



## VACSE AB (PUBL)

### HALVÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2020

---

#### FÖRSTA HALVÅRET 2020

- Hyresintäkterna uppgick till 185,9 mkr (179,6), en ökning med 3,5 procent
- Driftöverskottet uppgick till 154,1 mkr (149,6) vilket är en ökning med 3,0 procent
- Förvaltningsresultatet uppgick till 115,9 mkr (107,7), en ökning med 7,7 procent
- Orealiserade värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med -37,7 mkr (-37,6)
- Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med 136,0 mkr (126,6)
- Resultat efter skatt uppgick till 169,8 mkr (156,4)
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 6 763,4 mkr (6 430,7) vid periodens utgång
- Per sista juni är fastigheten Tabellen 7 (projekt Färgskrapan) marknadsvärderad. Värdeförändringen på 110,3 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 utnyttjat 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 99,1 procent (100), och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 11,1 år (10,6)

#### ANDRA KVARTALET 2020

- Hyresintäkterna uppgick till 92,4 mkr (89,6), en ökning med 3,1 procent
- Driftöverskottet uppgick till 78,2 mkr (75,5) vilket är en ökning med 3,6 procent
- Förvaltningsresultatet uppgick till 59,4 mkr (55,1), en ökning med 7,9 procent
- Orealiserade värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet med -16,4 mkr (-23,0)
- Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med 181,7 mkr (69,3)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 178,4 mkr (80,5)
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 6 763,4 mkr (6 430,7) vid periodens utgång
- Per sista juni är Tabellen 7 (projekt Färgskrapan) marknadsvärderad. Värdeförändringen på 110,3 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 utnyttjat vid periodens utgång
- Det säkerställda lånet om 720 mkr med förfall i april 2021 har förlängts till oktober 2022
- Uthyrningsgraden den 30 juni var 99,1 procent (100), och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 11,1 år (10,6)

*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 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

Vacse levererar återigen en rapport med stigande hyresintäkter, förbättrat driftnetto och högre förvaltningsresultat. Vacse lämnar inga prognoser men vi har under senare år sått ett antal frön som vi nu börjar se frukterna av och skördeperioden är inte över så förvänta Er fortsatta stabilt positiva underliggande resultat från Vacse i framtiden.

Vägd återstående kontraktslängd på hyresavtalen är nu åter över elva år samtidigt som Räntebärande skuld netto/EBITDA understiger tio ggr. Kombinationen av så långfristigt säkrade intäkter och beskedlig skuldsättning gör att Vacse kan agera långsiktigt även under dessa svåra tider orsakade av pandemin.

Förutsägbarhet är något som prioriteras på Vacse och därför har vi i valt att i förtid förlänga finansiering och utöka kreditfaciliteter till ett sammanlagt värde om ca 1,4 mdr under perioden. Vacse har nu inget kapitalförfall förrän år 2022.

Projektet Färgskrapan i Sollentuna börjar bli klart för inflyttning och därför har vi låtit marknadsvärdera denna fastighet för första gången. Den externa värderingen resulterade i en positiv värdeförändring om ca 110 mkr.

Sammantaget är Vacse väl rustat för att även fortsättningsvis förse offentlig sektor i Sverige med moderna ändamålsenliga lokaler till förutsägbar kostnad.

## RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Resultat- och kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med juni 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 7,7 procent och uppgick till 115,9 mkr (107,7). Resultat efter skatt uppgick till 169,8 mkr (156,4). Resultatet har påverkats av värdoförändringar avseende fastigheter med 136,0 mkr (126,6) samt värdoförändringar avseende räntederivat med -37,7 mkr (-37,6).

#### HYRESINTÄKTER

Hysesintäkterna ökade med 3,5 procent till 185,9 mkr (179,6). Justerat för förvärvet av räddningsstationen i Tierp i juni föregående år samt för minskade serviceintäkter ökade intäkterna med 1,6 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 99,1 procent (100) vid periodens utgång. Av hyresintäkterna utgjorde serviceintäkter 8,2 mkr (9,4).

#### DRIFTKOSTNADER

Driftkostnaderna ökade med 9,6 procent och uppgick till 25,8 mkr (23,5). Av ökningen förklaras 2,6 mkr av ökade underhålls- och reparationskostnader och 0,7 mkr av förvärvet enligt ovan. Övriga fastighetskostnader såsom uppvärmning och snöröjning minskade vilket främst beror på den milda vintern. Driftöverskottet uppgick till 154,1 mkr (149,6), vilket innebar en överskottsgrad om 82,9 procent (83,3).

#### CENTRALA KOSTNADER

De centrala kostnaderna för administration och förvaltning uppgick till 13,0 mkr (12,0).

#### FINANSNETTO OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVAT

Finansnettot under perioden uppgick till -25,1 mkr (-29,9). Orealiserade värdoförändringar på räntederivat uppgick till -37,7 mkr (-37,6) till följd av lägre marknadsräntor. Orealiserade värdoförändringar är inte kassaflödespåverkande.

#### SKATT

Bolaget redovisade för perioden en skattekostnad om 44,5 mkr (40,3). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 450,6 mkr (354,5). 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 101,5 mkr (86,6). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -105,4 mkr (-357,5). Föregående år förvärvades Räddningsstationen i Tierp i juni vilket belastade kassaflödet med 131,1 mkr. Finansieringsverksamheten har tillfört kassaflödet 40,9 mkr (173,3).

Totalt uppgår periodens kassaflöde till 37,0 mkr (-97,6).

## 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 12,0 mkr (11,5). Resultat efter skatt uppgick till 14,3 mkr (6,0).

Räntenettot består av ränteintäkter från dotterbolag om 42,1 mkr (39,0) samt externa räntekostnader om 25,1 mkr (29,9).

Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar hos desamma, totalt uppgående till 4 727,8 mkr (4 795,3). Externa räntebärande lån (lång- och kortfristiga) uppgår till 2 815,0 mkr (2 847,5).

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.

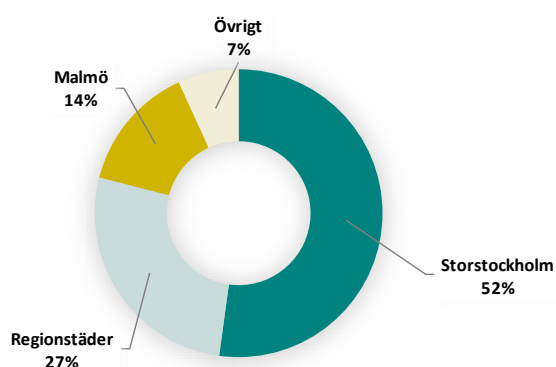
## FASTIGHETSINNEHAV

Vacse-koncernen ("Vacse" eller "Koncernen") ägde den 30 juni 16 (15) förvaltningsfastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 169,8 tkvm (152,3) och till ett bedömt marknadsvärde om 6 763,4 mkr (6 430,7). Fastigheternas orealiserade värdeförändring uppgick under perioden till 136,0 mkr (126,6). Av värdeförändringen på 136,0 mkr ingår Tabellen 7 (projekt Färgskrapan), som per den 30 juni är marknadsvärderad för första gången, med 110,3 mkr.

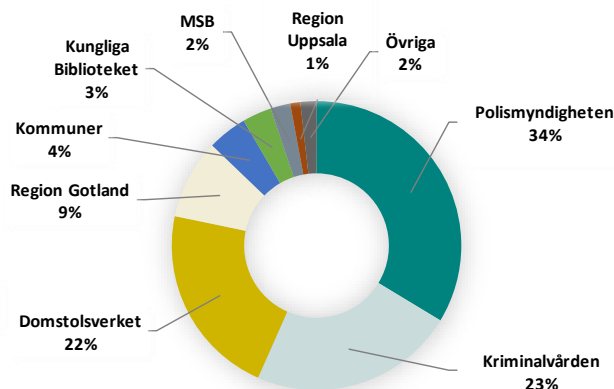
Marknadsvärdering av Vacses fastighetsbestånd görs varje kvartal. Två gånger per år, kvartal 2 och 4, utförs värderingen av extern auktoriserad fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut. Övriga kvartal sker interna värdebedömningar som, om väsentligt förändrade parametrar framkommer, kompletteras 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 5,5 procent (5,5).

Den genomsnittliga kontraktslängden per den sista juni uppgick till 11,1 år (10,6). 84 procent (84) av Vacses hyresintäkter kommer från svenska staten, 15 procent (16) från landsting och kommuner 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

Inga väsentliga transaktioner har skett under perioden.

## PÅGÅENDE PROJEKT

I slutet av 2017 påbörjades byggnationen av en ny tingsrätt i Sollentuna – Projekt Färgskrapan. Byggnaden om cirka 15 000 kvm kommer bland annat inrymma ytterligare lokaler till befintliga Attunda Tingsrätt bestående av tings-salar, kontor och utbildningslokaler. Domstolsverket är största hyresgäst om cirka 60 procent och har tecknat ett hyresavtal på 25 år. Uthyrning av övriga kontorsytor på de översta våningsplanen pågår och under 2020 har hyresavtal tecknats för 67 procent av dessa ytor, vilket skett på marknadsmässiga hyresnivåer och med en genomsnittlig löptid om 8,4 år. För resterande ytor om knappt 1 800 kvm pågår konkreta dialoger med flera olika parter. Byggnaden beräknas stå inflyttningsklar under senare delen av detta året. Färgskrapan blir ett mycket bra komplement till Attunda Tingsrätt och Sollentuna Säkerhetskäkte som Vacse redan äger. Under perioden har 59,7 mkr (42,9) upparbetats i projektet. Byggnaden ska miljöcertifieras enligt BREEAM Excellent. Per sista juni är fastigheten för första gången hanterad som en förvaltningsfastighet och därmed marknadsvärderad. Värdeförändringen om 110,3 mkr ingår i omvärderingen av fastigheter.

I december 2018 tecknade Vacse ett avtal med Kungliga Biblioteket avseende en utbyggnad om cirka 3 000 kvm avseende Biblioteksdepån, Rölunda 1:6, i Håbo med en hyrestid om 25 år från färdigställande vilket är beräknat till hösten 2020. Byggnationen påbörjades under augusti 2019.

Under 2018 tecknade Vacse avtal med Skanska angående förvärv av Jordbruksverkets och Skogsstyrelsens nya kontorslokaler i Jönköping. Tillträde är beräknat till 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 planeras ske kring årsskiftet 2020/2021. Skolan kommer att miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver.

## FINANSIERING

### EGET KAPITAL

Vacse finansieras av ägarna med eget kapital. Eget kapital uppgick den 30 juni till 3 499,5 mkr (3 183,1).

### RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens långfristiga räntebärande skulder uppgår till 2 787,5 mkr (2 420,0). 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 712,5 mkr (720,0) med förfall 2022 samt det under perioden upptagna lånet om 375 mkr med förfall 2030 där Nordic Investment Bank, NIB, är långivare. Totalt är lånet från NIB på 395 mkr varav 20 mkr redovisas under kortfristiga räntebärande skulder. Totalt uppgår de kortfristiga räntebärande skulderna till 27,5 mkr (427,5) 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 (420,0).

Belåningsgraden i koncernen uppgick till 39,3 procent (42,9) och andel säkerställd skuld till 16,0 procent (15,5). Per den 30 juni uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 3,6 år (2,9), respektive 4,4 år (3,0) beaktat den revolverande kreditfaciliteten, och räntebindningstiden till 5,1 år (3,1). Genomsnittlig ränta för perioden uppgick till 1,8 procent (2,5). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Vacses totala räntekostnad med -0,8 mkr och en sänkning med en procentenhet med +3,7 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, 57,7 mkr (46,9), 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 2019 års årsredovisning, på sidorna 57-58 samt 68-70.

## LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel och finansiella placeringar uppgick per 30 juni till 156,8 mkr (90,5). Därutöver finns outnyttjade kreditfaciliteter om 700 mkr (180).

## 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. 84 procent av hyresgästerna utgörs av svenska staten, 15 procent av kommuner och landsting och resterande 1 procent är privata aktörer. Kontraktstiderna är långa och uppgår i genomsnitt till 11,1 år (10,6) per balansdagen.

### KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERING

	Förändring +/-	Resultateffekt 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 138,6 mkr (70,7).

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 halvårsrapporten. 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-juni 2020	jan-juni 2019
Resultat före skatt	214 275	196 724
Återläggning		
Värdeförändring fastighet	-136 034	-126 646
Värdeförändring derivat	37 688	37 582
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>115 930</b>	<b>107 660</b>

### FINANSIELL RISK

#### Belåningsgrad

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

Belåningsgrad	2020-06-30	2019-06-30
Räntebärande skulder, långfristiga	2 787 500	2 420 000
Räntebärande skulder, kortfristiga	27 500	427 500
Likvida medel	-156 809	-90 451
<b>Räntebärande skulder netto</b>	<b>2 658 191</b>	<b>2 757 049</b>
Förvaltningsfastigheter	6 763 361	6 430 676
<b>Belåningsgrad</b>	<b>39,3%</b>	<b>42,9%</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	2020-06-30	2019-06-30
Säkerställda banklån	1 115 000	1 017 500
Totala tillgångar	6 989 451	6 585 415
<b>Andel säkerställd skuld</b>	<b>16,0%</b>	<b>15,5%</b>

### Räntetäckningsgrad

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

Räntetäckningsgrad	jan-juni 2020	jan-juni 2019
Driftöverskott	154 053	149 619
Centrala kostnader	-13 009	-12 027
<b>Summa</b>	<b>141 044</b>	<b>137 592</b>
Finansnetto	-25 114	-29 932
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>5,6</b>	<b>4,6</b>

### Räntebärande skuld netto/EBITDA

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

Räntebärande skuld netto/EBITDA	2020-06-30	2019-06-30
Räntebärande skulder, långfristiga	2 787 500	2 420 000
Räntebärande skulder, kortfristiga	27 500	427 500
Likvida medel	-156 809	-90 451
<b>Räntebärande skulder netto</b>	<b>2 658 191</b>	<b>2 757 049</b>
Driftöverskott	154 053	149 619
Centrala kostnader	-13 009	-12 027
<b>EBITDA</b>	<b>141 044</b>	<b>137 592</b>
<b>Räntebärande skuld netto/EBITDA</b>	<b>9,4</b>	<b>10,0</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.

	2020-06-30	2019-06-30
Kapitalbindning, år	3,6	2,9
Kapitalbindning, år (Beaktat kreditfacilitet)	4,4	3,0
Räntebindning, år	5,1	3,1



## ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

### MEDARBETARE

Antalet anställda i Vacse koncernen uppgick vid utgången av perioden till 13 (10), 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 halvårsrapport 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 halvårsrapporten. Halvårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. De redovisningsprinciper som tillämpas i denna halvårsrapport är i väsentliga delar de som beskrivs i not 1 i Vacses 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 Vacses nuvarande hantering av förvärv och bedöms inte ge några väsentliga effekter på Vacses resultat eller finansiella ställning.

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

### CORONA-PANDEMINS PÅVERKAN PÅ VACSE

Den pågående pandemins påverkan på Vacses affärsverksamhet har varit mycket begränsad. Samtliga hyror har betalats på förfallodagen, både för kvartal 2 och 3. 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, har senarelagts med uppskattningsvis 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 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 i juni-månad 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 HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

## RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten 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 10 juli 2020

Styrelsen i Vacse AB (publ)

Daniel Jönsson

Ordförande

Magnus Jarlén  
Styrelseledamot

Amir El-Sayed  
Styrelseledamot

Frans Kempe  
Styrelseledamot

Fredrik Gunnard  
Styrelseledamot

Gustav Karner  
Styrelseledamot

Per Erik Höglom  
Styrelseledamot

Niclas Lemne  
Styrelseledamot

Fredrik Linderborg  
Verkställande direktör

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

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	jan-juni 2020	jan-juni 2019	april-juni 2020	april-juni 2019	jan-dec 2019	juli-juni Rullande
Hysesintäkter	185 929	179 598	92 373	89 569	368 688	375 019
Driftkostnader	-25 815	-23 546	-11 265	-10 818	-50 612	-52 882
Fastighetsskatt	-6 060	-6 433	-2 870	-3 213	-12 556	-12 183
<b>Driftöverskott</b>	<b>154 053</b>	<b>149 619</b>	<b>78 239</b>	<b>75 538</b>	<b>305 520</b>	<b>309 954</b>
Central administration	-13 009	-12 027	-6 434	-6 177	-23 510	-24 492
<i>Räntenetto</i>						
Finansiella intäkter	-	20	-	-	136	116
Externa räntekostnader och liknande poster	-25 114	-29 952	-12 378	-14 286	-55 408	-50 570
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>115 930</b>	<b>107 660</b>	<b>59 427</b>	<b>55 075</b>	<b>226 737</b>	<b>235 007</b>
<i>Värdeförändringar</i>						
Fastigheter, orealiserat	136 034	126 646	181 676	69 297	179 240	188 627
Räntederivat, orealiserat	-37 688	-37 582	-16 422	-22 998	-10 670	-10 776
<b>Resultat före skatt</b>	<b>214 275</b>	<b>196 724</b>	<b>224 681</b>	<b>101 374</b>	<b>395 306</b>	<b>412 858</b>
Skatt	-44 512	-40 282	-46 282	-20 885	-92 214	-96 445
<b>Periodens/årets resultat</b>	<b>169 763</b>	<b>156 442</b>	<b>178 399</b>	<b>80 489</b>	<b>303 092</b>	<b>316 413</b>

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

## KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	30 juni 2020	30 juni 2019	31 dec 2019
<b>Tillgångar</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	6 763 361	6 430 676	6 521 904
Övriga materiella anläggningstillgångar	4 797	6 278	5 383
Finansiella anläggningstillgångar	1 257	1 003	1 295
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>6 769 415</b>	<b>6 437 956</b>	<b>6 528 582</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	63 226	57 007	53 663
Likvida medel	156 809	90 451	119 804
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>220 035</b>	<b>147 459</b>	<b>173 466</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>6 989 451</b>	<b>6 585 415</b>	<b>6 702 049</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>3 499 503</b>	<b>3 183 092</b>	<b>3 329 741</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	450 616	354 494	406 104
Övriga avsättningar	1 257	1 003	1 295
Räntebärande skulder	2 787 500	2 420 000	2 416 250
Derivat	57 670	46 894	19 982
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 297 043</b>	<b>2 822 391</b>	<b>2 843 632</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	27 500	427 500	357 500
Övriga kortfristiga skulder	165 405	152 432	171 176
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>192 905</b>	<b>579 932</b>	<b>528 676</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>6 989 451</b>	<b>6 585 415</b>	<b>6 702 049</b>

## KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-juni 2020	jan-juni 2019	jan-dec 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
Periodens totalresultat	169 763	156 442	303 092
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>3 499 503</b>	<b>3 183 092</b>	<b>3 329 741</b>

## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	jan-juni 2020	jan-juni 2019	april-juni 2020	april-juni 2019	jan-dec 2019	juli-juni Rullande
Resultat före skatt	214 275	196 724	224 681	101 374	395 306	412 858
<i>Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:</i>						
Avskrivningar på inventarier	909	876	459	459	1 769	1 802
Marknadsvärdeförändring fastigheter	-136 034	-126 646	-181 676	-69 297	-179 240	-188 628
Marknadsvärdeförändring finansiella instrument	37 688	37 582	16 422	22 998	10 670	10 777
Övrigt	-5	-4 566	2	-4 862	-117	4 444
Erhållen/betald skatt	-1 158	-1 526	-7 591	-1 966	-867	-499
<b>verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>115 676</b>	<b>102 444</b>	<b>52 298</b>	<b>48 706</b>	<b>227 522</b>	<b>240 754</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>						
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-8 404	-17 581	14 619	20 344	-16 015	-6 839
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-5 769	1 689	-1 372	-28 070	17 127	9 668
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>101 503</b>	<b>86 552</b>	<b>65 544</b>	<b>40 980</b>	<b>228 633</b>	<b>243 584</b>
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>						
Förvärv av fastigheter	-	-131 109	-	-131 109	-130 123	986
Investeringar i befintliga fastigheter	-105 424	-226 351	-35 154	-59 290	-264 825	-143 898
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-	-	4 385	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-105 424</b>	<b>-357 460</b>	<b>-35 154</b>	<b>-186 014</b>	<b>-394 948</b>	<b>-142 912</b>
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>						
Lämnad utdelning	-	-70 000	-	-70 000	-70 000	-
Upptagna lån	400 000	1 020 000	-	666 189	950 000	330 000
Amorterade lån	-359 073	-776 658	-6 875	-494 783	-781 898	-364 313
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>40 927</b>	<b>173 342</b>	<b>-6 875</b>	<b>101 406</b>	<b>98 102</b>	<b>-34 313</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>37 006</b>	<b>-97 566</b>	<b>23 516</b>	<b>-43 628</b>	<b>-68 213</b>	<b>66 359</b>
Ingående likvida medel	119 804	188 017	133 293	134 080	188 017	90 451
Periodens kassaflöde	37 006	-97 566	23 515	-43 628	-68 213	66 359
<b>Utgående likvida medel</b>	<b>156 810</b>	<b>90 451</b>	<b>156 809</b>	<b>90 451</b>	<b>119 804</b>	<b>156 809</b>
Erlagda räntor	-24 739	-30 966	-12 054	-14 287	-57 148	-50 921
Erhållna räntor	-	20	-	-	128	108

## NYCKELTAL

Belopp i tkr	jan-juni 2020	jan-juni 2019	april-juni 2020	april-juni 2019	jan-dec 2019	juli-juni Rullande
Hysesintäkter	185 929	179 598	92 373	89 569	368 688	375 019
Driftöverskott	154 053	149 619	78 239	75 538	305 520	309 954
Förvaltningsresultat	115 930	107 660	59 427	55 075	226 737	235 007
Periodens/årets resultat	169 763	156 442	178 399	80 489	303 092	316 413
Förvärv av och investering i fastigheter	105 424	357 460	35 154	190 399	394 948	142 912
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	136 034	126 646	181 676	69 297	179 240	188 627
Verkligt värde fastigheter	6 763 361	6 430 676	6 763 361	6 430 676	6 521 904	6 763 361
Genomsnittlig kontraktslängd, år	11,1	10,6	11,1	10,6	10,1	11,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99%	100%	99%	100%	100%	99%
Överskottsgrad, %	83%	83%	85%	84%	83%	83%
Fastighetsyta, kvm	169 782	152 349	169 782	152 349	152 349	169 782
Belåningsgrad, %	39,3%	42,9%	39,3%	42,9%	40,7%	39,3%
Andel säkerställd skuld, %	16,0%	15,5%	16,0%	15,5%	16,0%	16,0%
Räntetäckningsgrad, ggr	5,6	4,6	5,8	4,9	5,1	5,7
Kapitalbindning, år	3,6	2,9	3,6	2,9	2,5	3,6
Räntebindning, år	5,1	3,1	5,1	3,1	4,6	5,1
Genomsnittlig ränta	1,8%	2,5%	1,8%	2,1%	2,0%	1,8%
Räntebärande skuld netto/EBITDA	9,4	10,0	9,3	9,9	9,4	9,3

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-juni 2020	jan-juni 2019	april-juni 2020	april-juni 2019	jan-dec 2019	juli-juni Rullande
Intäkter	11 993	11 503	5 996	5 785	24 238	24 727
Rörelsekostnader	-14 731	-12 963	-7 295	-6 857	-25 309	-27 077
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-2 738</b>	<b>-1 459</b>	<b>-1 300</b>	<b>-1 071</b>	<b>-1 071</b>	<b>-2 350</b>
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>						
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	-69 500	-69 500
Räntenetto	17 006	9 097	8 795	6 004	24 767	32 676
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>	<b>14 268</b>	<b>7 637</b>	<b>7 495</b>	<b>4 932</b>	<b>-45 805</b>	<b>-39 174</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	56 148	56 148
<b>Resultat före skatt</b>	<b>14 268</b>	<b>7 637</b>	<b>7 495</b>	<b>4 932</b>	<b>10 343</b>	<b>16 974</b>
Skatt	-	-1 592	-	-1 034	-11 526	-9 935
<b>Periodens/årets resultat</b>	<b>14 268</b>	<b>6 046</b>	<b>7 495</b>	<b>3 898</b>	<b>-1 183</b>	<b>7 039</b>

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	30 juni 2020	30 juni 2019	31 dec 2019
<b>Tillgångar</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	300	523	410
Aktier i dotterföretag	1 184 471	1 228 471	1 184 471
Fordringar hos koncernföretag	3 543 295	3 566 857	3 516 781
Uppskjuten skattefordran	-	11 526	-
Andra långfristiga fordringar	1 257	1 003	1 295
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>4 729 323</b>	<b>4 808 380</b>	<b>4 702 957</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Övriga fordringar	16 303	11 394	11 391
Kassa och bank	156 809	90 451	119 804
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>173 112</b>	<b>101 846</b>	<b>131 194</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>4 902 436</b>	<b>4 910 225</b>	<b>4 834 151</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Bundet eget kapital	41 000	41 000	41 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fritt eget kapital	1 960 078	1 953 039	1 945 810
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 001 078</b>	<b>1 994 039</b>	<b>1 986 810</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga avsättningar	1 257	1 003	1 295
Räntebärande skulder	2 787 500	2 420 000	2 416 250
Skulder till koncernföretag	68 211	51 470	60 125
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 856 968</b>	<b>2 472 473</b>	<b>2 477 670</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	27 500	427 500	357 500
Övriga skulder	16 889	16 213	12 170
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>44 389</b>	<b>443 713</b>	<b>369 670</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>4 902 436</b>	<b>4 910 225</b>	<b>4 834 151</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:

2020-10-23 Delårsrapport januari - september 2020



*Informationen i denna halvårsrapport 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 10 juli 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*