



## VACSE AB (PUBL)

### DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2020

---

#### JANUARI – SEPTEMBER 2020

- Hyresintäkterna uppgick till 280,0 mkr (274,8), en ökning med 1,8 procent
- Driftöverskottet uppgick till 233,9 mkr (228,6) vilket är en ökning med 2,3 procent
- Förvaltningsresultatet uppgick till 177,2 mkr (168,8), en ökning med 5,0 procent
- Orealiserade värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med -37,2 mkr (-54,2)
- Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med 251,0 mkr (123,6)
- Resultat efter skatt uppgick till 310,7 mkr (180,0)
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 6 920,0 mkr (6 435,1) vid periodens utgång
- Per sista september är fastigheten Tabellen 7 (projekt Färgskrapan) marknadsvärderad. Värdeförändringen på 124,0 mkr ingår i omvärderingen av fastigheter ovan
- Den revolverande kreditfaciliteten har förlängts med tre år med förlängningsoptioner om två gånger ett (1) år och höjts till 700 mkr, hela beloppet är outnyttjat vid periodens utgång
- Det säkerställda lånet om 720 mkr med förfall i april 2021 har förlängts till oktober 2022
- I januari erhöll Vacse lånelikvid enligt ett tidigare ingånget avtal med Nordic Investment Bank, NIB, och har därmed tagit upp ytterligare ett säkerställt lån om 400 mkr
- Uthyrningsgraden vid periodens slut var 99,2 procent (100), och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 10,8 år (10,3)

#### TREDJE KVARTALET 2020

- Hyresintäkterna uppgick till 93,7 mkr (95,2), en minskning med 1,5 procent vilket beror av en vidarefakturerad engångspost under 2019
- Driftöverskottet uppgick till 79,9 mkr (79,0) vilket är en ökning med 1,1 procent
- Förvaltningsresultatet uppgick till 61,3 mkr (61,1), en ökning med 0,2 procent
- Orealiserade värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet med 0,5 mkr (-16,6)
- Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med 115,0 mkr (-3,0)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 141,0 mkr (23,5)

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

## DETTA ÄR VACSE

### *Ägare*

Vacse grundades hösten 2009 av sju svenska pensionsstiftelser knutna till AB Volvo, Apoteket, Atlas Copco, Stora Enso, Sandvik, Skanska och Ericsson. Långa hyreskontrakt med offentliga hyresgäster stämmer väl överens med stiftelsernas vilja till långsiktig, förutsägbar och trygg avkastning. Vacse är idag bland de största renodlade aktörerna inom segmentet samhällsfastigheter.

### *Vision & affärsidé*

Vacse ska vara den främsta nischade aktören inom segmentet samhällsfastigheter. Affärsidén är att vara en långsiktig ägare till fastigheter med offentliga hyresgäster. I de fastigheter som Vacse äger bedrivs publik verksamhet av skiftande slag. Vacse är en engagerad ägare och en finansiellt stabil partner som skapar värden genom långsiktiga relationer med hyresgäster, projektutvecklare och byggbolag.

## VD-ORD

Vacse fortsätter att generera moderna lokaler med långfristigt förutsägbar kostnad till offentlig sektor i Sverige. Senaste exemplet är "Färgskrapan" i Sollentuna. Dessa lokaler huserar samhällsviktig, för att inte säga samhällskritisk, service till landets medborgare. I tillägg till Domstolsverket har hyresavtal tecknats med Creanova, Nomor och Region Stockholm. I oktober tecknade dessutom Vacse ett hyresavtal med Åklagarmyndigheten om ca 1 460 kvm i Färgskrapan. Hyresavtalet är 6-årigt och löper från och med 1 juli 2021. Därmed återstår endast 320 kvm att hyra ut i projektet vilket motsvarar ca 2 procent av uthyrningsbar yta.

Vacse har fler projekt i "pipeline". Under hösten och kommande vinter har Vacse förmånen att välkomna en ny hyresgäst per månad. Det borgar för en fortsatt positiv utveckling av såväl fastighetsbeståndet som underliggande intjäning. Denna expansion genomförs med fortsatt väldigt fördelaktiga finansiella nyckeltal, exempelvis är Vacses belåningsgrad nu 39,0 % och ränteteckningsgrad 5,6 gånger. Liksom i tidigare delårsrapporter i år så behöver inte Vacse heller i detta kvartal rapportera någon nämnbar effekt av coronapandemin.

Årets sista kvartal har börjat bra för Vacse. Den 1 oktober uppgraderades Vacses kreditbetyg från BBB+ till A- vilket togs emot mycket positivt av kapitalmarknaden med omedelbart sänkta avkastningskrav på Vacses obligationer. Den 14 oktober invigdes nya biblioteksdepån i Håbo tillsammans med Riksbibliotekarien Karin Grönvall, Kungliga biblioteket och ett nytt 25-årigt hyresavtal började löpa.

För Vacse är hållbarhetsarbetet en central fråga och flera av de amitiösa mål som presenterades på sidan 13 i årsredovisningen för 2019 har eller kommer att nås inom en snar framtid. Bland annat kan nämnas att alla hyresavtal nu har gröna bilagor, all finansiering kommer att vara grön i april 2021 och alla fastigheter förväntas vara certifierade till årsskiftet.

## RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Resultat- och kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med september 2020. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med motsvarande periods utgång föregående år.

### *Koncernen*

#### RESULTAT

Förvaltningsresultatet för perioden ökade med 5,0 procent och uppgick till 177,2 mkr (168,8). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 251,0 mkr (123,6) samt värdeförändringar avseende räntederivat med -37,2 mkr (-54,2).

#### HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna ökade med 1,8 procent till 279,7 mkr (274,8). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 99,2 procent (100) vid periodens utgång. Av hyresintäkterna utgjorde serviceintäkter 11,7 mkr (13,1).

#### DRIFTKOSTNADER

Driftkostnaderna minskade med 4,1 procent och uppgick till 36,2 mkr (37,7). Minskningen beror delvis av en vidarefakturerad engångspost under 2019. Övriga fastighetskostnader såsom uppvärmning och snöröjning minskade vilket främst beror på den milda vintern. Driftöverskottet uppgick till 233,9 mkr (228,6), vilket innebär en överskottsgrad om 83,6 procent (83,2).

#### CENTRALA KOSTNADER

De centrala kostnaderna för administration och förvaltning uppgick till 18,0 mkr (17,2).

#### FINANSNETTO OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVAT

Finansnettot under perioden uppgick till -38,7 mkr (-42,6). Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till -37,2 mkr (-54,2) till följd av lägre marknadsräntor. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

#### SKATT

Bolaget redovisade för perioden en skattekostnad om 80,3 mkr (58,3). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 486,4 mkr (372,4). Ökningen jämfört med samma period föregående år förklaras främst av stigande marknadsvärden samt sjunkande skattemässigt värde i fastighetsbeståndet och de därtill kopplade temporära skillnaderna.

#### KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 169,2 mkr (158,7). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -147,1 mkr (-364,9). Föregående år förvärvades Räddningsstationen i Tierp i juni vilket belastade kassaflödet med 131,1 mkr. Finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -35,9 mkr (131,5). Se vidare avsnitt Räntebärande skulder på sidan 5 i denna rapport.

Totalt uppgår periodens kassaflöde till -13,9 mkr (-74,7).

#### **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 perioden till 18,1 mkr (17,2). Resultat efter skatt uppgick till 93,6 mkr (16,5).

Räntenettot består av ränteintäkter från dotterbolag om 62,7 mkr (59,6) samt externa räntekostnader om 37,5 mkr (42,6). Under perioden har moderbolaget erhållit utdelning från dotterbolagen om 72,0 mkr (0).

Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar hos desamma, totalt uppgående till 4 707,3 mkr (4 692,5). Externa räntebärande lån (lång- och kortfristiga) uppgår till 2 808,0 mkr (2 805,7).

Moderbolagets risker och osäkerhetsfaktorer utgörs främst av förändringar i avkastning på dotterbolagens fastigheter. Mer information framgår under rubriken Risker och osäkerhetsfaktorer nedan samt i årsredovisningen för 2019 sidorna 36–39.

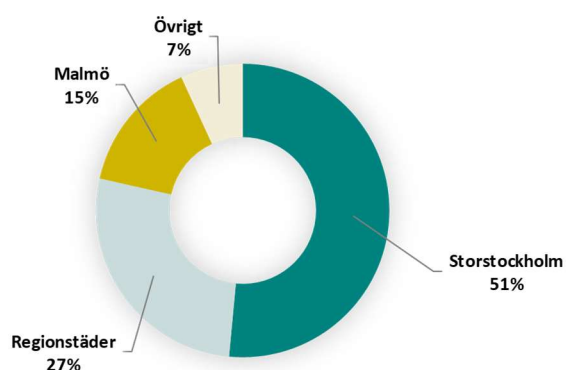
## FASTIGHETSINNEHAV

Vacse-koncernen ("Vacse" eller "Koncernen") ägde den 30 september 16 (15) förvaltningsfastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 170,0 tkvm (152,3) och till ett bedömt marknadsvärde om 6 920,0 mkr (6 435,1). Fastigheternas orealiserade värdeförändring uppgick under perioden till 251,0 mkr (123,6). Av värdeförändringen på 251,0 mkr ingår Tabellen 7 (projekt Färgskrapan), som per den 30 september är marknadsvärderad med en värdeökning om 124,0 mkr.

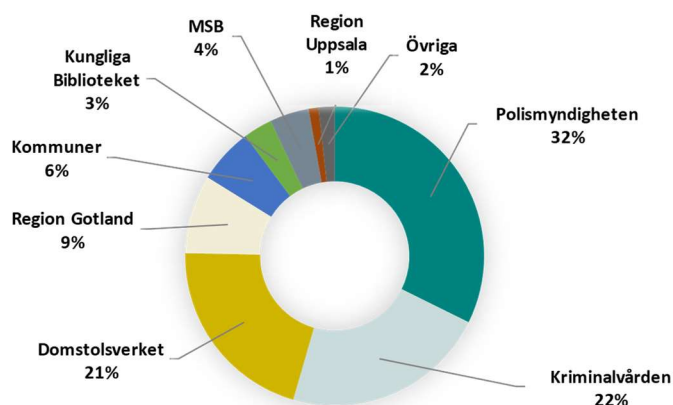
Marknadsvärdering av Vaces fastighetsbestånd görs varje kvartal. Två gånger per år, kvartal 2 och 4, utförs värderingen av extern auktoriserad fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut. Övriga kvartal sker interna värdebedömningar som, om väsentligt förändrade parametrar framkommer, kompletteras 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 Vaces fastighetsinnehav vid periodens utgång värderats med ett avkastningskrav för restvärdesberäkning om 5,5 procent (5,5).

Den genomsnittliga kontraktslängden per den sista september uppgick till 10,8 år (10,3). 82 procent (84) av Vaces hyresintäkter kommer från svenska staten, 16 procent (16) från regioner och kommuner och resterande 2 procent (0) från privata aktörer. Nedan framgår marknadsvärdets geografiska spridning samt fördelning av hyresintäkter per hyresgäst.

**Marknadsvärdets geografiska spridning, %**



**Hyresintäkter, årshyra %**



## VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER

Se avsnitt Finansiering nedan för beskrivning av väsentliga transaktioner under perioden avseende räntebärande skulder.

## PÅGÅENDE PROJEKT

I slutet av 2017 påbörjades byggnationen av en ny tingsrätt i Sollentuna – Projekt Färgskrapan. Byggnaden om cirka 15 000 kvm inrymmer bland annat ytterligare lokaler till befintliga Attunda Tingsrätt bestående av tingssalar, kontor och utbildningslokaler. Domstolsverket är största hyresgäst om drygt 63 procent och har tecknat ett hyresavtal med en löptid om 25 år. Uthyrning av övriga kontorsytor på de översta våningsplanen pågår och hittills under 2020 har hyresavtal tecknats för 67 procent av dessa ytor, vilket skett på marknadsmässiga hyresnivåer och med en genomsnittlig löptid om 8,2 år. Domstolsverket tillträdde sina ytor under september 2020 och övriga hyresgäster tillträder sina lokaler löpande under perioden fram till och med februari 2021. För resterande ytor om knappt 1 800 kvm pågår konkreta dialoger med flera olika parter. Färgskrapan är ett mycket bra komplement till Attunda Tingsrätt och Sollentuna Säkerhetshäkte som Vacse redan äger. Under perioden har 86,1 mkr (210,0) upparbetats i projektet. Byggnaden ska miljöcertifieras enligt BREEAM Excellent. Från och med 30 juni är fastigheten hanterad som en förvaltningsfastighet och därmed marknadsvärderad. Värdeförändringen om 124,0 mkr ingår i omvärderingen av fastigheter.

Under 2018 tecknade Vacse avtal med Skanska angående förvärv av Jordbruksverkets och Skogsstyrelsens nya kontorslokaler i Jönköping. Tillträde är beräknat till första halvåret 2021 och byggnaden kommer att miljöcertifieras enligt BREEAM Excellent.

I januari 2019 vann Serneke upphandlingen avseende uppförandet av den nya Tingsrätten i Norrköping i samarbete med Vacse som långsiktig ägare. Hyresavtalet, med en löptid om 20 år, är villkorat pågående detaljplaneprocess. Den nya Tingsrätten kommer att miljöcertifieras enligt BREEAM Excellent.

Under maj 2019 tecknade Öckerö Kommun ett 25-årigt hyresavtal för en ny grundskola på Björkö. Skolan uppförs av NCC och tillträds av Vacse vid färdigställande, vilket är planerat ske i december 2020. Skolan kommer att miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver.

## FINANSIERING

### EGET KAPITAL

Vacse finansieras av ägarna med eget kapital. Eget kapital uppgick den 30 september till 3 570,5 mkr (3 206,6).

### RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens långfristiga räntebärande skulder uppgår till 2 780,6 mkr (2 418,1). Totalt har Vacse utestående obligationer under sitt MTN-program om 1 700,0 mkr (1 700,0) med förfall från juni 2022 till juni 2024. Samtliga utestående obligationerna är gröna och är noterade på Nasdaq Stockholm Sustainable Bonds List. I de långfristiga räntebärande skulderna ingår även säkerställda lån om 718,1 mkr (725,6) med förfall i oktober 2022 samt det under perioden upptagna lånet om 370 mkr med förfall 2030 där Nordic Investment Bank, NIB, är långgivare. Totalt är lånet från NIB på 390 mkr varav 20 mkr redovisas under kortfristiga räntebärande skulder. Totalt uppgår de kortfristiga räntebärande skulderna till 27,5 mkr (387,5) vilka utgörs av närmsta årets amortering av ovan nämnda säkerställda banklån. Vacse har en revolverande kreditfacilitet om 700 mkr. Utnyttjat per balansdagen är 0 mkr (380,0).

Belåningsgraden i koncernen uppgick till 39,0 procent (41,8) och andel säkerställd skuld till 15,7 procent (16,7). Per den 30 september uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 3,4 år (2,7), respektive 4,1 år (3,0) beaktat den revolverande kreditfaciliteten, och räntebindningstiden till 4,9 år (4,0). Genomsnittlig ränta för perioden uppgick till 1,8 procent (2,1). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Vacses totala räntekostnad med +0,9 mkr medan en sänkning med lika mycket skulle medföra en påverkan med -3,6 mkr, beaktat ränteswappar.

## RÄNTEDERIVATINSTRUMENT

För att uppnå finanspolicyns räntebindningsmål används räntederivatinstrument. Derivatens redovisas i koncernen till verkligt värde och värderas med hjälp av värderingstekniker som bygger på observerbara marknadsdata. I koncernen redovisas derivat löpande till verkligt värde med värdeförändringen i resultaträkningen. I moderbolaget sker säkring av räntesatser genom derivat, innebärande att lånen redovisas som om de vore lån med bunden ränta. I moderbolaget redovisas således endast räntekupongerna som upplupen/betald post, men inte några orealiserade värdeförändringar på derivaten som används i säkringsredovisning.

Återstående undervärde på derivat, 57,2 mkr (63,5), löses successivt upp och resultatförs fram till derivatens slutdatum. Vid förfallotidpunkten kommer värdet på derivaten att vara noll. Kupongrättan redovisas löpande inom räntenettot.

Gällande värderingstekniker, processer och policys se beskrivning i 2019 års årsredovisning, på sidorna 57-58 samt 68-70.

## LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel och finansiella placeringar uppgick per sista september till 105,9 mkr (113,3). Därutöver finns outnyttjade kreditfaciliteter om 700 mkr (220).

## 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. 82 procent av hyresgästerna utgörs av svenska staten, 16 procent av kommuner och regioner och resterande 2 procent är privata aktörer. Kontraktstiderna är långa och uppgår i genomsnitt till 10,8 år (10,3) per balansdagen.

### KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERING

|                                 | Förändring +/-   | Resultateffekt<br>fastighetsvärdering, mkr |
|---------------------------------|------------------|--------------------------------------------|
| Direktavkastningskrav restvärde | 0,5 procentenhet | -525 / +634                                |
| Driftnetto                      | 5,0 procent      | +310 / -310                                |
| Kalkylränta driftnetto          | 0,5 procentenhet | -95 / +100                                 |
| Vakansgrad                      | 1 procentenhet   | -76                                        |

### 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 133,1 mkr (97,4).

Se ytterligare beskrivning av risker och osäkerhetsfaktorer 2019 års årsredovisning, på sidorna 36-39.

## 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 18.

### FÖRVALTNINGSRESULTAT

Resultat före skatt exklusive värdeförändringar. Nyckeltalet mäter bolagets resultat från den löpande verksamheten.

| Förvaltningsresultat        | jan-sept 2020  | jan-sept 2019  |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Resultat före skatt         | 391 033        | 238 248        |
| Återläggning                |                |                |
| Värdeförändring fastighet   | -251 008       | -123 621       |
| Värdeförändring derivat     | 37 189         | 54 165         |
| <b>Förvaltningsresultat</b> | <b>177 214</b> | <b>168 792</b> |

### FINANSIELL RISK

#### *Belåningsgrad*

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

| Belåningsgrad                      | 2020-09-30       | 2019-09-30       |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntebärande skulder, långfristiga | 2 780 625        | 2 418 125        |
| Räntebärande skulder, kortfristiga | 27 500           | 387 500          |
| Likvida medel                      | -105 928         | -113 279         |
| <b>Räntebärande skulder netto</b>  | <b>2 702 197</b> | <b>2 692 346</b> |
| Förvaltningsfastigheter            | 6 920 000        | 6 435 128        |
| <b>Belåningsgrad</b>               | <b>39,0%</b>     | <b>41,8%</b>     |

#### *Andel säkerställd skuld*

Utestående säkerställda banklån i procent av koncernens redovisade totala tillgångar. Nyckeltalet åskådliggör andelen säkerställd skuld vilket är en viktig upplysning för övriga långivare.

| Andel säkerställd skuld        | 2020-09-30   | 2019-09-30   |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Säkerställda banklån           | 1 108 125    | 1 105 625    |
| Totala tillgångar              | 7 075 385    | 6 609 357    |
| <b>Andel säkerställd skuld</b> | <b>15,7%</b> | <b>16,7%</b> |

### Räntetäckningsgrad

Driftöverskott med avdrag för administrativa kostnader i förhållande till finansnetto. Nyckeltalet visar bolagets förmåga att betala löpande räntekostnader.

| Räntetäckningsgrad             | jan-sept 2020  | jan-sept 2019  |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Driftöverskott                 | 233 906        | 228 601        |
| Centrala kostnader             | -18 009        | -17 245        |
| <b>Summa</b>                   | <b>215 896</b> | <b>211 356</b> |
| Finansnetto                    | -38 682        | -42 564        |
| <b>Räntetäckningsgrad, ggr</b> | <b>5,6</b>     | <b>5,0</b>     |

### Räntebärande skuld netto/EBITDA

Kompletterande nyckeltal till räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Åskådliggör förhållandet mellan intjäning och lånat kapital.

| Räntebärande skuld netto/EBITDA        | 2020-09-30       | 2019-09-30       |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntebärande skulder, långfristiga     | 2 780 625        | 2 418 125        |
| Räntebärande skulder, kortfristiga     | 27 500           | 387 500          |
| Likvida medel                          | -105 928         | -113 279         |
| <b>Räntebärande skulder netto</b>      | <b>2 702 197</b> | <b>2 692 346</b> |
| Driftöverskott                         | 233 906          | 228 601          |
| Centrala kostnader                     | -18 009          | -17 245          |
| <b>EBITDA</b>                          | <b>215 896</b>   | <b>211 356</b>   |
| <b>Räntebärande skuld netto/EBITDA</b> | <b>9,4</b>       | <b>9,6</b>       |

### Kapitalbindning

Genomsnittet av de räntebärande skuldernas återstående löptid. Nyckeltalet visar den genomsnittliga löptiden för bolagets externa finansiering och belyser bolagets refinansieringsrisk.

### Räntebindning

Genomsnittlig räntebindningstid på räntebärande skuld, inklusive derivat. Nyckeltalet visar den genomsnittliga räntesättningsens löptid för bolagets externa finansiering och ger en vägledning för bolagets framtida räntekostnader.

|                                               | 2020-09-30 | 2019-09-30 |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
| Kapitalbindning, år                           | 3,4        | 2,7        |
| Kapitalbindning, år (Beaktat kreditfacilitet) | 4,1        | 2,8        |
| Räntebindning, år                             | 4,9        | 4,0        |

## ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

### MEDARBETARE

Antalet anställda i Vacse koncernen uppgick vid utgången av perioden till 13 (11), varav 46 procent kvinnor.

### REDOVISNINGSPRINCIPER

#### *Grunder för koncernredovisningen*

Koncernredovisningen upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards, IFRS. 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 är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i Årsredovisningslagen. Upplysningar 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. De redovisningsprinciper som tillämpas i denna delårsrapport är i väsentliga delar de som beskrivs i not 1 i Vaces årsredovisning för 2019.

#### *Nya standarder och tolkningar vilka träder i kraft 2020 och framåt*

Från och med 2020 har IASB intagit en förändring i IFRS 3 som behandlar gränsdragningen mellan rörelse- och tillgångsförvärv genom en ny definition av rörelseförvärv. Förändringen och definitionen överensstämmer med Vaces nuvarande hantering av förvärv och bedöms inte ge några väsentliga effekter på Vaces resultat eller finansiella ställning.

Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Vaces resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

### CORONA-PANDEMINS PÅVERKAN PÅ VACSE

Den pågående pandemins påverkan på Vaces affärsverksamhet har varit mycket begränsad. Samtliga hyror har betalats på förfallodagen, både för kvartal 3 och 4. Inga hyresgäster har kontaktat Vacse med önskemål om hyresreduktioner, hyresanstånd eller likande. Vaces hyresflöden kommer i det närmaste i sin helhet från offentliga parter det vill säga stat, kommun eller region.

Vaces projektverksamhet har påverkats i så måtto att Domstolsverkets inflyttning i den nya domstolsbyggnaden i Sollentuna, kallat projekt Färgskrapan, senarelades med cirka två månader. Det som en konsekvens av att entreprenören Skanska under en kortare period bland annat hade svårt att bemanna projektet med utländsk arbetskraft via sina underentreprenörer. I övrigt har inte Vacse drabbats av några väsentliga förseningar eller fördyringar i sina projekt till följd av pandemin.

Kapitalmarknaden påverkades generellt relativt kraftigt av pandemin, både vad gäller tillgången på kapital och priset därför. Vacse har inte haft några låne- eller obligationsförfall under den period pandemin pågick och har därför inte haft någon direkt påverkan av de försämrade marknadsförutsättningarna. I syfte att trygga tillgången på kapital under en längre period har Vacse under kvartal två valt att förlänga ett säkerställt lån hos Nordea med 18 månader, till oktober 2022, samt att förlänga och utöka en revolverande kreditfacilitet hos Handelsbanken om 700 mkr till att löpa tre år med förlängningsoptioner om två gånger ett (1) år. Det betyder att alla låneförfall inklusive obligationer är säkrade fram till oktober 2022.

### TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Ratinginstitutet Nordic Credit Rating höjde den 1 oktober 2020 Vacses kreditbetyg till ”A-” med utsikterna ”stable”. Ratingen är ett viktigt verktyg i företagets målsättning att uppnå ännu fördelaktigare förutsättningar för finansiering.

I december 2018 tecknade Vacse ett avtal avseende en utbyggnad av Biblioteksdepån i Håbo, Rölunda 1:6, om cirka 3 000 kvm. Byggnationen påbörjades under augusti 2019 och färdigställdes den 7 oktober 2020. Kontraktet löper på 25 år och hyresgäst är Kungliga biblioteket.

I oktober 2020 tecknade Vacse ett hyresavtal med Åklagarmyndigheten om ca 1 460 kvm i Färgskrapan. Hyresavtalet är 6-årigt och löper från och med 1 juli 2021.

## RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

Den verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 23 oktober 2020

Fredrik Linderborg  
Verkställande direktör

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

| Belopp i tkr                               | jan-sept<br>2020 | jan-sept<br>2019 | juli-sept<br>2020 | juli-sept<br>2019 | jan-dec<br>2019 | okt-sept<br>Rullande |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------|----------------------|
| Hysesintäkter                              | 279 666          | 274 760          | 93 737            | 95 162            | 368 688         | 373 594              |
| Driftkostnader                             | -36 173          | -37 717          | -10 358           | -14 171           | -50 612         | -49 069              |
| Fastighetsskatt                            | -9 587           | -8 442           | -3 527            | -2 009            | -12 556         | -13 701              |
| <b>Driftöverskott</b>                      | <b>233 906</b>   | <b>228 601</b>   | <b>79 853</b>     | <b>78 982</b>     | <b>305 520</b>  | <b>310 824</b>       |
| Central administration                     | -18 009          | -17 245          | -5 000            | -5 218            | -23 510         | -24 274              |
| <i>Räntenetto</i>                          |                  |                  |                   |                   |                 |                      |
| Finansiella intäkter                       | 9                | 30               | 9                 | 10                | 136             | 115                  |
| Externa räntekostnader och liknande poster | -38 691          | -42 594          | -13 578           | -12 642           | -55 408         | -51 506              |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                | <b>177 214</b>   | <b>168 792</b>   | <b>61 284</b>     | <b>61 132</b>     | <b>226 737</b>  | <b>235 159</b>       |
| <i>Värdeförändringar</i>                   |                  |                  |                   |                   |                 |                      |
| Fastigheter, orealiserat                   | 251 008          | 123 621          | 114 974           | -3 025            | 179 240         | 306 627              |
| Räntederivat, orealiserat                  | -37 189          | -54 165          | 499               | -16 583           | -10 670         | 6 305                |
| <b>Resultat före skatt</b>                 | <b>391 033</b>   | <b>238 248</b>   | <b>176 758</b>    | <b>41 524</b>     | <b>395 306</b>  | <b>548 092</b>       |
| Skatt                                      | -80 292          | -58 257          | -35 780           | -17 975           | -92 214         | -114 249             |
| <b>Periodens/årets resultat</b>            | <b>310 741</b>   | <b>179 991</b>   | <b>140 978</b>    | <b>23 549</b>     | <b>303 092</b>  | <b>433 842</b>       |

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

## KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

| Belopp i tkr                            | 30 sept<br>2020  | 30 sept<br>2019  | 31 dec<br>2019   |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Tillgångar</b>                       |                  |                  |                  |
| <i>Anläggningstillgångar</i>            |                  |                  |                  |
| Förvaltningsfastigheter                 | 6 920 000        | 6 435 128        | 6 521 904        |
| Övriga materiella anläggningstillgångar | 4 341            | 5 831            | 5 383            |
| Finansiella anläggningstillgångar       | 1 334            | 1 131            | 1 295            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>      | <b>6 925 676</b> | <b>6 442 090</b> | <b>6 528 582</b> |
| <i>Omsättningstillgångar</i>            |                  |                  |                  |
| Kortfristiga fordringar                 | 43 782           | 53 989           | 53 663           |
| Likvida medel                           | 105 928          | 113 279          | 119 804          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>      | <b>149 710</b>   | <b>167 267</b>   | <b>173 466</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                 | <b>7 075 385</b> | <b>6 609 357</b> | <b>6 702 049</b> |
| <b>Eget kapital och skulder</b>         |                  |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                     | <b>3 570 481</b> | <b>3 206 640</b> | <b>3 329 741</b> |
| <i>Långfristiga skulder</i>             |                  |                  |                  |
| Uppskjuten skatteskuld                  | 486 396          | 372 473          | 406 104          |
| Övriga avsättningar                     | 1 334            | 1 131            | 1 295            |
| Räntebärande skulder                    | 2 780 625        | 2 418 125        | 2 416 250        |
| Derivat                                 | 57 171           | 63 477           | 19 982           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>       | <b>3 325 526</b> | <b>2 855 206</b> | <b>2 843 632</b> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>             |                  |                  |                  |
| Räntebärande skulder                    | 27 500           | 387 500          | 357 500          |
| Övriga kortfristiga skulder             | 151 878          | 160 011          | 171 176          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>       | <b>179 378</b>   | <b>547 511</b>   | <b>528 676</b>   |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>   | <b>7 075 385</b> | <b>6 609 357</b> | <b>6 702 049</b> |

## KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

| Belopp i tkr                    | jan-sept<br>2020 | jan-sept<br>2019 | jan-dec<br>2019  |
|---------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Ingående eget kapital</b>    | <b>3 329 741</b> | <b>3 096 486</b> | <b>3 096 486</b> |
| Effekt av övergång till IFRS 16 | –                | 163              | 163              |
| Lämnad utdelning                | –70 000          | –70 000          | –70 000          |
| Periodens totalresultat         | 310 740          | 179 991          | 303 092          |
| <b>Utgående eget kapital</b>    | <b>3 570 481</b> | <b>3 206 640</b> | <b>3 329 741</b> |

## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

| Belopp i tkr                                                                      | jan-sept<br>2020 | jan-sept<br>2019 | juli-sept<br>2020 | juli-sept<br>2019 | jan-dec<br>2019 | okt-sept<br>Rullande |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------|----------------------|
| Resultat före skatt                                                               | 391 033          | 238 248          | 176 758           | 41 524            | 395 306         | 548 092              |
| <i>Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:</i>                         |                  |                  |                   |                   |                 |                      |
| Avskrivningar på inventarier                                                      | 1 365            | 1 323            | 456               | 447               | 1 769           | 1 811                |
| Marknadsvärdeförändring fastigheter                                               | -251 008         | -123 621         | -114 974          | 3 025             | -179 240        | -306 627             |
| Marknadsvärdeförändring finansiella instrument                                    | 37 189           | 54 165           | -499              | 16 583            | 10 670          | -6 305               |
| Övrigt                                                                            | -8               | -4 613           | -3                | -47               | -4 634          | -29                  |
| Erhållen/betald skatt                                                             | -4 838           | -8 883           | -3 680            | -7 357            | -10 812         | -6 767               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>173 733</b>   | <b>156 619</b>   | <b>58 058</b>     | <b>54 175</b>     | <b>213 059</b>  | <b>230 174</b>       |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>                            |                  |                  |                   |                   |                 |                      |
| Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar                               | 14 722           | -7 158           | 23 126            | 10 423            | 2 249           | 24 129               |
| Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder                                  | -19 296          | 9 270            | -13 527           | 7 581             | 11 832          | -16 734              |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   | <b>169 159</b>   | <b>158 731</b>   | <b>67 657</b>     | <b>72 179</b>     | <b>227 140</b>  | <b>237 569</b>       |
| <i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>                                   |                  |                  |                   |                   |                 |                      |
| Förvärv av fastigheter                                                            | -                | -131 109         | -                 | -                 | -130 123        | 986                  |
| Investeringar i befintliga fastigheter                                            | -147 086         | -233 826         | -41 663           | 7476              | -264 823        | -178 083             |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   | <b>-147 086</b>  | <b>-364 935</b>  | <b>-41 663</b>    | <b>-7 476</b>     | <b>-394 946</b> | <b>-177 097</b>      |
| <i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>                                  |                  |                  |                   |                   |                 |                      |
| Lämnad utdelning                                                                  | -70 000          | -70 000          | -70 000           | -                 | -70 000         | -70 000              |
| Upptagna lån                                                                      | 400 000          | 1 020 000        | -                 | -                 | 1 020 000       | 400 000              |
| Amorterade lån                                                                    | -365 948         | -818 533         | -6 875            | -41 875           | -850 408        | -397 823             |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  | <b>-35 948</b>   | <b>131 467</b>   | <b>-76 875</b>    | <b>-41 875</b>    | <b>99 592</b>   | <b>-67 823</b>       |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                                       | <b>-13 875</b>   | <b>-74 737</b>   | <b>-50 880</b>    | <b>22 828</b>     | <b>-68 214</b>  | <b>-7 351</b>        |
| Ingående likvida medel                                                            | 119 804          | 188 017          | 156 808           | 90 451            | 188 017         | 113 279              |
| Periodens kassaflöde                                                              | -13 875          | -74 737          | -50 880           | 22 828            | -68 213         | -7 351               |
| <b>Utgående likvida medel</b>                                                     | <b>105 928</b>   | <b>113 279</b>   | <b>105 928</b>    | <b>113 279</b>    | <b>119 804</b>  | <b>105 928</b>       |
| Erlagda räntor                                                                    | -38 839          | -44 684          | -14 100           | -12 683           | -57 498         | -51 653              |
| Erhållna räntor                                                                   | 9                | 20               | 9                 | 10                | 128             | 117                  |

## NYCKELTAL

| Belopp i tkr                                | jan-sept<br>2020 | jan-sept<br>2019 | juli-sept<br>2020 | juli-sept<br>2019 | jan-dec<br>2019 | okt-sept<br>Rullande |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------|----------------------|
| Hysesintäkter                               | 279 666          | 274 760          | 93 737            | 95 162            | 368 688         | 373 594              |
| Driftöverskott                              | 233 906          | 228 601          | 79 853            | 78 982            | 305 520         | 310 824              |
| Förvaltningsresultat                        | 177 214          | 168 792          | 61 284            | 61 132            | 226 737         | 235 159              |
| Periodens/årets resultat                    | 310 741          | 179 991          | 140 978           | 23 549            | 303 092         | 433 842              |
| Förvärv av och investering i fastigheter    | 147 086          | 364 935          | 41 663            | 7 476             | 394 948         | 177 099              |
| Värdeförändringar fastigheter, orealiserade | 251 008          | 123 621          | 114 974           | -3 025            | 179 240         | 306 627              |
| Verkligt värde fastigheter                  | 6 920 000        | 6 435 128        | 6 920 000         | 6 435 128         | 6 521 904       | 6 920 000            |
| Genomsnittlig kontraktslängd, år            | 10,8             | 10,3             | 10,8              | 10,3              | 10,1            | 10,8                 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %                 | 99%              | 100%             | 99%               | 100%              | 100%            | 99%                  |
| Överskottsgrad, %                           | 84%              | 83%              | 85%               | 83%               | 83%             | 83%                  |
| Fastighetsyta, kvm                          | 170 006          | 152 349          | 170 006           | 152 349           | 152 349         | 170 006              |
| Belåningsgrad, %                            | 39,0%            | 41,8%            | 39,0%             | 41,8%             | 40,7%           | 39,0%                |
| Andel säkerställd skuld, %                  | 15,7%            | 16,7%            | 15,7%             | 16,7%             | 16,0%           | 15,7%                |
| Räntetäckningsgrad, ggr                     | 5,6              | 5,0              | 5,5               | 5,8               | 5,1             | 5,6                  |
| Kapitalbindning, år                         | 3,4              | 2,7              | 3,4               | 2,7               | 2,5             | 3,4                  |
| Räntebindning, år                           | 4,9              | 4,0              | 4,9               | 4,0               | 4,5             | 4,9                  |
| Genomsnittlig ränta                         | 1,8%             | 2,1%             | 1,9%              | 1,8%              | 2,0%            | 1,8%                 |
| Räntebärande skuld netto/EBITDA             | 9,4              | 9,6              | 9,0               | 9,1               | 9,4             | 9,4                  |

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

| Belopp i tkr                                         | jan-sept<br>2020 | jan-sept<br>2019 | juli-sept<br>2020 | juli-sept<br>2019 | jan-dec<br>2019 | okt-sept<br>Rullande |
|------------------------------------------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------|----------------------|
| Intäkter                                             | 18 050           | 17 203           | 6 057             | 5 700             | 24 238          | 25 084               |
| Rörelsekostnader                                     | -20 592          | -18 594          | -5 861            | -5 631            | -25 309         | -27 308              |
| <b>Rörelseresultat</b>                               | <b>-2 542</b>    | <b>-1 390</b>    | <b>196</b>        | <b>69</b>         | <b>-1 071</b>   | <b>-2 223</b>        |
| <i>Finansiella intäkter och kostnader</i>            |                  |                  |                   |                   |                 |                      |
| Resultat från andelar i koncernföretag               | 72 000           | -44 000          | 72 000            | -44 000           | -69 500         | 46 500               |
| Räntenetto                                           | 24 125           | 17 049           | 7 119             | 7 952             | 24 767          | 31 843               |
| <b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b> | <b>93 583</b>    | <b>-28 342</b>   | <b>79 315</b>     | <b>-35 979</b>    | <b>-45 805</b>  | <b>76 120</b>        |
| Bokslutsdispositioner                                | -                | 56 810           | -                 | 56 810            | 56 148          | -662                 |
| <b>Resultat före skatt</b>                           | <b>93 583</b>    | <b>28 468</b>    | <b>79 315</b>     | <b>20 831</b>     | <b>10 343</b>   | <b>75 458</b>        |
| Skatt                                                | -                | -11 962          | -                 | -10 370           | -11 526         | 435                  |
| <b>Periodens/årets resultat</b>                      | <b>93 583</b>    | <b>16 507</b>    | <b>79 315</b>     | <b>10 461</b>     | <b>-1 183</b>   | <b>75 893</b>        |

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

| Belopp i tkr                            | 30 sept<br>2020  | 30 sept<br>2019  | 31 dec<br>2019   |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Tillgångar</b>                       |                  |                  |                  |
| <i>Anläggningstillgångar</i>            |                  |                  |                  |
| Inventarier, verktyg och installationer | 249              | 466              | 410              |
| Aktier i dotterföretag                  | 1 184 471        | 1 184 471        | 1 184 471        |
| Fordringar hos koncernföretag           | 3 597 325        | 3 563 237        | 3 516 781        |
| Uppskjuten skattefordran                | 7 553            | 11 526           | 4 154            |
| Andra långfristiga fordringar           | 1 334            | 1 131            | 1 295            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>      | <b>4 790 933</b> | <b>4 760 832</b> | <b>4 707 111</b> |
| <i>Omsättningstillgångar</i>            |                  |                  |                  |
| Övriga fordringar                       | 8 793            | 6 942            | 7 236            |
| Kassa och bank                          | 105 928          | 113 279          | 119 804          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>      | <b>114 721</b>   | <b>120 221</b>   | <b>127 040</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                 | <b>4 905 654</b> | <b>4 881 052</b> | <b>4 834 151</b> |
| <b>Eget kapital och skulder</b>         |                  |                  |                  |
| <i>Bundet eget kapital</i>              | 41 000           | 41 000           | 41 000           |
| <i>Fritt eget kapital</i>               | 1 969 393        | 1 963 500        | 1 945 810        |
| <b>Summa eget kapital</b>               | <b>2 010 393</b> | <b>2 004 500</b> | <b>1 986 810</b> |
| <i>Långfristiga skulder</i>             |                  |                  |                  |
| Övriga avsättningar                     | 1 334            | 1 131            | 1 295            |
| Räntebärande skulder                    | 2 780 625        | 2 418 125        | 2 416 250        |
| Skulder till koncernföretag             | 74 460           | 55 257           | 60 125           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>       | <b>2 856 419</b> | <b>2 474 514</b> | <b>2 477 670</b> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>             |                  |                  |                  |
| Räntebärande skulder                    | 27 500           | 387 500          | 357 500          |
| Övriga skulder                          | 11 342           | 14 538           | 12 170           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>       | <b>38 842</b>    | <b>402 038</b>   | <b>369 670</b>   |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>   | <b>4 905 654</b> | <b>4 881 052</b> | <b>4 834 151</b> |

## REVISORS RAPPORT ÖVER ÖVERSIKTLIG GRANSKNING AV FINANSIELL DELÅRSINFORMATION I SAMMANDRAG (DELÅRSRAPPORT)

Till styrelsen i Vacse AB (publ)

Org.nr 556788-5883

### INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Vacse AB (publ) per 30 september 2020 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 23 oktober 2020

Grant Thornton Sweden AB

Mikael Östblom

Auktoriserad revisor

## DEFINITIONER

### ***Andel säkerställd skuld***

Säkerställd skuld i förhållande till koncernens redovisade totala tillgångar.

### ***Belåningsgrad***

Räntebärande skulder netto i förhållande till fastigheternas verkliga värden.

### ***Central administration***

Kostnader för koncernledning och ekonomifunktion samt övriga för bolaget gemensamma kostnader.

### ***Driftöverskott***

Nettoomsättning hyresintäkter minus kostnader för skötsel, drift samt fastighetsskatt.

### ***EBITDA***

Driftöverskott med tillägg för centrala kostnader.

### ***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 värdetförändringar och skatt.

### ***Kapitalbindning***

Genomsnittet av de externa skuldernas återstående löptid.

### ***Räntebindning***

Genomsnittlig räntebindningstid på räntebärande skuld inklusive derivat.

### ***Räntebärande skuld***

Räntebärande skuld, kort- och långfristiga.

### ***Räntebärande skuld netto***

Räntebärande skuld, kort- och långfristiga med avdrag för likvida medel.

### ***Räntetäckningsgrad***

Driftöverskott med avdrag för administrativa kostnader 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***

Driftöverskottet 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:

|            |                        |
|------------|------------------------|
| 2021-01-29 | Bokslutskommuniké 2020 |
| 2021-03-31 | Årsredovisning 2020    |



*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 kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 23 oktober 2020 klockan 07:00.*

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

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