



# VACSE AB (PUBL)

## BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

### JANUARI – DECEMBER 2015

---

#### RÄKENSKAPSÅRET 2015

- Hyresintäkterna ökade med 25 procent till 336,1 mkr (268,3)
- Driftsöverskottet ökade med 24 procent till 292,8 mkr (236,5)
- Förvaltningsresultatet ökade med 27 procent till 214,1 mkr (168,3)
- Värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med 32,7 mkr (-120,1)
- Årets resultat efter skatt uppgick till 255,9 mkr (60,7)
- Förvärv av Statens Biblioteksdepå i Håbo med en yta om 11 700 kvm
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 5 021 mkr (4 764) vid årets utgång
- Uthyrningsgraden vid årets slut var 100 procent (100), och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 12,0 år (13,2)

#### FJÄRDE KVARTALET 2015

- Hyresintäkterna ökade med 5,8 procent till 84,3 mkr (79,7).
- Driftsöverskottet ökade med 4 procent till 72,1 mkr (69,3).
- Förvaltningsresultatet minskade med 1,6 procent till 50,5 mkr (51,3)
- Värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med 21,1 mkr (-36,8)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 170,8 mkr (-2,2)
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 5 021 mkr (4 764) vid periodens utgång
- Uthyrningsgraden vid periodens slut var 100 procent (100), och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 12,0 år (13,2)
- Bolaget har stärkt organisationen och antalet anställda ökade till 10 personer (5) vid periodens utgång

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

## RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

### *Koncernen*

#### RESULTAT

Årets förvaltningsresultat ökade med 27 procent och uppgick till 214,1 mkr (168,3). Förvärv under 2014 och 2015 har bidragit positivt till förvaltningsresultatet trots ökade centrala omkostnader. Årets resultat efter skatt uppgick till 255,9 mkr (60,7). Resultatet före skatt har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 169,8 (116,3) och värdeförändringar avseende räntederivat med 32,7 mkr (-120,1).

#### HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna ökade med 25 procent till 336,1 mkr (268,3). Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter under slutet av 2014. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 december till 100 procent (100).

#### DRIFTSKOSTNADER

Driftskostnaderna uppgick till 31,4 mkr (22,1) under året. Ökningen av driftskostnaderna beror främst på fastighetsbeståndets förändring. Driftsöverskottet har ökat med 24 procent till 292,8 mkr (236,5), vilket innebar en överskottsgrad om 87 procent (88).

#### CENTRALA KOSTNADER

De centrala kostnaderna för administration och förvaltning uppgick under året till 15,4 mkr (11,0). Nyanställningar samt större fastighetsbestånd har inneburit högre kostnader jämfört med motsvarande period 2014.

#### FINANSNETTO OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVAT

Finansnettot uppgick till -151,7 mkr (-144,0) varav -88,5 mkr (-86,8) utgörs av räntekostnader på efterställda aktieägarlån. Värdeförändringar på räntederivat uppgick till 32,7 mkr (-120,1). Årets positiva värdeförändring beror på stigande marknadsräntor under året. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

#### SKATT

Bolaget redovisade för året en skattekostnad om -72,3 mkr (-16,9). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 147,6 mkr (79,9).

#### KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 119,2 mkr (85,7). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med -89,1 mkr (-1 380,0). Refinansieringen samt nyupplåningen resulterade i en nettoupplåning om -29,1 mkr (963,4).

Totalt uppgår årets kassaflöde till -34,7 mkr (25,8).

#### PERSONAL OCH ORGANISATION

Bolaget har målmedvetet stärkt sin organisation och antalet anställda per den 31 december uppgick till 10 personer (5). Externa resurser anlitas endast i mindre utsträckning inom fastighetsförvaltning då den egna organisationen övertagit detta område.

### *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 året till 14,3 mkr (8,5). Periodens resultat efter skatt uppgick till 55,2 mkr (23,5).

Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar på desamma, totalt uppgående till 3 608,4 mkr (3 576,2). Externa räntebärande lån (lång- och kortfristiga) uppgår till 3 141,0 mkr (3 170,1) varav 1 454,0 mkr (1 454,0) motsvarar långfristig efterställd skuld till aktieägarna. Anticiperad utdelning från dotterbolag uppgår till 20,2 mkr (31,8).

Finansnettot består av ränteintäkter från dotterbolag om 117,6 mkr (100,1), externa räntekostnader 146,1 mkr (131,2) varav 88,5 mkr (86,8) avser räntor till aktieägare.

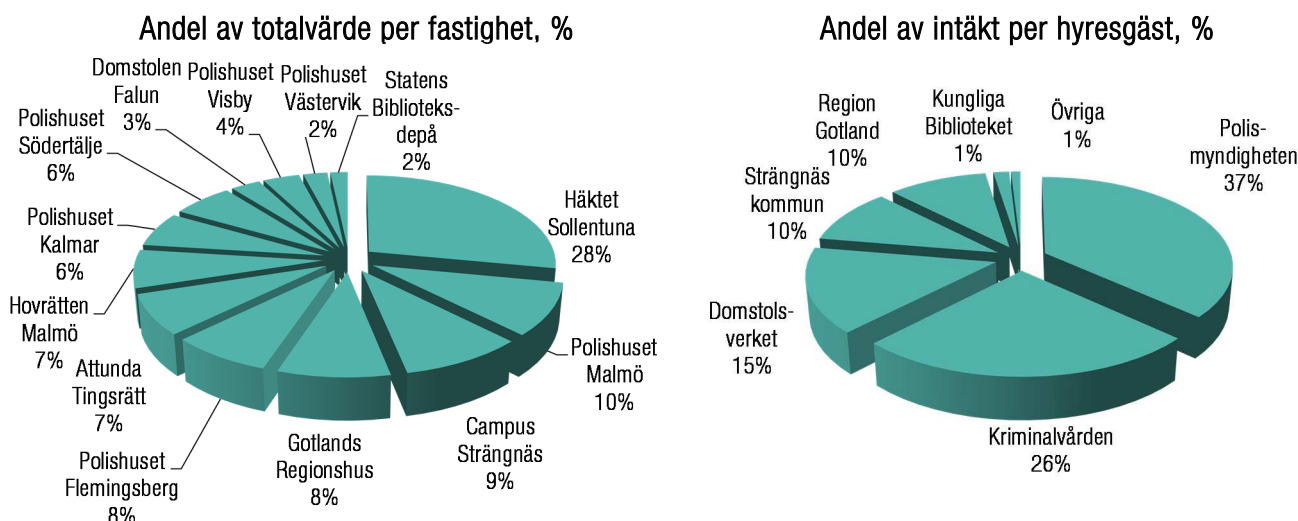
Moderbolagets risker och osäkerhetsfaktorer utgörs av förändringar i avkastning på dotterbolagens fastigheter. Mer information framgår under rubriken Risker och osäkerhetsfaktorer samt i årsredovisningen för 2014 sid 18-19.

## FASTIGHETSINNEHAV

Vacse-koncernen ("Vacse" eller "Koncernen") ägde den 31 december tretton fastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 157 tkvm (145) och till ett bedömt marknadsvärde om 5 021 mkr (4 764). Fastigheternas värdeförändring uppgick till 257 (100) under året varav 169,8 mkr (116,3) avser förändringar i verkligt värde.

Fullständig värdering av Vacses fastighetsbestånd har genomförts per den 31 december 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 en avkastning om 6,2 procent (6,6).

Per 31 december uppgick den genomsnittliga kontraktslängden till 12,0 år (13,2) och den genomsnittliga åldern på ägda fastigheter till 9,3 år (6,6).



## FÖRVÄRV

I maj förvärvades fastigheten Rölunda 1:6 i Bålsta från Stendörren Fastigheter AB. Byggnaden 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 är uppförda under 50-, 60- och 70-talet och har renoverats och anpassats löpande.

Förvärvet finansierades med likvida medel samt befintlig kreditfacilitet.

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.

## PÅGÅENDE PROJEKT

Under hösten har arbetet med projekteringen av en tillbyggnad av tingsrätten i Sollentuna intensifierats. Marköverlåtelseavtal har ingåtts med Sollentuna kommun. Den nya byggnaden kommer att omfatta ca 15 000 kvm uthyrningsbar yta och 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 2015 har 4 mkr upparbetats i projektet.

## FINANSIERING

### EGET KAPITAL OCH ÄGARLÅN

Vacse finansieras av ägarna med eget kapital samt aktieägarlån. Ägarlånen är efterställda all annan finansiering och löper till december år 2053. Eget kapital uppgick den 31 december till 772,0 mkr (516,0) 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 1 120 mkr (320) och utgörs av revolverande kreditfacilitet som utnyttjats med 290 mkr (320) samt en säkerställd skuld om 830 mkr (830) varav 600 mkr förfaller i mars 2016. Vacse är i slutfasen av att refinansiera dessa förfall.

Belåningsgraden exklusive ägarlån i Koncernen uppgick till 50 procent (53) och andel säkerställd skuld till 16 procent (17). Per den 31 december uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 2,2 år (3,0) och räntebindningstiden till 2,7 år (4,0). Genomsnittlig ränta uppgick till 3,8 procent (4,1). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Vacses genomsnittliga upplåningsränta med 0,4 procent och de finansiella kostnaderna med 25,2 mkr

### 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, 89,7 mkr (122,4), 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 väntlighet överensstämma med redovisat värde. Gällande värderingstekniker, processer och policys se beskrivning i senaste årsredovisningen, på sidorna 33–34.

### LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel och finansiella placeringar uppgick per 31 december till 46,1 mkr (80,8). Utöver detta finns outnyttjade kreditfaciliteter om 210 mkr (180).

## 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 har Vacse låtit oberoende värderingsmän värdera hela fastighetsbeståndet per 31 december. Vaces fastighetsbestånd består av samhällsfastigheter och hyresgästerna har hög kreditvärdighet. Kontraktstiderna är långa och uppgår i genomsnitt till 12,0 år (13,2) per 31 december.

### Känslighetsanalys fastighetsvärdering

	Förändring +/-	Resultateffekt fastighetsvärderingar, mkr
Direktavkastningskrav	0,5 procentenhet	- 362,8 / 433,4
Hyresintäkter	50 kr/kvm	+/- 88,5
Driftkostnad	25 kr/kvm	+/- 50,8
Vakansgrad	1,0 procentenhet	+/- 98,6

### 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 71,3 mkr.

Se ytterligare beskrivning av risker och osäkerhetsfaktorer 2014 års årsredovisning, på sidorna 18-19.

## REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Denna delårsrapport för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport.

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

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

Stockholm den 24 februari 2016

Ossie Everum  
Verkställande direktör

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	okt-dec 2015	okt-dec 2014	jan-dec 2015	jan-dec 2014
Hysesintäkter	84 326	79 651	336 067	268 264
Driftskostnader	-9 280	-5 565	-31 370	-22 057
Fastighetsskatt	-2 971	-4 811	-11 920	-9 679
<b>Driftsöverskott</b>	<b>72 075</b>	<b>69 275</b>	<b>292 777</b>	<b>236 528</b>
Centrala kostnader	-6 784	-3 729	-15 380	-10 994
<b>Rörelseresultat före värdeförändringar</b>	<b>65 291</b>	<b>65 546</b>	<b>277 397</b>	<b>225 534</b>
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter	169 750	9 812	169 750	116 276
Derivat	21 123	-36 776	32 747	-120 140
<b>Rörelseresultat</b>	<b>256 164</b>	<b>38 582</b>	<b>479 894</b>	<b>221 670</b>
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>				
Finansiella intäkter	11	462	15	475
Externa räntekostnader och liknande poster	-14 800	-14 663	-63 266	-57 705
Räntekostnader aktieägare	-22 295	-22 294	-88 452	-86 778
<b>Resultat före skatt</b>	<b>219 080</b>	<b>2 087</b>	<b>328 191</b>	<b>77 662</b>
Skatt	-48 242	-4 325	-72 282	-16 934
<b>Periodens/årets resultat</b>	<b>170 838</b>	<b>-2 238</b>	<b>255 909</b>	<b>60 728</b>
Förvaltningsresultat	50 502	51 346	214 146	168 305

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

## KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	31 december 2015	31 december 2014
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	5 021 000	4 763 500
Övriga anläggningstillgångar	4 233	368
Kortfristiga fordringar	63 539	18 565
Likvida medel	46 132	80 821
<b>Summa tillgångar</b>	<b>5 134 904</b>	<b>4 863 254</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	771 954	516 046
Uppskjuten skatteskuld	147 610	79 873
Långfristiga skulder aktieägare	1 454 000	1 454 000
Långfristiga räntebärande skulder	1 397 008	2 226 088
Derivat	89 671	122 418
Kortfristiga räntebärande skulder	1 120 000	320 000
Övriga kortfristiga skulder	154 661	144 829
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>5 134 904</b>	<b>4 863 254</b>

## KONCERNENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Belopp i tkr	jan-dec 2015	jan-dec 2014
<b>Ingående eget kapital</b>	<b>516 046</b>	<b>155 317</b>
Ovillkorat aktieägartillskott	-	300 000
Periodens/årets totalresultat	255 909	60 728
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>771 955</b>	<b>516 046</b>

## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	okt-dec 2015	okt-dec 2014	jan-dec 2015	jan-dec 2014
Resultat före skatt	219 080	2 087	328 191	77 662
<i>Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:</i>				
Avskrivningar på inventarier	-5	113	92	113
Marknadsvärdering fastigheter	-169 750	-9 812	-169 750	-116 276
Marknadsvärdeförändring finansiella instrument	-21 123	36 776	-32 747	120 140
Betald skatt	440	-1 781	-6 682	-1 781
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-30	-466	72	5 814
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>28 612</b>	<b>26 917</b>	<b>119 176</b>	<b>85 672</b>
<b>före förändring av rörelsekapital</b>				
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	-58 888	-2 447	-44 927	-13 290
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	6 058	-1 342	9 192	69 934
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-24 218</b>	<b>23 128</b>	<b>83 441</b>	<b>142 316</b>
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>				
Förvärv av dotterbolag	-	-4 399	-81 275	-1 378 510
Investeringar i befintliga fastigheter	-5 379	-449	-7 634	-474
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-78	-	-141	-978
<b>Kassaflöde från Investeringsverksamheten</b>	<b>-5 457</b>	<b>-4 848</b>	<b>-89 050</b>	<b>-1 379 962</b>
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>				
Nyupptagning av lån	230	-	10 920	1 876 088
Amortering av lån	-40 000	-79 770	-40 000	-912 673
Erhållet aktieägartillskott	-	-	-	300 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-39 770</b>	<b>-79 770</b>	<b>-29 080</b>	<b>1 263 415</b>
<b>Totalt kassaflöde</b>	<b>-69 445</b>	<b>-61 490</b>	<b>-34 689</b>	<b>25 769</b>
Ingående likvida medel	115 577	142 311	80 821	55 052
Utgående likvida medel	46 132	80 821	46 132	80 821



## NYCKELTAL

	okt-dec 2015	okt-dec 2014	jan-dec 2015	jan-dec 2014
Hysesintäkter, tkr	84 326	79 651	336 067	268 264
Driftsöverskott, tkr	72 075	69 275	292 777	236 528
Förvaltningsresultat, tkr	50 502	51 346	214 146	168 305
Periodens/årets resultat, tkr	170 838	-2 238	255 909	60 728
Förvärv av och investering i fastigheter, tkr	5 379	4 822	94 567	1 401 163
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade, tkr	169 750	9 812	169 750	116 276
Verkligt värde fastigheter, tkr	5 021 000	4 763 500	5 021 000	4 763 500
Genomsnittlig kontraktslängd, år	12,0	13,2	12,0	13,2
Genomsnittlig ålder på fastigheterna, år	9,3	6,6	9,3	6,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100%	100%	100%	100%
Överskottsgrad, %	85%	87%	87%	88%
Fastighetsyta, kvm	157 000	145 300	157 000	145 300
Belåningsgrad, %	50%	53%	50%	53%
Andel säkerställd skuld, %	16%	17%	16%	17%
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	4,6	4,4	3,9
Kapitalbindning, år	2,2	3,0	2,2	3,0
Räntebindning, år	3,6	4,0	3,6	4,0

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	okt-dec 2015	okt-dec 2014	jan-dec 2015	jan-dec 2014
Intäkter	3 640	4 644	14 284	8 514
Rörelsekostnader	-5 453	-3 996	-13 875	-8 144
<b>Rörelsekostnader</b>	<b>-1 813</b>	<b>648</b>	<b>409</b>	<b>370</b>
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>				
Anteciperad utdelning från dotterbolag	20 150	31 800	20 150	31 800
Finansnetto	-7 166	-3 609	-28 445	-30 796
Bokslutsdispositioner	66 959	22 100	66 959	22 100
<b>Resultat före skatt</b>	<b>78 130</b>	<b>50 939</b>	<b>59 073</b>	<b>23 474</b>
Skatt	-8 112	-	-3 919	-
<b>Periodens/årets resultat</b>	<b>70 018</b>	<b>50 939</b>	<b>55 154</b>	<b>23 474</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	31 december 2015	31 december 2014
<b>Tillgångar</b>		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Materiella anläggningstillgångar	4 233	368
Andelar i koncernföretag	1 408 344	1 346 117
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 412 577</b>	<b>1 346 485</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Fordringar koncernföretag	2 200 114	2 230 084
Övriga tillgångar	494	541
Kassa och bank	3 242	1 144
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>2 203 850</b>	<b>2 231 769</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>3 616 427</b>	<b>3 578 254</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>	41 000	41 000
<i>Fritt eget kapital</i>	388 266	333 112
<b>Summa eget kapital</b>	<b>429 266</b>	<b>374 112</b>
Obeskattade reserver	5 937	-
<i>Långfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	1 397 008	1 396 088
Skuld till aktieägare	1 454 000	1 454 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 851 008</b>	<b>2 850 088</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	290 000	320 000
Skulder koncernföretag	230	-
Övriga kortfristiga skulder	39 986	34 054
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>330 216</b>	<b>354 054</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>3 616 427</b>	<b>3 578 254</b>
<i>Ställda säkerheter</i>		
<b>Aktier i dotterbolag</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>

## 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.

### **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

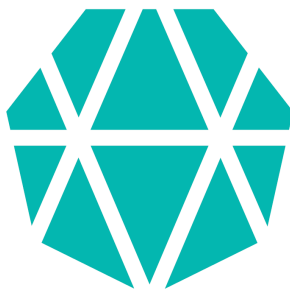
#### Hemsida och e-postadress:

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

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

#### Kalendarium:

2016-04-27	Årsredovisning 2015
2016-05-04	Delårsrapport kvartal 1, 2016
2016-07-15	Delårsrapport kvartal 2, 2016
2016-10-27	Delårsrapport kvartal 3 2016



Vacse offentliggör informationen i denna delårsrapport i enlighet med lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Information lämnades för offentliggörande den 24 februari kl 12.00.