



## VACSE AB (PUBL) DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2021

---

### PERIODEN I SAMMANDRAG

- Hyresintäkterna uppgick till 108,5 mkr (93,6), en ökning med 15,9 procent
- Driftsöverskottet uppgick till 89,0 mkr (75,8) vilket är en ökning med 17,4 procent
- Förvaltningsresultatet uppgick till 68,8 mkr (56,5), en ökning med 21,8 procent
- Orealiserade värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med 43,7 mkr (-21,3)
- Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med 138,0 mkr (-45,6)
- Resultat efter skatt uppgick till 204,4 mkr (-8,6)
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 7 401,0 mkr (6 546,5) vid periodens utgång
- I januari förvärvade Vacse en förskola i Hammarby sjöstad i Stockholm med tillträde i januari 2021.
- Under mars har Vacse under sitt MTN-program emitterat gröna obligationer till ett värde av 600 mkr. Löptiden är 7 år
- Uthyrningsgraden vid periodens slut var 100 procent (100), och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 10,5 år (9,9)

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

## DETTA ÄR VACSE

### **Ägare**

Vacse grundades hösten 2009 av sju svenska pensionsstiftelser knutna till 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 fastighetsägare till objekt 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**

Under kvartalet har Vacse tillträtt en nybyggd samhällsfastighet i Stockholm och emitterat 7-åriga gröna obligationer med en marginal om 0,85 procent. Marknadsräntor har stigit i år men Vacse har relativt lång räntebindning i skuldportföljen och påverkas därmed inte i det korta perspektivet. Den högre marknadsräntan mitigeras också av att när ny skuld tas upp så gör Vacse det till lägre marginal än tidigare till följd av Vacses höjda kreditbetyg.

Vacse kombinerar låg rörelserisk med låg finansiell risk vilket är en utmärkt kombination för tillväxt. Vacse kommer dock inte att expandera snabbare än att vi kan behålla den kundnära förvaltningen som tillsammans med långsiktighet och hållbarhet är Vacses signum.

## RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Resultat- och kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med mars 2021. 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 21,8 procent och uppgick till 68,8 mkr (56,5). Resultat efter skatt uppgick till 200,4 mkr (-8,6). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 138,0 mkr (-45,6) samt värdeförändringar avseende räntederivat med 43,7 mkr (-21,3).

#### HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna ökade med 15,9 procent till 108,5 mkr (93,6). Ökningen förklaras främst av fastighetsförvärv och färdigställda projekt under andra halvan av 2020. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 100 procent (100) vid periodens utgång. Av hyresintäkterna utgjorde serviceintäkter 6,1 mkr (4,8).

#### DRIFTKOSTNADER

Driftkostnaderna ökade med 10,0 procent och uppgick till 16,0 mkr (14,5). Ökningen förklaras dels av fastighetsförvärv och färdigställda projekt under andra halvan av 2020 och dels av ökade energikostnader beroende främst på kallare väder i Q1 2021 jämfört med samma period föregående år. Driftöverskottet uppgick till 89,0 mkr (75,8), vilket innebar en överskottsgrad om 81 procent (81).

#### CENTRALA KOSTNADER

De centrala kostnaderna för administration och förvaltning uppgick till 6,2 mkr (6,6).

#### FINANSNETTO OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVAT

Finansnettot under perioden uppgick till -14,0 mkr (-12,7). Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 43,7 mkr (-21,3) till följd av högre marknadsräntor. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

#### SKATT

Bolaget redovisade för perioden en skattekostnad om -50,1 mkr (+1,8). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 566,7 mkr (404,4). 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 68,4 mkr (36,2). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -97,1 mkr (-70,3). Finansieringsverksamheten har tillfört kassaflödet 593,1 mkr (47,8).

Totalt uppgår periodens kassaflöde till 564,4 mkr (13,7).

## 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 6,0 mkr (6,0). Resultat efter skatt uppgick till 0,01 mkr (6,8).

Räntenettot består av ränteintäkter från dotterbolag om 18,1 mkr (20,9) samt externa räntekostnader om 13,7 mkr (12,7).

Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar hos desamma, totalt uppgående till 4 914,6 mkr (4 760,5). Externa räntebärande lån (lång- och kortfristiga) uppgår till 3 594,4 mkr (2 821,9).

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 2020 sidorna 40-43.

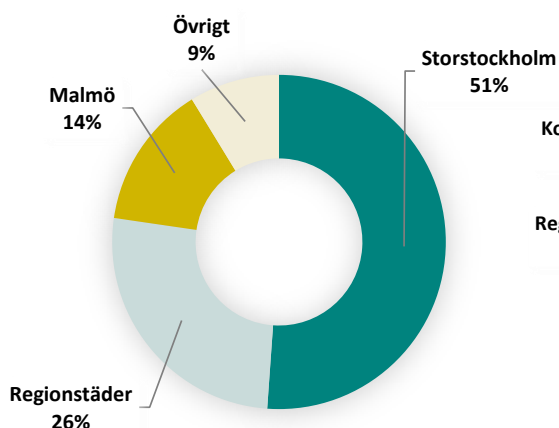
## FASTIGHETSINNEHAV

Vacse-koncernen ("Vacse" eller "Koncernen") ägde den 31 mars 18 (15) förvaltningsfastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 174,2 tkvm (152,3) och till ett bedömt marknadsvärde om 7 401,0 mkr (6 546,5). Fastigheternas orealiserade värdeförändring uppgick under perioden till 138,0 mkr (-45,6).

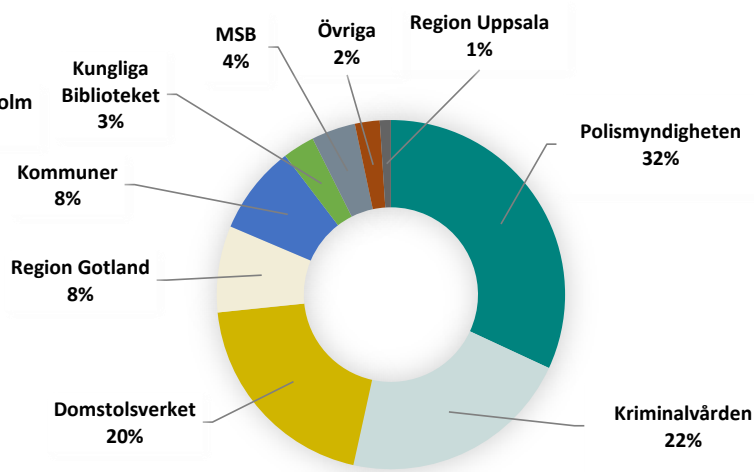
Marknadsvärdering av Vacses fastighetsbestånd görs varje kvartal. Två gånger per år, kvartal 2 och 4, utförs värderingen av extern auktoriserad fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut. Övriga kvartal sker interna värdebedömningar som, om väsentligt förändrade parametrar framkommer, kompletteras 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 Vacses fastighetsinnehav vid periodens utgång värderats med ett avkastningskrav för restvärdesberäkning om 5,3 procent (5,5).

Den genomsnittliga kontraktslängden per den sista mars uppgick till 10,5 år (9,9). 82 procent (84) av Vacses hyresintäkter kommer från svenska staten, 17 procent (16) kommer från kommuner och regioner och resterande 1 procent (0) från privata aktörer. Nedan framgår marknadsvärdets geografiska spridning samt fördelning av hyresintäkter per hyresgäst.

**Marknadsvärdets geografiska spridning, %**



**Hyresintäkter, årshyra %**



## VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER

I januari tillträdde Vacse en förskola i Hammarby sjöstad i Stockholm. Förskolan hyrs av det av Stockholms stad ägda Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB. Återstående hyrestid är 9,6 år.

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

## PÅGÅENDE PROJEKT

Under 2018 tecknade Vacse avtal med Skanska angående förvärv av Jordbruksverkets och Skogsstyrelsens nya kontorslokaler i Jönköping. Tillträde skedde den 1 april 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.

## FINANSIERING

### EGET KAPITAL

Vacse finansieras av ägarna med eget kapital. Eget kapital uppgick den 31 mars till 3 883,4 mkr (3 321,1).

### RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens långfristiga räntebärande skulder uppgår till 3 566,9 mkr (2 796,0). Totalt har Vacse utestående obligationer under sitt MTN-program om 2 500 mkr (1 700) med förfall från juni 2022 till mars 2028. Samtliga utestående obligationerna är gröna och är noterade på Nasdaq Stockholm Sustainable Bonds List. I de långfristiga räntebärande skulderna ingår även säkerställda lån om 706,9 mkr (714,4) med förfall 2021 samt lån om 360 mkr (380) med förfall 2030 där Nordic Investment Bank, NIB, är långgivare. Totalt uppgår de kortfristiga räntebärande skulderna till 27,5 mkr (27,5) 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 (0).

Belåningsgraden i koncernen uppgick till 38,1 procent (41,1) och andel säkerställd skuld till 13,3 procent (16,6). Per den 31 mars uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 3,6 år (3,5) och räntebindningstiden till 4,2 år (5,4). Genomsnittlig ränta för perioden uppgick till 1,9 procent (1,7). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Vacses totala räntekostnad med +8,0 mkr och en minskning med en procentenhet skulle påverka Vacses totala räntekostnad med +0,2 mkr, beaktat ränteswappar.

### RÄNTEDERIVATINSTRUMENT

För att uppnå finanspolicyns räntebindningsmål används räntederivatinstrument. Derivatet redovisas i koncernen till verkligt värde och värderas med hjälp av värderingstekniker som bygger på observerbar 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, 2,8 mkr (41,2), löses successivt 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 2020 års årsredovisning, på sidorna 60–61 samt 70–72.

### LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel och finansiella placeringar uppgick per 31 mars till 774,3 mkr (133,3). Därutöver finns outnyttjade kreditfaciliteter om 700 mkr (500).

## 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. 81,8 procent av hyresgästerna utgörs av svenska staten och 17,3 procent av kommuner. Kontraktstiderna är långa och uppgick i genomsnitt till 10,5 år (9,9) per den sista mars.

### KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERING

	Förändring +/-	Resultateffekt fastighetsvärdering, mkr
Direktavkastningskrav restvärde	0,5 procentenhet	-423 / +507
Driftnetto	5,0 procent	+257 / -257
Kalkylränta driftnetto	0,5 procentenhet	-76 / +80
Vakansgrad	1,0 procentenhet	-64

### 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 146,0 mkr (76,1).

Se ytterligare beskrivning av risker och osäkerhetsfaktorer i 2020 års årsredovisning, på sidorna 40-43.

## 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 16.

### FÖRVALTNINGSRESULTAT

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

Förvaltningsresultat	jan-mars 2021	jan-mars 2020
Resultat före skatt	250 507	-10 406
Återläggning		
Värdeförändring fastighet	-138 031	45 642
Värdeförändring derivat	-43 669	21 266
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>68 807</b>	<b>56 503</b>

### FINANSIELL RISK

#### Belåningsgrad

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

Belåningsgrad	2021-03-31	2020-03-31
Räntebärande skulder, långfristiga	3 566 875	2 795 981
Räntebärande skulder, kortfristiga	27 500	27 500
Likvida medel	-774 333	-133 293
<b>Räntebärande skulder netto</b>	<b>2 820 042</b>	<b>2 690 188</b>
Förvaltningsfastigheter	7 401 000	6 546 533
<b>Belåningsgrad</b>	<b>38,1%</b>	<b>41,1%</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 långgivare.

Andel säkerställd skuld	2021-03-31	2020-03-31
Säkerställda banklån	1 094 375	1 121 875
Totala tillgångar	8 252 657	6 756 484
<b>Andel säkerställd skuld</b>	<b>13,3%</b>	<b>16,6%</b>

### Räntetäckningsgrad

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

Räntetäckningsgrad	jan-mars 2021	jan-mars 2020
Driftöverskott	89 024	75 814
Centrala kostnader	-6 177	-6 575
<b>Summa</b>	<b>82 846</b>	<b>69 239</b>
Finansnetto	-14 040	-12 736
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>5,9</b>	<b>5,4</b>

### Räntebärande skuld netto/EBITDA

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

Räntebärande skuld netto/EBITDA	2021-03-31	2020-03-31
Räntebärande skulder, långfristiga	3 566 875	2 795 981
Räntebärande skulder, kortfristiga	27 500	27 500
Likvida medel	-774 333	-133 293
<b>Räntebärande skulder netto</b>	<b>2 820 042</b>	<b>2 690 188</b>
Driftöverskott	89 024	75 814
Centrala kostnader	-6 177	-6 575
<b>EBITDA</b>	<b>82 846</b>	<b>69 239</b>
<b>Räntebärande skuld netto/EBITDA</b>	<b>8,5</b>	<b>9,7</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 räntesättnings löptid för bolagets externa finansiering och ger en vägledning för bolagets framtida räntekostnader.

	2021-03-31	2020-03-31
Kapitalbindning, år	3,6	3,5
Räntebindning, år	4,2	5,4



## ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

### MEDARBETARE

Antalet anställda i Vacse koncernen uppgick vid utgången av perioden till 13 (13), 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 rapporteringens rekommendation RFR 1, kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Denna delårsrapport har upprättats 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 Vacses årsredovisning för 2020.

### Nya standarder och tolkningar vilka träder i kraft 2021 och framåt

Av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Vacses resultat, finansiella ställning eller upplysningarna i väsentlig omfattning.

## CORONA-PANDEMINS PÅVERKAN PÅ VACSE

Den pågående pandemins påverkan på Vacses affärsverksamhet har varit mycket begränsad. Samtliga hyror har betalats enligt avtal. Inga hyresgäster har kontaktat Vacse med önskemål om hyresreduktioner, hyresanstånd eller likande. Vacses hyresflöden kommer i det närmaste i sin helhet från offentliga parter det vill säga stat, kommun eller region.

Vacses 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 fördröjningar i sina projekt till följd av pandemin.

Kapitalmarknaden påverkades initialt 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 valde Vacse under andra kvartalet 2020 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 HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 1 april 2021 tillträdde Vacse fastigheten som innehåller Jordbruksverkets och Skogsstyrelsens nya kontorslokaler i Jönköping i enlighet med ett avtal tecknat i maj 2018 mellan Vacse och Skanska. Köpeskillingen uppgick till ca 573 mkr.

## 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 april 2021

Fredrik Linderborg  
Verkställande direktör

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

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	jan-mars 2021	jan-mars 2020	jan-dec 2020	april-mars Rullande
Hysesintäkter	108 464	93 556	383 893	398 801
Driftkostnader	-16 012	-14 551	-49 952	-51 414
Fastighetsskatt	-3 428	-3 191	-13 014	-13 252
<b>Driftöverskott</b>	<b>89 024</b>	<b>75 814</b>	<b>320 927</b>	<b>334 136</b>
Central administration	-6 177	-6 575	-24 709	-24 311
<i>Räntenetto</i>				
Finansiella intäkter	-	-	10	10
Externa räntekostnader och liknande poster	-14 040	-12 736	-52 958	-54 262
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>68 807</b>	<b>56 503</b>	<b>243 269</b>	<b>255 573</b>
<i>Värdetförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserat	138 031	-45 642	318 165	501 839
Räntederivat, orealiserat	43 669	-21 266	-26 484	38 451
<b>Resultat före skatt</b>	<b>250 507</b>	<b>-10 406</b>	<b>534 950</b>	<b>795 862</b>
Skatt	-50 137	1 770	-111 660	-163 567
<b>Periodens/årets resultat</b>	<b>200 370</b>	<b>-8 636</b>	<b>423 290</b>	<b>632 295</b>

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

## KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	31 mars 2021	31 mars 2020	31 dec 2020
<b>Tillgångar</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	7 401 000	6 546 533	7 167 000
Övriga materiella anläggningstillgångar	3 333	5 256	3 889
Finansiella anläggningstillgångar	1 468	1 145	1 369
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>7 405 801</b>	<b>6 552 934</b>	<b>7 172 258</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	72 524	70 256	49 029
Likvida medel	774 333	133 293	209 947
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>846 856</b>	<b>203 550</b>	<b>258 976</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>8 252 657</b>	<b>6 756 484</b>	<b>7 431 234</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>3 883 400</b>	<b>3 321 105</b>	<b>3 683 030</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	566 663	404 334	516 527
Övriga avsättningar	1 468	1 145	1 369
Räntebärande skulder	3 566 875	2 795 981	2 973 750
Derivat	2 797	41 248	46 466
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>4 137 803</b>	<b>3 242 709</b>	<b>3 538 112</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	27 500	27 500	27 500
Övriga kortfristiga skulder	203 954	165 171	182 592
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>231 454</b>	<b>192 671</b>	<b>210 092</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>8 252 657</b>	<b>6 756 484</b>	<b>7 431 234</b>

## KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-mars 2021	jan-mars 2020	jan-dec 2020
<b>Ingående eget kapital</b>	<b>3 683 030</b>	<b>3 329 741</b>	<b>3 329 740</b>
Lämnad utdelning	-	-	-70 000
Periodens totalresultat	200 370	-8 636	423 290
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>3 883 400</b>	<b>3 321 105</b>	<b>3 683 030</b>

## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	jan-mars 2021	jan-mars 2020	jan-dec 2020	april-mars Rullande
Resultat före skatt	250 507	-10 406	534 950	795 863
<i>Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:</i>				
Avskrivningar på inventarier	451	450	1 819	1 820
Marknadsvärdeförändring fastigheter	-138 031	45 642	-318 165	-501 838
Marknadsvärdeförändring finansiella instrument	-43 669	21 266	26 484	-38 451
Övrigt	7	-7	-4	10
Erhållen/betald skatt	6 019	6 433	2 025	1 611
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>75 284</b>	<b>63 378</b>	<b>247 109</b>	<b>259 015</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-26 517	-23 023	4 678	1 184
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	19 608	-4 397	962	24 967
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>68 375</b>	<b>35 958</b>	<b>252 749</b>	<b>285 166</b>
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>				
Förvärv av fastigheter	-76 761	-	-122 061	-198 822
Investeringar i befintliga fastigheter	-20 353	-70 270	-197 722	-147 805
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-97 114</b>	<b>-70 270</b>	<b>-319 783</b>	<b>-346 627</b>
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>				
Lämnad utdelning	-	-	-70 000	-70 000
Upptagna lån	600 000	400 000	600 000	800 000
Amorterade lån	-6 875	-352 200	-372 823	-27 498
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>593 125</b>	<b>47 800</b>	<b>157 177</b>	<b>702 502</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>564 386</b>	<b>13 488</b>	<b>90 143</b>	<b>641 041</b>
Ingående likvida medel	209 949	119 804	119 805	133 293
Periodens kassaflöde	564 386	13 488	90 143	641 041
<b>Utgående likvida medel</b>	<b>774 334</b>	<b>133 293</b>	<b>209 950</b>	<b>774 334</b>
Erlagda räntor	-13 437	-12 685	-51 373	-52 124
Erhållna räntor	-	-	9	9

## NYCKELTAL

Belopp i tkr	jan-mars 2021	jan-mars 2020	jan-dec 2020	april-mars Rullande
Hysesintäkter	108 464	93 556	383 893	398 801
Driftöverskott	89 024	75 814	320 927	334 136
Förvaltningsresultat	68 807	56 503	243 269	255 573
Periodens/årets resultat	200 370	-8 636	423 290	632 295
Förvärv av och investering i fastigheter	97 114	70 270	319 783	346 627
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	138 031	-45 642	318 165	501 839
Verkligt värde fastigheter	7 401 000	6 546 533	7 167 000	7 401 000
Genomsnittlig kontraktslängd, år	10,5	9,9	10,8	10,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100%	100%	100%	100%
Överskottsgrad, %	82%	81,0%	84%	84%
Fastighetsyta, kvm	174 196	152 349	173 073	174 196
Belåningsgrad, %	38,1%	41,1%	38,9%	38,1%
Andel säkerställd skuld, %	13,3%	16,6%	14,8%	13,3%
Räntetäckningsgrad, ggr	5,9	5,4	5,6	5,7
Kapitalbindning, år	3,6	3,5	3,1	3,6
Räntebindning, år	4,2	5,4	5,3	4,2
Genomsnittlig ränta	1,9%	1,7%	1,8%	1,8%
Räntebärande skuld netto/EBITDA	8,5	9,7	9,4	9,1

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-mars 2021	jan-mars 2020	jan-dec 2020	april-mars Rullande
Intäkter	6 009	5 997	25 962	25 974
Rörelsekostnader	-7 039	-7 436	-28 154	-27 757
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 030</b>	<b>-1 439</b>	<b>-2 192</b>	<b>-1 783</b>
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>				
Resultat från andelar i koncernföretag	-3 000	-	52 500	49 500
Räntenetto	4 023	8 211	27 557	23 368
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>	<b>-7</b>	<b>6 773</b>	<b>77 865</b>	<b>71 085</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	1 830	1 830
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-7</b>	<b>6 773</b>	<b>79 694</b>	<b>72 915</b>
Skatt	-	-	-	-
<b>Periodens/årets resultat</b>	<b>-7</b>	<b>6 773</b>	<b>79 694</b>	<b>72 915</b>

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	31 mars 2021	31 mars 2020	31 dec 2020
<b>Tillgångar</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	149	354	199
Aktier i dotterföretag	1 184 571	1 184 471	1 184 471
Fordringar hos koncernföretag	3 730 054	3 576 031	3 684 952
Andra långfristiga fordringar	1 468	1 145	1 369
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>4 916 242</b>	<b>4 762 002</b>	<b>4 870 992</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Övriga fordringar	15 197	12 121	13 026
Kassa och bank	774 333	133 293	209 947
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>789 529</b>	<b>145 414</b>	<b>222 973</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>5 705 772</b>	<b>4 907 416</b>	<b>5 093 965</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>	41 000	41 000	41 000
<i>Fritt eget kapital</i>	1 955 498	1 952 583	1 955 505
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 996 498</b>	<b>1 993 583</b>	<b>1 996 505</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga avsättningar	1 468	1 145	1 369
Räntebärande skulder	3 566 875	2 794 375	2 973 750
Skulder till koncernföretag	80 126	63 959	76 681
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 648 469</b>	<b>2 859 480</b>	<b>3 051 800</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	27 500	27 500	27 500
Övriga skulder	33 305	26 854	18 160
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>60 805</b>	<b>54 354</b>	<b>45 660</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>5 705 772</b>	<b>4 907 416</b>	<b>5 093 965</b>

## 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 värdeförändringar 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:

2021-05-12	Årsstämma
2021-07-09	Halvårsrapport 2021
2021-10-20	Delårsrapport kvartal 3 2021



*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 april 2021 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*