



## VACSE AB (PUBL)

### HALVÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2021

---

#### FÖRSTA HALVÅRET 2021

- Hyresintäkterna uppgick till 223,7 mkr (185,9), en ökning med 20,3 procent
- Driftöverskottet uppgick till 186,2 mkr (154,1) vilket är en ökning med 20,9 procent
- Förvaltningsresultatet uppgick till 142,9 mkr (115,9), en ökning med 23,3 procent
- Orealiserade värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med 28,7 mkr (-37,7). Under perioden har Vacse löst ränteswappar med en realiserad vinst om 14,8 mkr samt ingått nya avtal på lägre räntenivåer.
- Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med 535,2 mkr (136,0)
- Resultat efter skatt uppgick till 721,7 mkr (169,8)
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 8 386,0 mkr (6 763,4) vid periodens utgång
- I januari förvärvade och tillträdde Vacse en förskola i Hammarby sjöstad i Stockholm
- I april tillträdde Vacse fastigheten Öppningen 1 i Jönköping med Jordbruksverket och Skogsstyrelsen som hyresgäster
- I mars har Vacse under sitt MTN-program emitterat gröna obligationer till ett värde av 600 mkr. Löptiden är 7 år
- I april har Vacse under sitt MTN-program emitterat gröna obligationer till ett värde av 200 mkr. Löptiden är 13 år
- I april har Vacse återköpt obligationer till ett värde av 210 mkr med ett drygt års återstående löptid
- Uthyrningsgraden vid periodens slut var 100 procent (99,1), och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 10,0 år (11,1)

#### ANDRA KVARTALET 2021

- Hyresintäkterna uppgick till 115,2 mkr (92,4), en ökning med 24,7 procent
- Driftöverskottet uppgick till 97,2 mkr (78,2) vilket är en ökning med 24,2 procent
- Förvaltningsresultatet uppgick till 74,1 mkr (59,4), en ökning med 24,7 procent
- Orealiserade värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet med -14,9 (-16,4). Under perioden har Vacse löst ränteswappar med en realiserad vinst om 14,8 mkr samt ingått nya avtal på lägre räntenivåer
- Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med 397,2 mkr (181,7)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 371,0 mkr (178,4)
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 8 386,0 mkr (6 763,4) vid periodens utgång
- I april tillträdde Vacse fastigheten Öppningen 1 i Jönköping med Jordbruksverket och Skogsstyrelsen som hyresgäster
- I april har Vacse under sitt MTN-program emitterat gröna obligationer till ett värde av 200 mkr. Löptiden är 13 år
- I april har Vacse återköpt obligationer till ett värde av 210 mkr med ett drygt års återstående löptid
- Uthyrningsgraden den 30 juni var 100 procent (99,1), och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 10,0 år (11,1)

*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

### VD-ORD

Den positiva utvecklingen fortsätter för Vacse. Under det första halvåret har vi välkomnat ett antal nya kunder som tecknat långfristiga hyresavtal med oss. Detta förtroende från våra kunder ska Vacse förvalta väl. Även Vacses finansärer visar stort förtroende för oss, under perioden har vi emitterat obligationer i SEK med löptid om 7 och 13 år. Det är få förutnat att kunna ta upp skuld med så lång löptid. Anledningen till att Vacse kan emittera så fördelaktigt är att vi endast tecknar hyresavtal med landets bästa hyresgäster och att ägarna består av mycket välrenommerade pensionsstiftelser.

Vi har tidigare rapporterat att pandemins ekonomiska effekt på Vacse varit obefintlig och det gäller även för denna period. Nu när pandemin verkar vara på väg att pressas ner och samhället därmed gradvis öppnas ser vi, alla medarbetare på Vacse, fram emot att återigen kunna besöka våra kunder mer frekvent.

## RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Resultat- och kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med juni 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 23,3 procent och uppgick till 142,9 mkr (115,9). Resultat efter skatt uppgick till 571,3 mkr (169,8). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 535,2 mkr (136,0), realiserade värdeförändringar avseende räntederivat med 14,8 mkr (0) samt orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat med 28,7 mkr (-37,7).

#### HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna ökade med 20,3 procent till 223,7 mkr (185,9). Ökningen förklaras främst av fastighetsförvärv och färdigställda projekt under andra halvan av 2020 samt fastighetsförvärv under 2021. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 100 procent (99,1) vid periodens utgång. Av hyresintäkterna utgjorde serviceintäkter 10,1 mkr (8,2).

#### DRIFTKOSTNADER

Driftkostnaderna ökade med 18,7 procent och uppgick till 30,6 mkr (25,8). Ökningen förklaras främst av fastighetsförvärv och färdigställda projekt under andra halvan av 2020 samt fastighetsförvärv 2021. Driftöverskottet uppgick till 186,2 mkr (154,1), vilket innebar en överskottsgrad om 83,2 procent (82,9).

#### CENTRALA KOSTNADER

De centrala kostnaderna för administration och förvaltning uppgick till 13,2 mkr (13,0).

#### FINANSNETTO OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVAT

Finansnettot under perioden uppgick till -30,0 mkr (-25,1). Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 28,7 mkr (-37,7). Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande. Under perioden har bolaget löst ränteswappar med en realiserad vinst i koncernen om 14,8 mkr samt ingått nya avtal på lägre räntenivåer. Den underliggande kostnaden för lösen av swappar, vilket påverkar moderbolagets resultat, var 31,5 mkr.

#### SKATT

Bolaget redovisade för perioden en skattekostnad om 150,3 mkr (44,5). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 666,7 mkr (450,6). 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 131,6 mkr (101,5). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -684,0 mkr (-105,4). Förvärvet av fastigheten Godsvagnen 13 i Stockholm har belastat kassaflödet med -75,6 mkr och Öppningen 1 i Jönköping med -570,9 mkr. Finansieringsverksamheten har tillfört kassaflödet 474,7 mkr (40,9).

Totalt uppgår periodens kassaflöde till -77,6 mkr (37,0).

## 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 (12,0). Resultat efter skatt uppgick till -12,1 mkr (14,3).

Resultat från andelar i koncernbolag består av nedskrivning av aktier i dotterföretag -3,0 mkr (0) och utdelning från dotterbolag 20,0 mkr (0).

Räntenettot består av ränteintäkter från dotterbolag om 37,4 mkr (42,1) samt externa räntekostnader om 61,6 mkr (25,1). I juni har ränteswappar lösts med ett realiserat undervärde om 31,5 mkr i moderbolaget. Nya swappavtal har ingåtts på lägre räntenivåer.

Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar hos desamma, totalt uppgående till 5 450,7 mkr (4 727,8). Externa räntebärande lån (lång- och kortfristiga) uppgår till 3 607,5 mkr (2 815,0).

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.

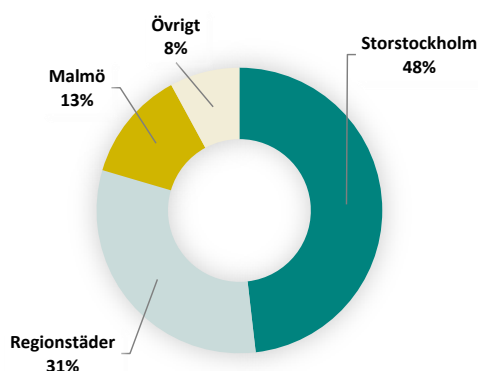
## FASTIGHETSINNEHAV

Vacse-koncernen ("Vacse" eller "Koncernen") ägde den 30 juni 19 (16) förvaltningsfastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 188,8 tkvm (169,8) och till ett bedömt marknadsvärde om 8 386,0 mkr (6 763,4). Fastigheternas orealiserade värdeförändring uppgick under perioden till 535,2 mkr (136,0).

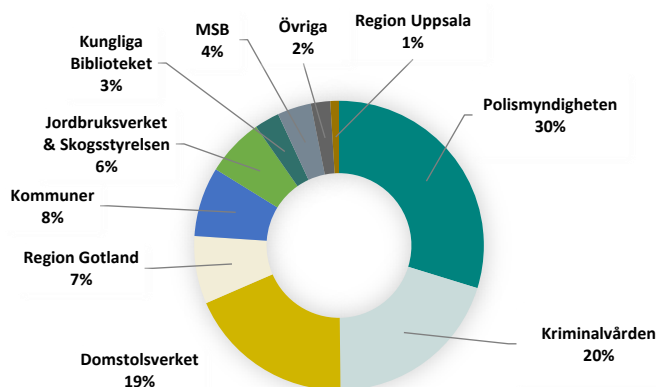
Marknadsvärdering av Vacses fastighetsbestånd görs varje kvartal. Två gånger per år, kvartal 2 och 4, utförs värderingen av extern auktoriserad fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut. Övriga kvartal sker interna värdebedömningar som, om väsentligt förändrade parametrar framkommer, kompletteras 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 4,9 procent (5,5).

Den genomsnittliga kontraktslängden per den sista juni uppgick till 10,0 år (11,1). 82,8 procent (84) av Vacses hyresintäkter kommer från svenska staten, 16,3 procent (15) från regioner och kommuner och resterande 0,9 procent (1) 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 9,2 år.

Den 1 april 2021 tillträdde Vacse fastigheten Öppningen 1 i Jönköping, som innehåller Jordbruksverkets och Skogsstyrelsens nya kontorslokaler, i enlighet med ett avtal tecknat i maj 2018 mellan Vacse och Skanska. Återstående hyrestid är 5,7 år.

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

## PÅGÅENDE PROJEKT

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 detaljplanprocess. Den nya Tingsrätten kommer att miljöcertifieras enligt BREEAM Excellent.

## FINANSIERING

### EGET KAPITAL

Vacse finansieras av ägarna med eget kapital. Eget kapital uppgick den 30 juni till 4 154,4 mkr (3 499,5).

### RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens långfristiga räntebärande skulder uppgår till 3 060,0 mkr (2 787,5). Totalt har Vacse utestående obligationer under sitt MTN-program om 2 490,0 mkr (1 700,0) med förfall från juni 2022 till april 2034. Samtliga utestående obligationerna är gröna och är noterade på Nasdaq Stockholm Sustainable Bonds List. I de långfristiga räntebärande skulderna ingår även säkerställda lån om 705,0 mkr (712,5) med förfall 2022 samt lån om 355 mkr (375) med förfall 2030 där Nordic Investment Bank, NIB, är långgivare. Totalt uppgår de kortfristiga räntebärande skulderna till 547,5 mkr (27,5) vilka utgörs av närmsta årets amortering av ovan nämnda säkerställda banklån om 27,5, utnyttjad revolverande kreditfacilitet om 30 mkr samt obligationslån om 490 mkr som förfaller i juni 2022. Vacse har en revolverande kreditfacilitet om 700 mkr. Utnyttjat per balansdagen är 30 mkr (0).

Belåningsgraden i koncernen uppgick till 41,4 procent (39,3) och andel säkerställd skuld till 12,8 procent (16,0). Per den 30 juni uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 4,0 år (3,6), respektive 4,5 år (4,4) beaktat den revolverande kreditfaciliteten, och räntebindningstiden till 5,3 år (5,1). Genomsnittlig ränta för perioden uppgick till 1,9 procent (1,8). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Vacses totala räntekostnad med 5,1 mkr och en sänkning med en procentenhet med +2,6 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. Under juni månad genomfördes en omstrukturering av Vacses swapportfölj. Befintliga swappavtal löstes med en realiserad resultat effekt i koncernen om 14,8 mkr. Nya avtal ingicks på lägre räntenivåer och med ett spritt förfall till och med år 2029. Den underliggande kostnaden för lösen av swappar, vilket påverkar kassaflödet samt moderbolagets resultat, var 31,5 mkr.

Återstående värde på derivat, +28,6 mkr (-57,7), 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 30 juni till 132,3 mkr (156,8). Därutöver finns outnyttjade kreditfaciliteter om 670 mkr (700).

## 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. 83 procent av hyresgästerna utgörs av svenska staten, 16 procent av kommuner och landsting och resterande 1 procent är privata aktörer. Kontraktstiderna är långa och uppgår i genomsnitt till 10,0 år (11,1) per balansdagen.

#### KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERING

	Förändring +/-	Resultateffekt fastighetsvärdering, mkr
Direktavkastningskrav restvärde	0,5 procentenhet	-717 / +885
Driftnetto	5,0 procent	+383 / -383
Kalkylränta driftnetto	0,5 procentenhet	-95 / +100
Vakansgrad	1 procentenhet	94

#### 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 154,9 mkr (138,6).

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

## 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 bolagets 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 2021	jan-juni 2020
Resultat före skatt	721 691	214 275
Återläggning		
Värdeförändring fastighet	-535 202	-136 034
Värdeförändring derivat	-43 553	37 688
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>142 936</b>	<b>115 930</b>

### FINANSIELL RISK

#### Belåningsgrad

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

Belåningsgrad	2021-06-30	2020-06-30
Räntebärande skulder, långfristiga	3 060 000	2 787 500
Räntebärande skulder, kortfristiga	547 500	27 500
Likvida medel	-132 317	-156 809
<b>Räntebärande skulder netto</b>	<b>3 475 183</b>	<b>2 658 191</b>
Förvaltningsfastigheter	8 386 000	6 763 361
<b>Belåningsgrad</b>	<b>41,4%</b>	<b>39,3%</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	2021-06-30	2020-06-30
Säkerställda banklån	1 087 500	1 115 000
Totala tillgångar	8 631 140	6 989 451
<b>Andel säkerställd skuld</b>	<b>12,6%</b>	<b>16,0%</b>

### Räntetäckningsgrad

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

Räntetäckningsgrad	jan-juni 2021	jan-juni 2020
Driftöverskott	186 175	154 053
Centrala kostnader	-13 205	-13 009
<b>Summa</b>	<b>172 970</b>	<b>141 044</b>
Finansnetto	-30 034	-25 114
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>5,8</b>	<b>5,6</b>

### Räntebärande skuld netto/EBITDA

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

Räntebärande skuld netto/EBITDA	2021-06-30	2020-06-30
Räntebärande skulder, långfristiga	3 060 000	2 787 500
Räntebärande skulder, kortfristiga	547 500	27 500
Likvida medel	-132 317	-156 809
<b>Räntebärande skulder netto</b>	<b>3 475 183</b>	<b>2 658 191</b>
Driftöverskott	186 175	154 053
Centrala kostnader	-13 205	-13 009
<b>EBITDA</b>	<b>172 970</b>	<b>141 044</b>
<b>Räntebärande skuld netto/EBITDA</b>	<b>10,0</b>	<b>9,4</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.

	2021-06-30	2020-06-30
Kapitalbindning, år	4,0	3,6
Kapitalbindning, år (Beaktat kreditfacilitet)	4,5	4,4
Räntebindning, år	5,3	5,1



## 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 halvårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i Årsredovisningslagen. Upplýsningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna även i övriga delar av 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 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 upplýsningarna 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 utöver koncerninterna transaktioner.

## 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 9 juli 2021

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 2021	jan-juni 2020	april-juni 2021	april-juni 2020	jan-dec 2020	juli-juni Rullande
Hysesintäkter	223 667	185 929	115 203	92 373	383 893	421 631
Driftkostnader	-30 637	-25 815	-14 624	-11 265	-49 952	-54 773
Fastighetsskatt	-6 855	-6 060	-3 427	-2 870	-13 014	-13 809
<b>Driftöverskott</b>	<b>186 175</b>	<b>154 053</b>	<b>97 151</b>	<b>78 239</b>	<b>320 927</b>	<b>353 049</b>
Central administration	-13 205	-13 009	-7 027	-6 434	-24 709	-24 905
<i>Räntenetto</i>						
Finansiella intäkter	-	-	-	-	10	10
Externa räntekostnader och liknande poster	-30 034	-25 114	-15 995	-12 378	-52 958	-57 879
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>142 936</b>	<b>115 930</b>	<b>74 129</b>	<b>59 427</b>	<b>243 269</b>	<b>270 275</b>
<i>Värdeförändringar</i>						
Fastigheter, orealiserat	535 202	136 034	397 171	181 676	318 165	717 333
Räntederivat, orealiserat	28 725	-37 688	-14 944	-16 422	-26 484	39 929
Räntederivat, realiserat	14 829	-	14 829	-	-	14 829
<b>Resultat före skatt</b>	<b>721 691</b>	<b>214 275</b>	<b>471 184</b>	<b>224 681</b>	<b>534 950</b>	<b>1 042 366</b>
Skatt	-150 342	-44 512	-100 206	-46 282	-111 660	-217 489
<b>Periodens/årets resultat</b>	<b>571 349</b>	<b>169 763</b>	<b>370 979</b>	<b>178 399</b>	<b>423 290</b>	<b>824 876</b>

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

## KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	30 juni 2021	30 juni 2020	31 dec 2020
<b>Tillgångar</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	8 386 000	6 763 361	7 167 000
Övriga materiella anläggningstillgångar	3 278	4 797	3 889
Derivat	28 610	-	-
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1 452	1 257	1 369
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>8 419 340</b>	<b>6 769 415</b>	<b>7 172 258</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	79 483	63 226	49 029
Likvida medel	132 317	156 809	209 947
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>211 799</b>	<b>220 035</b>	<b>258 976</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>8 631 140</b>	<b>6 989 451</b>	<b>7 431 234</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>4 154 380</b>	<b>3 499 502</b>	<b>3 683 030</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	666 729	450 616	516 527
Övriga avsättningar	1 530	1 257	1 369
Räntebärande skulder	3 060 000	2 787 500	2 973 750
Derivat	-	57 670	46 466
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 728 259</b>	<b>3 297 043</b>	<b>3 538 112</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	547 500	27 500	27 500
Övriga kortfristiga skulder	201 001	165 405	182 592
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>748 501</b>	<b>192 905</b>	<b>210 092</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>8 631 140</b>	<b>6 989 451</b>	<b>7 431 234</b>

## KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-juni 2021	jan-juni 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	-100 000	-	-70 000
Periodens totalresultat	571 349	169 763	423 290
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>4 154 380</b>	<b>3 499 503</b>	<b>3 683 030</b>

## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	jan-juni 2021	jan-juni 2020	april-juni 2021	april-juni 2020	jan-dec 2020	juli-juni Rullande
Resultat före skatt	721 691	214 275	471 184	224 681	534 950	1 042 366
<i>Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:</i>						
Avskrivningar på inventarier	895	909	444	459	1 819	1 805
Marknadsvärdeförändring fastigheter	-535 202	-136 034	-397 171	-181 676	-318 165	-717 333
Marknadsvärdeförändring finansiella instrument	-43 553	37 688	116	16 422	26 484	-54 757
Övrigt	38	-5	31	2	-4	39
Erhållen/betald skatt	6 062	-1 158	43	-7 591	2 025	9 245
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av</b>	<b>149 931</b>	<b>115 676</b>	<b>74 647</b>	<b>52 297</b>	<b>247 109</b>	<b>281 364</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>						
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-36 571	-8 406	-10 053	14 616	4 678	-23 487
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	18 282	-5 769	-1 326	-1 372	962	25 013
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>131 642</b>	<b>101 501</b>	<b>63 268</b>	<b>65 541</b>	<b>252 749</b>	<b>282 890</b>
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>						
Förvärv av fastigheter	-646 523	-	-569 762	-	-122 061	-768 584
Investeringar i befintliga fastigheter	-37 475	-105 424	-17 122	-35 154	-197 722	-129 773
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-683 998</b>	<b>-105 424</b>	<b>-586 884</b>	<b>-35 154</b>	<b>-319 783</b>	<b>-898 357</b>
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>						
Lämnad utdelning	-100 000	-	-100 000	-	-70 000	-170 000
Upptagna lån	830 000	400 000	230 000	-	600 000	1 030 000
Amorterade lån	-223 750	-359 073	-216 874	-6 873	-372 823	-237 500
Realiserad värdeförändring finansiella instrument	-31 523	-	-31 523	-	-	-31 523
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>474 727</b>	<b>40 927</b>	<b>-118 397</b>	<b>-6 873</b>	<b>157 177</b>	<b>590 977</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-77 629</b>	<b>37 004</b>	<b>-642 013</b>	<b>23 514</b>	<b>90 143</b>	<b>-24 490</b>
Ingående likvida medel	209 947	119 805	774 334	133 295	119 805	156 809
Periodens kassaflöde	-77 630	37 004	-642 015	23 514	90 143	-24 491
<b>Utgående likvida medel</b>	<b>132 317</b>	<b>156 809</b>	<b>132 317</b>	<b>156 809</b>	<b>209 947</b>	<b>132 317</b>
Erlagda räntor	-28 568	-24 739	-15 131	-12 054	-51 373	-55 202
Erhållna räntor	-	-	-	-	9	9

## NYCKELTAL

Belopp i tkr	jan-juni	jan-juni	april-juni	april-juni	jan-dec	juli-juni
	2021	2020	2021	2020	2020	Rullande
Hysesintäkter	223 667	185 929	115 203	92 373	383 893	421 631
Driftöverskott	186 175	154 053	97 151	78 239	320 927	353 049
Förvaltningsresultat	142 936	115 930	74 129	59 427	243 269	270 275
Periodens/årets resultat	571 349	169 763	370 979	178 399	423 290	824 876
Förvärv av och investering i fastigheter	683 998	105 424	586 884	35 154	319 783	898 357
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	535 202	136 034	397 171	181 676	318 165	717 333
Verkligt värde fastigheter	8 386 000	6 763 361	8 386 000	6 763 361	7 167 000	8 386 000
Genomsnittlig kontraktslängd, år	10,0	11,1	10,0	11,1	10,8	10,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100%	99%	100%	99%	100%	100%
Överskottsgrad, %	83%	83%	85%	85%	84%	84%
Fastighetsyta, kvm	188 829	169 782	188 829	169 782	173 073	188 829
Belåningsgrad, %	41,4%	39,3%	41,4%	39,3%	38,9%	41,4%
Andel säkerställd skuld, %	12,8%	16,0%	12,8%	16,0%	14,8%	12,8%
Räntetäckningsgrad, ggr	5,8	5,6	5,6	5,8	5,6	5,7
Kapitalbindning, år	4,0	3,6	4,0	3,6	3,1	4,0
Räntebindning, år	5,3	5,1	5,3	5,1	5,3	5,3
Genomsnittlig ränta	1,9%	1,8%	1,9%	1,8%	1,8%	1,8%
Räntebärande skuld netto/EBITDA	10,0	9,4	9,6	9,3	9,4	10,6

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-juni	jan-juni	april-juni	april-juni	jan-dec	juli-juni
	2021	2020	2021	2020	2020	Rullande
Intäkter	12 016	11 993	6 007	5 996	25 962	25 985
Rörelsekostnader	-15 572	-14 731	-8 533	-7 295	-28 154	-28 995
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-3 557</b>	<b>-2 738</b>	<b>-2 527</b>	<b>-1 300</b>	<b>-2 192</b>	<b>-3 010</b>
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>						
Resultat från andelar i koncernföretag	17 000	-	20 000	-	52 500	69 500
Räntenetto	-24 195	17 006	-28 218	8 795	27 557	-13 644
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>	<b>-10 751</b>	<b>14 268</b>	<b>-10 744</b>	<b>7 495</b>	<b>77 865</b>	<b>52 846</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	1 830	1 830
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-10 751</b>	<b>14 268</b>	<b>-10 744</b>	<b>7 495</b>	<b>79 695</b>	<b>54 676</b>
Skatt	-1 326	-	-1 326	-	-	-1 326
<b>Periodens/årets resultat</b>	<b>-12 077</b>	<b>14 268</b>	<b>-12 070</b>	<b>7 495</b>	<b>79 695</b>	<b>53 350</b>

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	30 juni 2021	30 juni 2020	31 dec 2020
<b>Tillgångar</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	100	300	199
Aktier i dotterföretag	1 184 571	1 184 471	1 184 471
Fordringar hos koncernföretag	4 266 154	3 543 294	3 684 952
Andra långfristiga fordringar	1 530	1 257	1 369
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>5 452 355</b>	<b>4 729 322</b>	<b>4 870 992</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Övriga fordringar	18 585	16 304	13 026
Kassa och bank	132 317	156 809	209 947
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>150 902</b>	<b>173 113</b>	<b>222 973</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>5 603 256</b>	<b>4 902 436</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>	1 843 428	1 960 078	1 955 505
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 884 428</b>	<b>2 001 078</b>	<b>1 996 505</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga avsättningar	1 530	1 257	1 369
Räntebärande skulder	3 060 000	2 787 500	2 973 750
Skulder till koncernföretag	85 857	68 211	76 681
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 147 387</b>	<b>2 856 968</b>	<b>3 051 800</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	547 500	27 500	27 500
Övriga skulder	23 941	16 889	18 160
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>571 441</b>	<b>44 389</b>	<b>45 660</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>5 603 256</b>	<b>4 902 436</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:

2021-10-20 Delårsrapport januari – september 2021



*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 9 juli 2021 klockan 10:00.*

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

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