



# VACSE AB (PUBL)

## DELÅRSRAPPORT

### JANUARI – SEPTEMBER 2014

---

#### PERIODEN I KORTHET

- Hyresintäkterna uppgick till 188,6 mkr (136,1)
- Driftsöverskottet ökade med 39 procent till 167,3 mkr (119,9)
- Förvaltningsresultatet ökade med 37 procent till 117,0 mkr (85,2)
- Värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med -83,4 mkr (65,0)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 63,0 mkr (68,8)
- Fyra förvärv till ett fastighetsvärde om 1 396 mkr med en yta av 68 500 kvm
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 4 749 mkr (2 931) vid periodens utgång
- Uthyrningsgraden vid periodens slut var 100 procent (100), och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 13,5 år (18,0)
- Bolaget satte upp en revolverande lånefacilitet om totalt 500 mkr i syfte att öka den kortsiktiga flexibiliteten och effektivisera bolagets likviditetshantering

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

## RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

### RESULTAT

Periodens förvaltningsresultat ökade med 37 procent och uppgick till 117,0 mkr (85,2). Periodens resultat efter skatt uppgick till 63,0 mkr (68,8). Resultatet före skatt har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 106,5 mkr (0), värdeförändringar avseende räntederivat med -83,4 mkr (64,5).

### HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna ökade med 39 procent till 188,6 mkr (136,1). Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 september till 100 procent (100).

### DRIFTSKOSTNADER

Driftskostnaderna uppgick till 16,5 mkr (11,2) under perioden. Ökningen av driftskostnaderna beror främst på fastighetsbeståndets förändring men har också påverkats positivt av en mild vinter. Driftsöverskottet har ökat med 39 procent till 167,3 mkr (119,9), vilket innebar en överskottsgrad om 89 procent (88).

### CENTRALA KOSTNADER

De centrala kostnaderna för administration och förvaltning uppgick under det första halvåret till 7,3 mkr (3,6). Ökningen förklaras av ett större fastighetsbestånd, ökad förvärvsaktivitet samt nyanställningar.

### FINANSNETTO OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVAT

Finansnettot uppgick till -107,5 mkr (-93,1) varav -64,5 mkr (-61,9) utgörs av räntekostnader på efterställda aktieägarlån. Värdeförändringar på räntederivat uppgick till -83,4 mkr (65,1). Periodens negativa värdeförändring beror på sjunkande marknadsräntor sedan årsskiftet. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

### SKATT

Bolaget redovisade för perioden en skattekostnad om -12,6 mkr (-19,6). Koncernens uppskjutna skatteskuld har beräknats som värdet av skillnaden mellan redovisade värden och skattemässiga värden avseende fastigheter och räntederivat. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 74,1 mkr (33,3).

### KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital och räntenetto uppgick till 160,0 mkr (116,5). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med 1 375,1 mkr (909,9). Refinansieringen samt nyupplåningen resulterade i en nettoupplåning om 1 343,2 mkr (832,7).

Totalt uppgår periodens kassaflöde till 87,3 mkr (-18,8).

### PERSONAL OCH ORGANISATION

Antalet anställda per den 30 september uppgick till 3 personer (1). Externa resurser anlitas inom redovisning, fastighetsförvaltning och asset management.

### MODERBOLAGET

Moderbolaget Vacse AB (publ) ansvarar för frågor gentemot marknaden såsom koncernrapportering och finansiell information samt kreditmarknaden med upplåning och finansiell riskhantering. Moderbolaget är ansvarigt för den fastighetsrelaterade verksamheten genom bland annat kapitalallokering, lednings- och styrelsearbete i dotterbolagen.

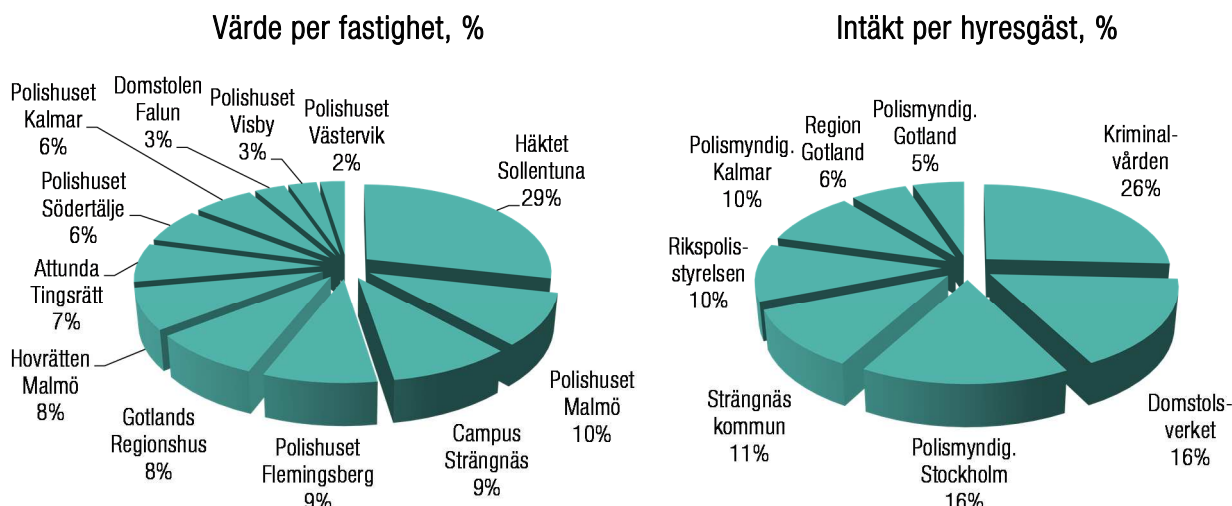
Omsättningen i moderbolaget, som består av arvoden från dotterbolag, uppgick för perioden till 3,9 mkr (2,6). Periodens resultat efter skatt uppgick till -27,6 mkr (-37,2).

## FASTIGHETSINNEHAV

Vacse AB (publ) ("Vacse" eller "Koncernen") ägde den 30 september 2014 tolv fastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 154 tkvm (77) och till ett värde om 4 749 mkr (2 931).

Värdering görs varje år per 31 december, och en fullständig värdering gjordes per 31 mars och per 30 september gjordes en intern värdering vilket inte medförde några värdeförändringar.

Per 30 september uppgick den genomsnittliga kontraktslängden till 13,5 år (18,0) och den genomsnittliga åldern på ägda fastigheter till 6,3 år (3,9).



## FÖRVÄRV

Den 30 september förvärvades fastigheterna Rotorn 1 i Huddinge samt Tjädern 9 i Visby från Allensford Holding AB och Abirra AB. Rotorn 1 hyrs tillfullo av Polismyndigheten i Stockholms län som disponerar en yta om 13 150 kvm. Byggnaden uppfördes 1995 och har renoverats och anpassats löpande. Fastigheten ligger strategiskt vid Flemingsbergs station och utgör en del av ett rättscentrum med Södertörns tingsrätt, Södertörns och Söderorts åklagarkammare samt Flemingsbergshäktet.

Fastigheten Tjädern 9 är centralt belägen strax utanför Visbys ringmur och hyrs ut till Polismyndigheten Gotland, Åklagarmyndigheten, Kriminalvården och Försvarsmakten. Fastigheten består av två byggnader varav den ena uppfördes 2007 och den andra totalrenoverades 2003. Sammanlagd uthyrningsbar yta uppgår till 8 250 kvm.

Den 1 juli förvärvades fastigheten Eldsund 6:6 från Vasallen AB, vilket blir Vacses tionde objekt. Fastigheten var en del av det gamla kasernområdet P10 från 1921 fram tills regementets nedläggning 2005. Under 2007/2008 genomfördes en omfattande renovering och ombyggnad där området omvandlades till ett campus för kommunens utbildningsverksamhet – Campus Strängnäs. Lokalerna på 29 200 kvm är idag till 99 % uthyrda på ett långt avtal till Strängnäs kommun och inkluderar idag kommunala Thomasgymnasiet, all kommunal vuxenutbildning och annan kommunal verksamhet. Ekonomiskt tillträde sattes till 30 juni.

Den 31 mars ingicks avtal om förvärv av Visborg 1:15 av Kungsleden AB (publ). Fastigheten ligger på området Visborg i södra Visby med en total uthyrbar area om drygt 17 900 kvadratmeter som hyrs i sin helhet av Region Gotland med dess samlade administration, centrala funktioner, landsting och förvaltning. Den består av fyra byggnader som uppfördes för Försvarsmakten 1905 och renoverades till nybyggnadsstandard samt utökades 2009-2010. Tillträde skedde den 30 april 2014.

Samtliga förvärv har redovisats som 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. Under perioden genomförde ägarna ovillkorade aktieägartillskott om sammanlagt 300 mkr genom konvertering av lån samt kontanta medel. Eget kapital uppgick den 30 september till 518,3 mkr (125,3) och efterställda aktieägarlån till 1 454 mkr (1 394).

### RÄNTEBÄRANDE SKULDER

I juni 2014 genomfördes en omfattande refinansiering av bolaget, där Bolaget emitterade ett icke-säkerställt obligationslån om totalt 1 400 mkr med en löptid om fem år. Lånet emitteras i två delar; 250 mkr med en fast ränta om 2,75 procent samt 1 150 mkr med en rörlig ränta om STIBOR+130 räntepunkter. Lånen har slutligt förfall i juni 2019.

Koncernens långfristiga räntebärande skulder exklusive efterställt aktieägarlån uppgick till 2 226 mkr (830), vilket utöver obligationslånet även innefattar en säkerställd skuld om 830 mkr som förfaller i mars 2016.

Den 29 september satte Bolaget upp en revolverande lånefacilitet om 500 mkr. Denna är icke säkerställd och löper på två år med tre därefter följande 12 månaders förlängningsoptioner, det vill säga som längst till september 2019. Syftet är att skapa flexibilitet och säkra den kortfristiga finansieringen och likviditetshanteringen. I samband med uppsättandet av faciliteten valde Bolaget att utnyttja 400 mkr för att delfinansiera förvärven av polishusen i Flemingsberg och Visby.

Belåningsgraden exklusive ägarlån uppgick till 55 procent (46) och andel säkerställd skuld till 17 procent (28). Per den 30 september uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 3,3 år (1,7) och räntebindningstiden till 3,9 år (7,2).

### RÄNTEDERIVATINSTRUMENT

För att uppnå önskat räntebindningsmål används räntederivatinstrument. Derivat redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen baserade på noteringar hos mäklare. Liknande kontrakt handlas på en aktiv marknad och kurserna speglar faktiska transaktioner på jämförbara instrument.

Värdeförändringar är redovisade i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Återstående undervärde på derivat, 85,6 mkr (7,1), kommer under resterande löptid att lösas upp och redovisas som en intäkt. Derivatet har ett negativt värde om 85,6 mkr vid bokslutstidpunkten. Vid förfallotidpunkten kommer värdet att vara noll.

### LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel och finansiella placeringar uppgick per 30 september till 142,3 mkr (77,5). Utöver detta finns outnyttjade kreditfaciliteter om 100 mkr (-).

## HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser skedde efter periodens utgång.

## RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Vacses verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs i 2013 års årsredovisning, på sidorna 14-15.

## 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.

Stockholm den 7 november 2014

Ossie Everum  
Verkställande direktör

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jul-sep 2014	jul-sep 2013	jan-sep 2014	jan-sep 2013	okt-sep 2013/2014	jan-dec 2013
Hyresintäkter	74 392	48 613	188 613	136 070	239 119	186 576
Driftskostnader	-6 839	-3 856	-16 492	-11 241	-21 039	-15 788
Fastighetsskatt	-1 272	-2 042	-4 868	-4 731	-6 610	-6 473
<b>Driftsöverskott</b>	<b>66 281</b>	<b>42 715</b>	<b>167 253</b>	<b>120 098</b>	<b>211 470</b>	<b>164 315</b>
Centrala kostnader	-1 633	-1 455	-7 265	-3 612	-9 419	-5 766
<b>Rörelseresultat före värdeförändringar</b>	<b>64 648</b>	<b>41 260</b>	<b>159 988</b>	<b>116 486</b>	<b>202 051</b>	<b>158 549</b>
<i>Värdeförändringar</i>						
Fastigheter	0	0	106 464	0	126 466	20 002
Derivat	-24 294	5 850	-83 364	65 057	-78 539	69 882
<b>Rörelseresultat</b>	<b>40 354</b>	<b>47 110</b>	<b>183 088</b>	<b>181 543</b>	<b>249 978</b>	<b>248 433</b>
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>						
Finansiella intäkter	12	6	13	8	798	793
Externa räntekostnader och liknande poster	-15 321	-11 348	-43 042	-31 272	-55 309	-43 539
Räntekostnader aktieägare	-22 295	-21 375	-64 484	-61 877	-78 484	-75 877
<b>Resultat före skatt</b>	<b>2 750</b>	<b>14 393</b>	<b>75 575</b>	<b>88 402</b>	<b>116 983</b>	<b>129 810</b>
Skatt	2 587	-3 148	-12 609	-19 609	-23 960	-30 960
<b>Periodens/årets totalresultat</b>	<b>5 337</b>	<b>11 245</b>	<b>62 966</b>	<b>68 793</b>	<b>93 023</b>	<b>98 850</b>
Förvaltningsresultat	49 339	29 918	116 959	85 222	147 540	115 803

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	30 september 2014	30 september 2013	31 december 2013
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	4 748 812	2 931 081	3 246 535
Övriga anläggningstillgångar	32	11	7
Kortfristiga fordringar	16 118	2 091	5 275
Likvida medel	142 311	77 538	55 052
<b>Summa tillgångar</b>	<b>4 907 273</b>	<b>3 010 721</b>	<b>3 306 869</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	518 284	125 260	155 317
Uppskjuten skatteskuld	74 115	33 303	43 995
Långfristiga skulder aktieägare	1 454 000	1 394 000	1 394 000
Långfristiga räntebärande skulder	2 225 858	830 000	830 000
Derivat	85 642	7 103	2 278
Kortfristiga räntebärande skulder	400 000	532 673	812 673
Övriga kortfristiga skulder	149 374	88 382	68 606
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>4 907 273</b>	<b>3 010 721</b>	<b>3 306 869</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2012-12-31	1 000	5 000	50 468	56 468
Periodens resultat jan-sep 2013			68 793	
<b>Eget kapital 2013-09-30</b>	<b>1 000</b>	<b>5 000</b>	<b>119 260</b>	<b>125 260</b>
Fondemission	4 000		-4 000	
Periodens resultat okt-dec 2013			30 057	
<b>Eget kapital 2013-12-31</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>	<b>145 318</b>	<b>155 318</b>
Ovillkorat aktieägartillskott		300 000		
Periodens resultat jan-sep 2014			62 966	
<b>Eget kapital 2014-09-30</b>	<b>5 000</b>	<b>305 000</b>	<b>208 284</b>	<b>518 284</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jul-sep 2014	jul-sep 2013	jan-sep 2014	jan-sep 2013	jan-dec 2013
<i><b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b></i>					
Hysesintäkter	74 392	48 613	188 613	136 070	186 576
Löpande kostnader	-9 744	-7 353	-28 625	-19 584	-28 031
Betald skatt	0	0	0	0	-299
<i>Summa</i>	<i>64 648</i>	<i>41 260</i>	<i>159 988</i>	<i>116 486</i>	<i>158 246</i>
<i><b>Förändring av rörelsekapital</b></i>					
Förändring av omsättningstillgångar	-13 768	1 036	-10 843	290	-2 790
Förändring av kortfristiga skulder	17 262	-5 940	71 256	9 323	-4 047
<b>Kassaförändring från den löpande verksamheten före räntor</b>	<b>68 142</b>	<b>36 356</b>	<b>220 401</b>	<b>126 099</b>	<b>151 409</b>
Betalt räntenetto	-26 360	-34 833	-101 213	-67 671	-100 358
<b>Netto kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>41 782</b>	<b>1 523</b>	<b>119 188</b>	<b>58 428</b>	<b>51 051</b>
<i><b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b></i>					
Investeringar i ny, till och ombyggnader och inventarier	0	0	-25	0	0
Förvärv av fastigheter	-557 315	-142 130	-1 395 812	-905 745	-1 201 198
Nettotillg. vid förvärv av fastighetsägande dotterföretag	17 960	-3 212	20 723	-4 171	-3 827
<b>Netto kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-539 355</b>	<b>-145 342</b>	<b>-1 375 114</b>	<b>-909 916</b>	<b>-1 205 025</b>
<i><b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b></i>					
Nyupptagning av räntebärande skulder	-27 699	126 000	1 795 858	532 673	812 673
Amortering av räntebärande skulder	0	0	-812 673	0	0
Nyupptagning av räntebärande skulder, ägare	0	0	160 000	300 000	300 000
Amortering av räntebärande skulder, ägare	0	0	-100 000	0	0
Aktieägartillskott	100 000	0	300 000	0	0
<b>Netto kassaflöde från Finansieringsverksamheten</b>	<b>72 301</b>	<b>126 000</b>	<b>1 343 185</b>	<b>832 673</b>	<b>1 112 673</b>
<b>Periodens/årets nettokassaflöde</b>	<b>-425 272</b>	<b>-17 819</b>	<b>87 259</b>	<b>-18 815</b>	<b>-41 301</b>
Likvida medel vid periodens början	567 583	95 357	55 052	96 353	96 353
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>142 311</b>	<b>77 538</b>	<b>142 311</b>	<b>77 538</b>	<b>55 052</b>

## NYCKELTAL

Belopp i tkr	jul-sep 2014	jul-sep 2013	jan-sep 2014	jan-sep 2013	okt-sep 2013/2014	jan-dec 2013
Hysesintäkter	74 392	48 613	188 613	136 070	239 119	186 576
Driftsöverskott	66 281	42 715	167 253	120 098	211 470	164 315
Förvaltningsresultat	49 339	29 918	116 959	85 222	147 540	115 803
Periodens/årets resultat	5 337	11 245	62 966	68 793	93 023	98 850
Förvärv av och investering i fastigheter	557 315	142 130	1 395 837	905 745	1 691 290	1 201 198
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	0	0	106 464	0	126 466	20 002
Verkligt värde fastigheter	4 748 812	2 931 081	4 748 812	2 931 081	4 748 812	3 246 535
Genomsnittlig kontraktslängd	13,5	18,0	13,5	18,0	13,5	17,5
Genomsnittlig ålder på fastigheterna	6,3	3,9	6,3	3,9	6,3	3,7
Ekonomisk uthyringsgrad	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Överskottsgrad	89%	88%	89%	88%	88%	88%
Fastighetsyta, kvm	154 294	77 033	154 294	77 033	154 294	85 833
Belåningsgrad	55%	46%	55%	46%	55%	51%
Andel säkerställd skuld	17%	28%	17%	28%	17%	25%
Räntetäckningsgrad	422%	364%	372%	373%	422%	371%
Kapitalbindning	3,3	1,7	3,3	1,7	3,3	1,1
Räntebindning	3,9	7,2	3,9	7,2	3,9	5,9



## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jul-sep 2014	jul-sep 2013	jan-sep 2014	jan-sep 2013	okt-sep 2013/2014	jan-dec 2013
Intäkter	1 451	870	3 870	2 612	4 886	3 628
Rörelsekostnader	-1 619	-1 444	-4 279	-3 558	-5 811	-5 090
Utdelning från dotterföretag	0	0	0	0	3 250	3 250
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 688</b>	<b>-574</b>	<b>-409</b>	<b>-946</b>	<b>2 325</b>	<b>1 788</b>
Finansnetto	-6 754	-13 177	-27 187	-36 234	-32 562	-41 609
Bokslutsdisposition	0	0	0	0	42 790	42 790
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-6 922</b>	<b>-13 751</b>	<b>-27 596</b>	<b>-37 180</b>	<b>12 553</b>	<b>2 969</b>
Skatt	0	0	0	0	0	0
<b>Periodens/årets totalresultat</b>	<b>-6 922</b>	<b>-13 751</b>	<b>-27 596</b>	<b>-37 180</b>	<b>12 553</b>	<b>2 969</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	30 september 2014	30 september 2013	31 december 2013
<b>Tillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	1 041 177	653 847	811 594
Fordringar koncernföretag	1 986 088	1 132 441	1 462 792
Övriga tillgångar	578 066	141 660	180
Kassa och bank	16 373	946	3 950
<b>Summa tillgångar</b>	<b>3 621 704</b>	<b>1 928 894</b>	<b>2 278 516</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	323 042	-29 511	50 638
Räntebärande skulder	1 795 858	532 673	812 673
Skuld till aktieägare	1 454 000	1 394 000	1 394 000
Skulder koncernföretag	21 006	2 780	230
Kortfristiga skulder	27 798	28 952	20 975
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>3 621 704</b>	<b>1 928 894</b>	<b>2 278 516</b>
<i>Ställda säkerheter</i>			
<b>Aktier i dotterbolag</b>	<b>656 094</b>	<b>656 094</b>	<b>656 094</b>
<i>Eventualförpliktelser</i>			
<b>Borgen för dotterbolag</b>	<b>830 000</b>	<b>830 000</b>	<b>830 000</b>

## GRANSKNINGSRAPPORT

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 2014 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 7 november 2014

KPMG AB

Henrik Åkerblad

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 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.

### **Hyresintäkter per kvm**

Hyresintäkter i förhållande till total yta tillgänglig för uthyrning.

### **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)

#### Kalender:

2015-02-25 Bokslutskommuniké helåret 2014

2015-03-27 Årsredovisning 2014

2015-04-16 Årsstämma



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 7 november kl 08.00.