta har sjunkit. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

#### SKATT

Bolaget redovisade för perioden en skattekostnad om 61,1 mkr (72,3) varav 59,8 mkr (67,2) avser uppskjuten skatt. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 207,4 mkr (147,6). Ökningen är främst beroende av stigande marknadsvärde i fastighetsbeståndet och därtill kopplade temporära skillnader.

#### KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 152,8 mkr (84,4). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med -19,0 mkr (-89,1). Årets investeringskostnader är främst hänförliga till projektering av Attunda Tingsrätt. Nettoupplåningen för perioden uppgår till -73,8 mkr (-30,0).

Totalt uppgår periodens kassaflöde till 60,1 mkr (-34,7).

#### PERSONAL OCH ORGANISATION

Antalet anställda per den 31 december uppgick till 11 personer (10), där 55 procent var kvinnor och 45 procent män.

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 året stärktes Vacses ledningsgrupp ytterligare genom Sara Jägermo, fastighetschef, och Henrik Molin, finanschef.

### 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 året till 27,5 mkr (14,3). Periodens resultat efter skatt uppgick till -6,2 mkr (55,2).

Räntenettot består av ränteintäkter från dotterbolag om 67,4 mkr (117,6) samt externa räntekostnader om 155,5 mkr (146,1) varav 88,7 mkr (88,5) avser räntor till aktieägare. Räntekostnader till kreditinstitut har ökat till följd av refinansiering samt intern omstrukturering av räntebärande lån där Vacse AB nu är motpart i all extern finansiering.

Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar på desamma, totalt uppgående till 4 476,5 mkr (3 608,5). Externa räntebärande lån (lång- och kortfristiga) uppgår till 3 898,2 mkr (3 141,0) varav 1 454 mkr (1 454) motsvarar långfristig efterställd skuld till aktieägarna. Andelar i Vacse Häbo AB har justerats ned med 7 mkr under året till följd av sänkt marknadsvärde på fastigheten.

Under året har Vacse AB genomgått miljöcertifiering enligt ISO 14001 vilket är i linje med bolagets miljöprofilering.

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

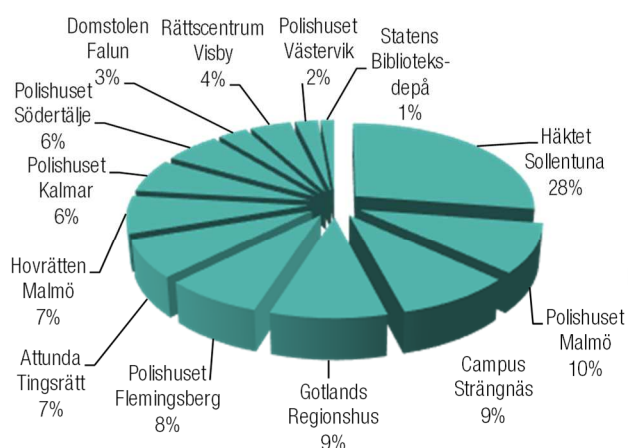
### FASTIGHETSINNEHAV

Vacse-koncernen ("Vacse" eller "Koncernen") ägde den 31 december 13 (13) fastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 157 tkvm (157) och till ett bedömt marknadsvärde om 5 322 mkr (5 021). Fastigheternas värdeförändring uppgick till 300,6 mkr (169,8) under perioden.

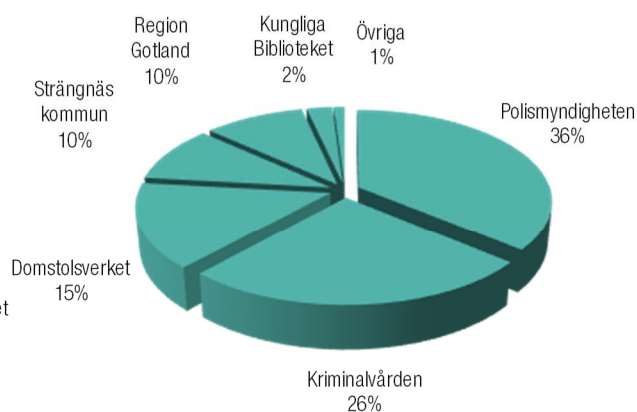
Fullständig värdering av Vacsens fastighetsbestånd görs varje kvartal. Två gånger per år, kvartal 2 och 4, utförs värderingen av extern auktoriserad fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut. Övriga kvartal sker interna värderingar som, om väsentligt förändrade parametrar framkommer, kompletteras 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 Vacsens fastighetsinnehav värderats med ett avkastningskrav för restvärdesberäkning om 5,9 procent (6,2).

Den genomsnittliga kontraktslängden per den 31 december uppgick till 11,1 år (12,0). Vacsens hyresgäster utgörs till 79 procent av svenska staten, resterande del är kommuner. Under året har tre hyreskontrakt förlängts; Biblioteksdepån i Häbo, polishuset i Visby samt Huddinge polishus.

Andel av totalvärde per fastighet, %



Andel av intäkt per hyresgäst, %



## FÖRVÄRV

Inga förvärv har skett under året.

## PÅGÅENDE PROJEKT

Under hösten 2015 ingicks ett avtal med Sollentuna kommun om förvärv av mark för en tillbyggnad av Attunda tingsrätt. Under perioden har projekteringen fortskridit och den nya byggnaden förväntas stå klar under 2020. Byggnaden kommer till större delen att hyras ut till Domstolsverket. Resterande ytor kommer att hyras ut till andra hyresgäster och hyresförhandlingar pågår. Under året har 17,8 mkr (3,9) upparbetats i projektet.

Under året 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 inflyttning lagom till skolstarten 2017 och i samband med detta tillträder Vacse fastigheten.

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 8 200 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.

## 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 31 december till 1 100,0 mkr (772,0) och efterställda aktieägarlån till 1 454,0 mkr (1 454,0).

### RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens långfristiga räntebärande skulder exklusive efterställt aktieägarlån uppgick till 2 136,7 mkr (1 397,0), vilka utgörs av ett obligationslån med förfall i juni 2019 samt ett säkerställt lån om sammantaget 746,3 mkr (0) med förfall 2021. De kortfristiga räntebärande skulderna uppgick till 307,5 mkr (1 120). Dessa utgörs dels av en revolverande kreditfacilitet som utnyttjats med 300 mkr (290) av tillgängligt utrymme om 500 mkr, samt kortfristig del av den säkerställda skulden nämnd ovan om 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. Det nya lånet är säkerställt med aktier i dotterbolag samt pantbrev. Ytterligare ett lån om 230 mkr förföll i november, varvid den revolverande kreditfaciliteten utnyttjats i större utsträckning därefter.

Belåningsgraden exklusive ägarlån i Koncernen uppgick till 44 procent (49) och andel säkerställd skuld till 14 procent (16). Per den 31 december uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 2,8 år (2,2) och räntebindningstiden till 4,5 år (3,6). Genomsnittlig ränta för perioden uppgick till 2,7 procent (2,4). På grund av negativ stibor skulle en ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet inte påverka Vacses genomsnittliga upplåningsränta. Detta då Vacses obligation löper med stiborgolv samtidigt som derivaten inte har motsvarande golv.

### RÄNTEDERIVATINSTRUMENT

För att uppnå finanspolicyens 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, 112,3 mkr (89,7), löses succesivt 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 2015 års årsredovisning, på sidorna 74-77.

#### LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel och finansiella placeringar uppgick per 31 december till 106,2 mkr (46,1). Utöver detta finns outnyttjade kreditfaciliteter om 200 mkr (210).

## TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden utöver erlagd ränta på ägarlån.

## 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 procent av hyresgästerna utgörs av svenska staten och resterande 21 procent är kommuner. Kontraktstiderna är långa och uppgår i genomsnitt till 11,1 år (12,0) per årsskiftet.

#### KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERING

	Förändring +/-	Effekt på verkligt värde, mkr
Direktavkastningskrav restvärde	0,5 procentenhet	-364 / +432
Driftnetto	5,0 procent	+230 / -219
Kalkylränta driftnetto	0,5 procentenhet	-80 / +85
Vakansgrad	1,0 procentenhet	-57

#### FINANSIELLA RISKER

Vaces finansiella kostnader utgör den största kostnadsposten för koncernen. För att reducera Vaces exponering mot stigande marknadsräntor har koncernen en del av sina räntekostnader skyddade av derivatinstrument bestående av ränteswappar. Vacse värderar samtliga finansiella derivat externt varje kvartal. En simulerad parallellförskjutning med + 1 procentenhet av de underliggande swapkurvorna skulle, allt annat lika, medföra en omvärdering av Vaces räntederivat med 57,3 mkr (71,3).

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

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga händelser av väsentlighet har skett efter periodens utgång.

## FINANSIELLA NYCKELTAL

Utöver finansiella mått enligt IFRS presenterar Vacse ytterligare finansiella mått och nyckeltal i delårsrapporten. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolaget resultat och finansiella ställning. Dessa behöver inte vara jämförbara med på samma sätt benämnda nyckeltal som presenteras av andra bolag. I nedanstående uppställningar presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, samt avstämning av måtten. Vidare återfinns även definitioner av dessa mått på sidan 13.

### FÖRVALTNINGSRESULTAT EXKL RÄNTA PÅ AKTIEÄGARLÅN

Resultat före skatt exklusive värdetförändringar och räntor på efterställda aktieägarlån. Nyckeltalet mäter bolagets resultat från den löpande verksamheten från att äga och förvalta fastigheter.

Förvaltningsresultat exkl ränta på ägarlån	jan-dec 2016	jan-dec 2015
Resultat före skatt	389 108	328 191
Återläggning		
Värdetförändring fastighet	-300 608	-169 750
Värdetförändring derivat	22 647	-32 747
Ränta på aktieägarlån	88 694	88 452
<b>Förvaltningsresultat exkl ränta på ägarlån</b>	<b>199 841</b>	<b>214 146</b>

### FINANSIELL RISK

#### Belåningsgrad

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

Belåningsgrad	2016-12-31	2015-12-31
Räntebärande skulder, långfristiga	2 136 679	1 397 008
Räntebärande skulder, kortfristiga	307 500	1 120 000
Likvida medel	-106 189	-46 132
<b>Räntebärande skulder netto</b>	<b>2 337 990</b>	<b>2 470 876</b>
Förvaltningsfastigheter	5 322 000	5 021 000
<b>Belåningsgrad</b>	<b>44%</b>	<b>49%</b>

#### Andel säkerställd skuld

Utestående säkerställda banklån i procent av koncernens redovisade totala tillgångar. Nyckeltalet åskådliggör förhållandet mellan säkerställd och icke säkerställd skuld vilket är viktigt för bolagets långivare.

Andel säkerställd skuld	2016-12-31	2015-12-31
Säkerställda banklån	746 250	830 000
Totala tillgångar	5 470 545	5 134 904
<b>Andel säkerställd skuld</b>	<b>14%</b>	<b>16%</b>

#### 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-dec 2016	jan-dec 2015
Driftöverskott	292 971	292 777
Centrala kostnader	-24 572	-15 380
<b>Summa</b>	<b>268 399</b>	<b>277 397</b>
Finansnetto, exkl ägarlån	-68 558	-63 251
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>3,9</b>	<b>4,4</b>

### **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.

Övriga nyckeltal	2016-12-31	2015-12-31
Kapitalbindning, år	2,8	2,2
Räntebindning, år	4,5	3,6

## **REDOVISNINGSPRINCIPER**

Vacse följer i sin koncernredovisning IFRS (International Financial Reporting Standard). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Denna delårsrapport för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i Årsredovisningslagen. Upplýsningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna även i övriga delar av delårsrapporten. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. I denna rapport tillämpade redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade med de som tillämpades i årsredovisningen för 2015.

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

Stockholm den 24 februari 2017

Fredrik Linderborg  
Verkställande direktör

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	okt-dec 2016	okt-dec 2015	jan-dec 2016	jan-dec 2015
Hysesintäkter	84 752	84 326	338 659	336 067
Driftskostnader	-10 897	-9 276	-33 705	-31 366
Fastighetsskatt	-2 662	-2 975	-11 983	-11 924
<b>Driftsöverskott</b>	<b>71 193</b>	<b>72 075</b>	<b>292 971</b>	<b>292 777</b>
Centrala kostnader	-8 492	-6 784	-24 572	-15 380
<i>Räntenetto</i>				
Finansiella intäkter	38	11	45	15
Finansiella kostnader	-17 402	-14 800	-68 603	-63 266
Finansiella kostnader aktieägare	-22 295	-22 295	-88 694	-88 452
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>23 042</b>	<b>28 207</b>	<b>111 147</b>	<b>125 694</b>
<i>- varav förvaltningsresultat exkl ränta på ägarlån</i>	<i>45 337</i>	<i>50 502</i>	<i>199 841</i>	<i>214 146</i>
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter	165 111	169 750	300 608	169 750
Derivat	33 383	21 123	-22 647	32 747
<b>Resultat före skatt</b>	<b>221 536</b>	<b>219 080</b>	<b>389 108</b>	<b>328 191</b>
Skatt	-26 985	-48 242	-61 064	-72 282
<b>Periodens/årets resultat</b>	<b>194 551</b>	<b>170 838</b>	<b>328 044</b>	<b>255 909</b>

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.



## KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	31 dec 2016	31 dec 2015
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	5 322 000	5 021 000
Övriga anläggningstillgångar	22 686	4 233
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>5 344 686</b>	<b>5 025 233</b>
Kortfristiga fordringar	20 887	63 539
Likvida medel	106 189	46 132
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>127 076</b>	<b>109 671</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>5 471 762</b>	<b>5 134 904</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	<b>1 099 998</b>	<b>771 954</b>
Uppskjuten skatteskuld	207 413	147 610
Långfristiga skulder aktieägare	1 454 000	1 454 000
Långfristiga räntebärande skulder	2 136 679	1 397 008
Derivat	112 318	89 671
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 910 410</b>	<b>3 088 289</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	307 500	1 120 000
Övriga kortfristiga skulder	153 855	154 661
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>461 355</b>	<b>1 274 661</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>5 471 762</b>	<b>5 134 904</b>

## KONCERNENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-dec 2016	jan-dec 2015
<b>Ingående eget kapital</b>	<b>771 954</b>	<b>516 046</b>
Periodens totalresultat	328 044	255 909
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>1 099 998</b>	<b>771 954</b>

## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	okt-dec 2016	okt-dec 2015	jan-dec 2016	jan-dec 2015
Resultat före skatt	221 536	219 080	389 108	328 191
<i>Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:</i>				
Avskrivningar på inventarier	39	-5	117	92
Marknadsvärdering fastigheter	-165 111	-169 750	-300 608	-169 750
Marknadsvärdeförändring finansiella instrument	-33 383	-21 123	22 647	-32 747
Förändring av räntebärande skulder	229	230	920	920
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	0	-30	0	72
Betald skatt	320	440	-20 881	-6 682
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>23 630</b>	<b>28 842</b>	<b>91 303</b>	<b>120 096</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	6 750	-58 888	43 869	-44 927
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	6 738	6 058	17 597	9 192
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>37 118</b>	<b>-23 988</b>	<b>152 769</b>	<b>84 361</b>
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>				
Förvärv av fastigheter	0	0	0	-81 275
Investeringar i befintliga fastigheter	-41	-1 491	-389	-3 746
Investeringar i pågående projekt	-2 342	-3 888	-17 800	-3 888
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-773	-78	-773	-141
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 156</b>	<b>-5 457</b>	<b>-18 962</b>	<b>-89 050</b>
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>				
Nyupptagning av lån	230 000	0	980 000	10 000
Amortering av lån	-271 875	-40 000	-1 053 750	-40 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-41 875</b>	<b>-40 000</b>	<b>-73 750</b>	<b>-30 000</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-7 913</b>	<b>-69 445</b>	<b>60 057</b>	<b>-34 689</b>
Ingående likvida medel	114 102	115 577	46 132	80 821
Periodens kassaflöde	-7 913	-69 445	60 057	-34 689
<b>Utgående likvida medel</b>	<b>106 189</b>	<b>46 132</b>	<b>106 189</b>	<b>46 132</b>
Erlagda räntor	-37 251	-40 248	-151 485	-151 718
Erhållna räntor	34	11	41	15

## NYCKELTAL

Belopp i tkr	okt-dec 2016	okt-dec 2015	jan-dec 2016	jan-dec 2015
Hysesintäkter, tkr	84 752	84 326	338 659	336 067
Driftsöverskott, tkr	71 193	72 075	292 971	292 777
Förvaltningsresultat exkl ränta ägarlån, tkr	45 337	50 502	199 841	214 146
Periodens/årets resultat, tkr	194 551	170 838	328 044	255 909
Förvärv av och investering i fastigheter, tkr	2 383	10 974	18 189	94 567
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade, tkr	165 111	169 750	300 608	169 750
Verkligt värde fastigheter, tkr	5 322 000	5 021 000	5 322 000	5 021 000
Genomsnittlig kontraktslängd, år	11,1	12,0	11,1	12,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100%	100%	100%	100%
Överskottsgrad, %	84%	85%	87%	87%
Fastighetsyta, kvm	157 000	157 000	157 000	157 000
Belåningsgrad, %	44%	49%	44%	49%
Andel säkerställd skuld, %	14%	16%	14%	16%
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	4,4	3,9	4,4
Kapitalbindning, år	2,8	2,2	2,8	2,2
Räntebindning, år	4,5	3,6	4,5	3,6
Genomsnittlig ränta	2,8%	2,3%	2,7%	2,4%

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	okt-dec 2016	okt-dec 2015	jan-dec 2016	jan-dec 2015
Intäkter	9 034	3 640	27 464	14 284
Rörelsekostnader	-9 930	-5 453	-25 981	-13 875
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-896</b>	<b>-1 813</b>	<b>1 483</b>	<b>409</b>
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>				
Resultat från andelar i koncernföretag	-7 000	20 150	-7 000	20 150
Räntenetto	-28 917	-7 166	-88 027	-28 445
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>	<b>-36 813</b>	<b>11 171</b>	<b>-93 544</b>	<b>-7 886</b>
Bokslutsdispositioner	87 899	66 959	87 899	66 959
<b>Resultat före skatt</b>	<b>51 086</b>	<b>78 130</b>	<b>-5 645</b>	<b>59 073</b>
Skatt	-13 006	-8 112	-525	-3 919
<b>Periodens/årets resultat</b>	<b>38 080</b>	<b>70 018</b>	<b>-6 170</b>	<b>55 154</b>

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	31 dec 2016	31 dec 2015
<b>Tillgångar</b>		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Materiella anläggningstillgångar	998	345
Pågående projekt	0	3 888
Andelar i koncernföretag	1 401 344	1 408 344
Räntebärande fordringar koncernföretag	2 842 192	2 147 885
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>4 244 534</b>	<b>3 560 462</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Fordringar koncernföretag	233 000	20 150
Övriga tillgångar	1 732	332
Kassa och bank	59 348	35 091
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>294 080</b>	<b>55 573</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>4 538 614</b>	<b>3 616 035</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>	41 000	41 000
<i>Fritt eget kapital</i>	382 096	388 266
<b>Summa eget kapital</b>	<b>423 096</b>	<b>429 266</b>
Obeskattade reserver	7 289	5 937
<i>Långfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	2 136 679	1 397 008
Skulder koncernföretag	103 639	0
Skuld till aktieägare	1 454 000	1 454 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 694 318</b>	<b>2 851 008</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	307 500	290 000
Skulder koncernföretag	61 861	230
Övriga kortfristiga skulder	44 550	39 594
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>413 911</b>	<b>329 824</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>4 538 614</b>	<b>3 616 035</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar för skulder i kreditinstitut	660 760	0
- varav <i>inteckningar i dotterbolagens fastigheter</i>	660 760	0
Aktier i dotterföretag	407 322	395 800
Strukturella internlån	816 800	0
<b>Totalt</b>	<b>1 884 882</b>	<b>395 800</b>
<b>Eventualförpliktelser</b>		
Borgen för dotterföretag	0	830 000

## DEFINITIONER

### **Andel säkerställd skuld**

Säkerställd skuld i förhållande till koncernens redovisade totala tillgångar.

### **Belåningsgrad**

Räntebärande nettoskulder exklusive ägarlån 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 fastighetsskatt.

### **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 exklusive efterställd skuld till aktieägare.

### **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**

Driftsöverskottet i förhållande till totala hyresintäkter.

## ADRESSER

### **Vacse AB (publ)**

Organisationsnummer: 556788-5883

Styrelsen har sitt säte i Stockholm

#### Adress:

Kungsgatan 26

111 35 Stockholm

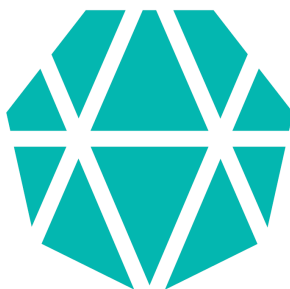
#### Hemsida och e-postadress:

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

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

#### Kalendarium:

2017-04-12	Årsredovisning 2016
2017-05-05	Delårsrapport kvartal 1, 2017
2017-07-13	Delårsrapport kvartal 2, 2017



*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 24 februari 2017.*

*Informationen publiceras även på Vacses hemsida, [www.vacse.se](http://www.vacse.se).*

*Frågor besvaras av Fredrik Linderborg, VD, Telefon 0705 797979*