



VACSE AB (PUBL) DELÅRSRAPPORT JANUARI – MARS 2017

PERIODEN I SAMMANDRAG

- Hyresintäkterna ökade med 5,8 procent till 88,9 mkr (84,0).
- Driftsöverskottet för perioden ökade med 5,4 procent och uppgick till 75,8 mkr (71,9).
- Förvaltningsresultatet exklusive ränta på ägarlån ökade med 1,0 procent till 53,6 mkr (53,0).
- Värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med 3,9 mkr (-31,2).
- Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med 5,1 mkr (29,0) .
- Periodens resultat efter skatt ökade med 42,2 procent och uppgick till 31,8 mkr (22,4).
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 5 322 mkr (5 050) vid årets utgång.
- Uthyrningsgraden vid årets slut var 100 procent (100), och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 11,0 år (11,7).

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Resultat- och kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med mars 2017. 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 första kvartalet ökade med 1,0 procent och uppgick till 53,6 mkr (53,0). Resultat efter skatt för första kvartalet uppgick till 31,8 mkr (22,4). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 5,1 mkr (29,0) och värdeförändringar avseende räntederivat med 3,9 mkr (-31,2).

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkter ökade med 5,8 procent till 88,9 mkr (84,0). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 100 procent (100).

DRIFTSKOSTNADER

Driftskostnaderna uppgick till 10,1 mkr (9,8) under året. Driftsöverskottet uppgick till 75,8 mkr (71,9), vilket innebar en överskottsgrad om 85 procent (86).

CENTRALA KOSTNADER

De centrala kostnaderna för administration och förvaltning uppgick under året till 5,1 mkr (4,3).

FINANSNETTO OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVAT

Finansnettot under kvartalet uppgick till -39,0 mkr (-36,6) varav 21,8 mkr (22,1) utgör räntekostnader på efterställda aktieägarlån. Refinansiering under 2016 har bidragit till ökade räntekostnader. Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 3,9 mkr (-31,2) under perioden till följd av marginellt stigande marknadsräntor. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

SKATT

Bolaget redovisade för perioden en skattekostnad om 9,0 mkr (6,4) varav 5,1 mkr (2,3) avser uppskjuten skatt. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 212,6 mkr (149,9). Ökningen är främst beroende av stigande marknadsvärde i fastighetsbeståndet och därtill kopplade temporära skillnader.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 27,1 mkr (77,5). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -4,3 mkr (-4,2). Årets investeringskostnader är främst hänförliga till projektering av den planerade tillbyggnaden av Attunda Tingsrätt. Nettoupplåningen för perioden uppgår till -21,9 mkr (-9,8).

Totalt uppgår periodens kassaflöde till 0,9 mkr (63,5).

PERSONAL OCH ORGANISATION

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

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 5,0 mkr (3,9). Periodens resultat efter skatt uppgick till -21,5 mkr (-6,0).

Räntenettet består av ränteintäkter från dotterbolag om 11,5 mkr (28,5) samt externa räntekostnader om 38,9 mkr (35,8) varav 21,8 mkr (22,1) 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 4 420,5 mkr (3 526,6). Externa räntebärande lån (lång- och kortfristiga) uppgår till 3 876,5 mkr (3 131,4) varav 1 454 mkr (1 454) motsvarar långfristig efterställd skuld till aktieägarna med förfall år 2053.

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 2016 sid 24-26.

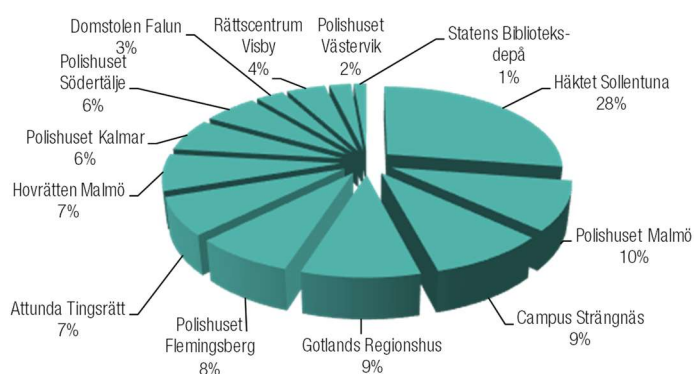
FASTIGHETSINNEHAV

Vacse-koncernen ("Vacse" eller "Koncernen") ägde den 31 mars 13 (13) fastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 157 tkvm (157) och till ett bedömt marknadsvärde om 5 322,0 mkr (5 050,0). Fastigheternas värdeförändring uppgick till 5,1 mkr (29,0) under perioden.

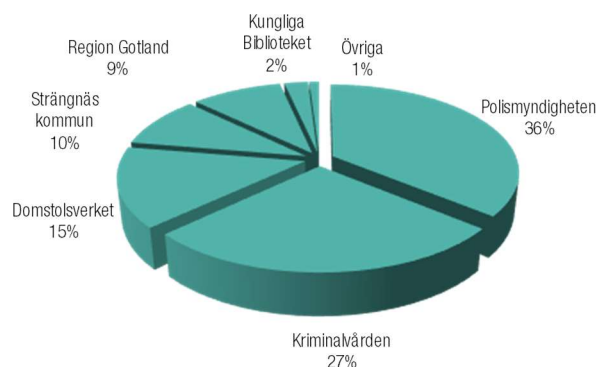
Fullständig värdering av Vases fastighetsbestånd görs varje kvartal. Två gånger per år, kvartal 2 och 4, utförs värderingen av extern auktoriserad fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut. Övriga kvartal sker interna värderingar som, om väsentligt förändrade parametrar framkommer, kompletteras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

Den genomsnittliga kontraktslängden per den 31 mars uppgick till 11,0 år (11,7). 80 procent av Vases hyresintäkter kommer från svenska staten, resterande del från kommuner.

Andel av marknadsvärde per fastighet, %



Andel av intäkt per hyresgäst, %



FÖRVÄRV

Inga förvärv har skett under perioden.

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 första kvartalet har 4,2 mkr (4,2) upparbetats i projektet. Ambitionen är att byggnaden skall miljöcertifieras enligt BREEAM Excellent.

Under 2016 tecknade Vacse 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 2016 offentliggjordes att Vacse förvärvar en nybyggd kontorsfastighet 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 Vänerns strand och hyresgäst är Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB. Målet är att byggnaden skall miljöcertifieras 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 mars till 1 131,8 mkr (794,3) och efterställda aktieägarlån till 1 454,0 mkr (1 454,0).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens långfristiga räntebärande skulder exklusive efterställt aktieägarlån uppgick till 2 135,0 mkr (1 397,2), vilka utgörs av ett obligationslån med förfall i juni 2019 samt ett säkerställt lån om sammanlagt 744,4 mkr (0) med förfall 2021. De kortfristiga räntebärande skulderna uppgick till 287,5 mkr (1 110,0). Dessa utgörs dels av en revolverande kreditfacilitet som utnyttjats med 280,0 mkr (280,0) av tillgängligt utrymme om 500,0 mkr, samt kortfristig del av den säkerställda skulden nämnd ovan om 7,5 mkr (830,0).

Belåningsgraden exklusive ägarlån i Koncernen uppgick till 43,5 procent (47,5) och andel säkerställd skuld till 14,0 procent (16,0). Per den 31 mars uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 2,6 år (2,0) och räntebindningstiden till 4,4 år (3,5). Genomsnittlig ränta för perioden uppgick till 2,8 procent (2,3). På grund av negativ stibor skulle en ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet påverka Vacses räntekostnad marginellt. Detta då Vacses rörliga upplåning löper med stiborgolv samtidigt som derivaten har full följsamhet mot stibor.

RÄNTEDERIVATINSTRUMENT

För att uppnå finanspolicyns 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, 108,4 mkr (120,9), 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 2016 års årsredovisning, på sidorna 49–50 samt 59–62.

LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel och finansiella placeringar uppgick per 31 mars till 107,1 mkr (109,7). Utöver detta finns outnyttjade kreditfaciliteter om 220 mkr (220).

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. 80 procent av hyresgästerna utgörs av svenska staten och resterande 20 procent är kommuner. Kontraktstiderna är långa och uppgår i genomsnitt till 11,0 år (11,7) per årsskiftet.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERING

	Förändring +/-	Resultateffekt fastighetsvärdering, 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 59,9 mkr (69,9).

Se ytterligare beskrivning av risker och osäkerhetsfaktorer 2016 års årsredovisning, på sidorna 24–26.

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 värdeförändringar 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-mars 2017	jan-mars 2016
Resultat före skatt	40 780	28 746
Återläggning		
Värdeförändring fastighet	-5 082	-28 999
Värdeförändring derivat	-3 933	31 223
Ränta på aktieägarlån	21 810	22 052
Förvaltningsresultat exkl ränta på ägarlån	53 575	53 022

FINANSIELL RISK

Belåningsgrad

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

Belåningsgrad	2017-03-31	2016-03-31
Räntebärande skulder, långfristiga	2 135 034	1 397 239
Räntebärande skulder, kortfristiga	287 500	1 110 000
Likvida medel	-107 067	-109 655
Räntebärande skulder netto	2 315 467	2 397 584
Förvaltningsfastigheter	5 322 000	5 050 000
Belåningsgrad	44%	47%

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	2017-03-31	2016-03-31
Säkerställda banklån	744 375	830 000
Totala tillgångar	5 476 605	5 186 219
Andel säkerställd skuld	14%	16%

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-mars 2017	jan-mars 2016
Driftöverskott	75 783	71 871
Centrala kostnader	-5 056	-4 311
Summa	70 727	67 560
Finansnetto, exkl ägarlån	-17 152	-14 538
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	4,6

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 räntesättningens löptid för bolagets externa finansiering och ger en vägledning för bolagets framtida räntekostnader.

Övriga nyckeltal	2017-03-31	2016-03-31
Kapitalbindning, år	2,6	2,0
Räntebindning, år	4,4	3,5

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 2016.

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

Stockholm den 5 maj 2017

Fredrik Linderborg
Verkställande direktör

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	jan-mars 2017	jan-mars 2016	jan-dec 2016	april-mars Rullande
Hysesintäkter	88 857	83 974	338 659	343 542
Driftkostnader	-10 060	-9 805	-33 705	-33 960
Fastighetsskatt	-3 014	-2 298	-11 983	-12 699
Driftöverskott	75 783	71 871	292 971	296 883
Central administration	-5 056	-4 311	-24 572	-25 317
Räntenetto				
Finansiella intäkter	3	0	45	48
Externa räntekostnader och liknande poster	-17 155	-14 538	-68 603	-71 220
Finansiella kostnader aktieägare	-21 810	-22 052	-88 694	-88 452
Förvaltningsresultat	31 765	30 970	111 147	111 942
- varav förvaltningsresultat exkl ränta på ägarlån	53 575	53 022	199 841	200 394
Värdeförändringar				
Fastigheter	5 082	28 999	300 608	276 691
Räntederivat	3 933	-31 223	-22 647	12 509
Resultat före skatt	40 780	28 746	389 108	401 142
Skatt	-8 974	-6 386	-61 064	-63 653
Periodens/årets resultat	31 806	22 360	328 044	337 489

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	31 mars 2017	31 mars 2016	31 dec 2016
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	5 322 000	5 050 000	5 322 000
Övriga anläggningstillgångar	26 927	8 400	22 686
Summa anläggningstillgångar	5 348 927	5 058 400	5 344 686
Kortfristiga fordringar	20 611	18 164	20 887
Likvida medel	107 067	109 655	106 189
Summa omsättningstillgångar	127 678	127 819	127 076
Summa tillgångar	5 476 605	5 186 219	5 471 762
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 131 804	794 315	1 099 998
Uppskjuten skatteskuld	212 561	149 893	207 413
Långfristiga skulder aktieägare	1 454 000	1 454 000	1 454 000
Långfristiga räntebärande skulder	2 135 034	1 397 239	2 136 679
Derivat	108 385	120 894	112 318
Summa långfristiga skulder	3 909 980	3 122 026	3 910 410
Kortfristiga räntebärande skulder	287 500	1 110 000	307 500
Övriga kortfristiga skulder	147 321	159 878	153 855
Summa kortfristiga skulder	434 821	1 269 878	461 355
Summa eget kapital och skulder	5 476 605	5 186 219	5 471 762

KONCERNENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-mars 2017	april-dec 2016	jan-mars 2016
Ingående eget kapital	1 099 998	794 315	771 955
Periodens totalresultat	31 806	305 683	22 360
Utgående eget kapital	1 131 804	1 099 998	794 315

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	jan-mars 2017	jan-mars 2016	jan-dec 2016	april-mars Rullande
Resultat före skatt	40 780	28 746	389 108	401 142
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:				
Avskrivningar på inventarier	67	8	117	176
Orealiserad verkligtvärdeförändring fastigheter	-5 082	-28 999	-300 608	-276 691
Orealiserad verkligtvärdeförändring derivat	-3 933	31 223	22 647	-12 509
Förändring av räntebärande skulder	231	0	920	1 151
Betald skatt	61	-6 420	-20 881	-14 400
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	32 124	24 558	91 303	98 869
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Förändring av kortfristiga fordringar	-941	45 375	43 869	-2 447
Förändring av kortfristiga skulder	-4 122	7 534	17 594	5 938
Kassaflöde från den löpande verksamheten	27 061	77 467	152 766	102 360
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga fastigheter	0	0	-389	-389
Investeringar i pågående projekt	-4 157	-4 176	-17 800	-17 781
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-151	0	-790	-941
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	0	20	20
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 308	-4 176	-18 959	-19 091
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Nyupptagning av lån	0	232	980 000	979 768
Amortering av lån	-21 875	-10 000	-1 053 750	-1 065 625
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-21 875	-9 768	-73 750	-85 857
Periodens kassaflöde	878	63 523	60 057	-2 588
Ingående likvida medel	106 189	46 132	46 132	109 655
Periodens kassaflöde	878	63 523	60 057	-2 588
Utgående likvida medel	107 067	109 655	106 189	107 067
Erlagda räntor	-37 471	-36 590	-151 485	-152 366
Erhållna räntor	1	0	41	42

NYCKELTAL

Belopp i tkr	jan-mars 2017	jan-mars 2016	jan-dec 2016	april-mars Rullande
Hysesintäkter, tkr	88 857	83 974	338 659	343 542
Driftsöverskott, tkr	75 783	71 871	292 971	296 883
Förvaltningsresultat exkl ränta ägarlån, tkr	53 575	53 022	199 841	200 394
Periodens/årets resultat, tkr	31 806	22 360	328 044	337 489
Förvärv av och investering i fastigheter, tkr	4 157	4 176	18 189	18 170
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade, tkr	5 082	28 999	300 608	276 691
Verkligt värde fastigheter, tkr	5 322 000	5 050 000	5 322 000	5 322 000
Genomsnittlig kontraktslängd, år	11,0	11,7	11,1	11,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100%	100%	100%	100%
Överskottsgrad, %	85%	86%	87%	86%
Fastighetsyta, kvm	156 956	156 956	156 956	156 956
Belåningsgrad, %	44%	47%	44%	44%
Andel säkerställd skuld, %	14%	16%	14%	14%
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	4,6	3,9	3,8
Kapitalbindning, år	2,6	2,0	2,8	2,6
Räntebindning, år	4,4	3,5	4,5	4,4
Genomsnittlig ränta	2,8%	2,3%	2,7%	2,8%

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-mars 2017	jan-mars 2016	jan-dec 2016	april-mars Rullande
Intäkter	5 045	3 920	27 464	28 589
Rörelsekostnader	-5 220	-4 283	-25 981	-26 918
Rörelseresultat	-175	-363	1 483	1 671
Finansiella intäkter och kostnader				
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	-7 000	-7 000
Räntenetto	-27 391	-7 322	-88 027	-108 096
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	-27 566	-7 685	-93 544	-113 425
Bokslutsdispositioner	0	0	87 899	87 899
Resultat före skatt	-27 566	-7 685	-5 645	-25 526
Skatt	6 065	1 691	-525	3 849
Periodens/årets resultat	-21 501	-5 994	-6 170	-21 677

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	31 mars 2017	31 mars 2016	31 dec 2016
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	1 082	336	998
Pågående arbeten	0	4 305	0
Aktier i dotterföretag	1 401 294	1 408 344	1 401 344
Fordringar hos koncernföretag	2 782 681	2 098 139	2 842 192
Uppskjuten skattefordran	367	0	367
Summa anläggningstillgångar	4 185 424	3 511 124	4 244 901
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	236 507	20 150	233 000
Övriga fordringar	1 373	389	1 365
Kassa och bank	63 187	66 044	59 348
Summa omsättningstillgångar	301 067	86 583	293 713
Summa tillgångar	4 486 491	3 597 707	4 538 614
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	41 000	41 000	41 000
Fritt eget kapital	360 595	382 272	382 096
Summa eget kapital	401 595	423 272	423 096
Obeskattade reserver	7 289	5 937	7 289
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	2 135 034	1 397 239	2 136 679
Skulder till aktieägare	1 454 000	1 454 000	1 454 000
Skulder till koncernföretag	125 780	230	103 639
Summa långfristiga skulder	3 714 814	2 851 469	3 694 318
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	287 500	280 000	307 500
Skulder till koncernföretag	42 718	0	61 861
Övriga skulder	32 575	37 029	44 550
Summa kortfristiga skulder	362 793	317 029	413 911
Summa eget kapital och skulder	4 486 491	3 597 707	4 538 614

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:

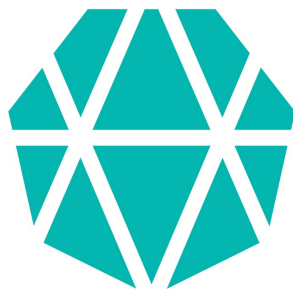
www.vacse.se

info@vacse.se

Kalendarium:

2017-07-13 Delårsrapport kvartal 2, 2017

2017-10-26 Delårsrapport kvartal 3, 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 5 maj 2017.

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

Frågor besvaras av Fredrik Linderborg, VD, Telefon 0705 797979