



VACSE AB (PUBL)

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI-DECEMBER 2021

JANUARI-DECEMBER 2021

- Hyresintäkterna uppgick till 459,0 mkr (383,9), en ökning med 19,6 procent
- Driftöverskottet uppgick till 377,5 mkr (320,9) vilket är en ökning med 17,6 procent
- Förvaltningsresultatet uppgick till 289,6 mkr (243,3), en ökning med 19,0 procent
- Orealiserade värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med 59,2 mkr (-26,5). Under året 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 1 053,5 mkr (318,2)
- Resultat efter skatt uppgick till 1 137,9 mkr (423,3)
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 8 923,0 mkr (7 167,0) vid periodens utgång
- I januari förvärvade och tillträdde Vacse en förskola i Hammarby sjöstad i Stockholm
- I mars har Vacse under sitt MTN-program emitterat gröna obligationer till ett värde av 600 mkr. Löptiden är 7 år
- I april förvärvade och 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
- I november upptog Vacse ett säkerställt lån om 235 mkr från Nordic Investment Bank, NIB, med en tioårig löptid
- Uthyrningsgraden vid periodens slut var 99,7 procent (100,0), och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 9,9 år (10,8)

FJÄRDE KVARTALET 2021

- Hyresintäkterna uppgick till 118,2 mkr (104,2), en ökning med 13,4 procent
- Driftöverskottet uppgick till 96,4 mkr (87,0) vilket är en ökning med 10,8 procent
- Förvaltningsresultatet uppgick till 72,6 mkr (66,1), en ökning med 9,9 procent
- Orealiserade värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet med 17,1 (10,7).
- Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med 518,3 mkr (67,2)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 495,4 mkr (112,5)
- I november upptog Vacse ett säkerställt lån om 235 mkr från Nordic Investment Bank, NIB, med en tioårig löptid

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

Resultatmässigt blev år 2021 det hittills bästa i Vacses historia oavsett vilken rad i resultaträkningen man tittar på. Extra glada är vi över förvaltningsresultatet som ökat med 19 procent. Vi är medvetna om att fastighetsbranschen, liksom alla kapitaltunga branscher, är kraftigt dopad av den konstlat låga räntan inte minst nu när inflationen dessutom höjer hyrorna. Vacse har dock under året passat på att ta upp lång grön skuld på 7, 10 och 13 år från olika finansiärer och står väl rustade för den ränteuppgång i Sverige som bör följa på den ränteuppgång vi nu ser i USA. I skrivande stund genomlider Sverige och världen en fjärde pandemivåg. Påverkan på Vacse är, liksom tidigare, högst begränsad egentligen endast indirekt påverkan i form av att under tidigare vågor så har marknadsräntan sjunkit men under den senaste vågen har inte det mönstret upprepats utan räntorna har tvärtom gått upp något men i och med att Vacse har en lång räntebindning så har inte det påverkat oss.

Vacse har tagit ännu ett steg i hållbarhetsarbetet och bla klimatriskinventerat samtliga fastigheter, anslutit oss till Science Based Targets Initiative och sist men inte minst för fjärde året i rad blivit nominerad till BREEAM Awards. Varmt tack till alla engagerade medarbetare som gjort detta möjligt.

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Resultat- och kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med december 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 19,0 procent och uppgick till 289,6 mkr (243,3). Resultat efter skatt uppgick till 1 137,9 mkr (423,3). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 1 053,5 mkr (318,2), realiserade värdeförändringar avseende räntederivat med 14,8 mkr (0,0) samt orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat med 59,2 mkr (-26,5).

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna ökade med 19,6 procent till 459,0 mkr (383,9). Ökningen förklaras främst av fastighetsförvärv och färdigställda projekt under 2021. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 99,7 procent (100,0) vid periodens utgång. Av hyresintäkterna utgjorde serviceintäkter 21,1 mkr (16,3).

DRIFTKOSTNADER

Driftkostnaderna ökade med 28,4 procent och uppgick till 64,1 mkr (50,0). Ökningen förklaras främst av fastighetsförvärv och färdigställda projekt under 2021. Driftöverskottet uppgick till 377,5 mkr (320,9), vilket innebar en överskottsgrad om 82,2 procent (83,6).

CENTRALA KOSTNADER

De centrala kostnaderna för administration och förvaltning uppgick till 27,1 mkr (24,7).

FINANSNETTO OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVAT

Finansnettot under perioden uppgick till -60,8 mkr (-52,9). Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 59,2 mkr (-26,5). Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande. Under året 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 -279,2 mkr (-111,7). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 778,9 mkr (516,5). 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 275,5 mkr (247,1). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -698,4 mkr (-319,8). Förvärvet av fastigheten Godsvagnen 13 i Stockholm har belastat kassaflödet med -76,8 mkr och Öppningen 1 i Jönköping med -565,0 mkr. Finansieringsverksamheten har tillfört kassaflödet 666,0 mkr (157,2) vilket förklaras av nettoinflöde lån uppgående till 797,5 mkr, lämnad utdelning om 100,0 mkr samt realiserade värdeförändringar på derivat -31,5 mkr. Nettoinflöde lån presenteras närmare under rubriken "Räntebärande skulder" på sid 5.

Totalt uppgår periodens kassaflöde till 268,7 mkr (90,1).

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 25,7 mkr (26,0). Resultat efter skatt uppgick till 33,2 mkr (79,7).

Resultat från andelar i koncernbolag består av nedskrivning av aktier i dotterföretag -3,0 mkr (-19,5) och utdelning från dotterbolag 20,0 mkr (72,0).

Räntenettot består av ränteintäkter från dotterbolag om 78,2 mkr (80,5) samt externa räntekostnader om 92,4 mkr (52,9). I juni löstes ränteswappar med ett realiserat undervärde om 31,5 mkr i moderbolaget. Nya swappavtal har ingåtts på lägre räntenivåer.

Bokslutsdispositioner avser erhållna koncernbidrag om 41,4 mkr (1,8).

Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar hos desamma, totalt uppgående till 5 358,4 mkr (4 869,4). Externa räntebärande lån (lång- och kortfristiga) uppgår till 3 798,8 mkr (3 001,3).

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.

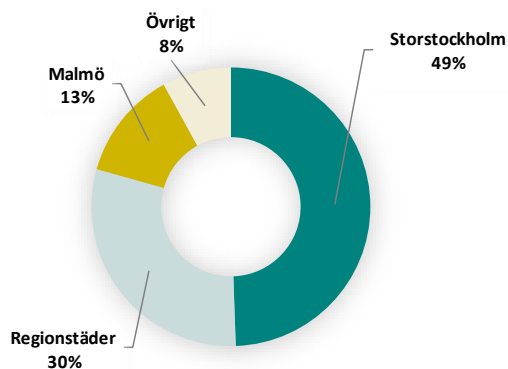
FASTIGHETSINNEHAV

Vacse-koncernen ("Vacse" eller "Koncernen") ägde den 31 december 19 (17) förvaltningsfastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 188,7 tkvm (173,1) och till ett bedömt marknadsvärde om 8 923,0 mkr (7 167,0). Fastigheternas orealiserade värdeförändring uppgick under perioden till 1 053,5 mkr (318,2).

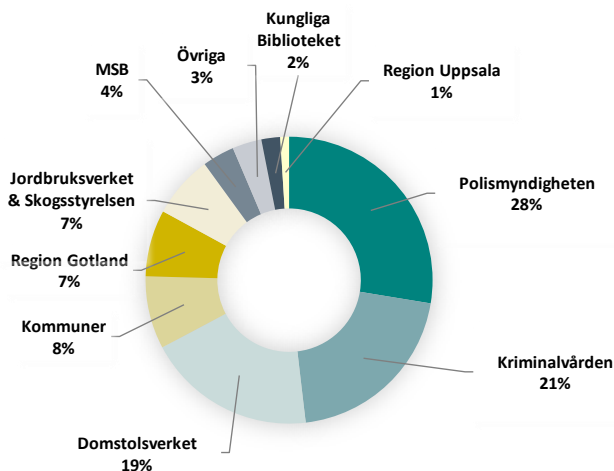
Marknadsvärdering av Vaces fastighetsbestånd görs varje kvartal. Två gånger per år, kvartal 2 och 4, utförs värderingen av extern auktoriserad fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut. Övriga kvartal sker interna värdebedömningar som, om väsentligt förändrade parametrar framkommer, kompletteras med externa värderingar av hela eller delar av beståndet. Verkligt värde har fastställts genom en kombination av avkastningsbaserad metod och ortsprismetod. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 i verkligtvärdehierarkin enligt IFRS 13. Inga fastigheter har ändrat klassificering under perioden. I genomsnitt har Vaces fastighetsinnehav vid periodens utgång värderats med ett avkastningskrav för restvärdesberäkning om 4,5 procent (5,3).

Den genomsnittliga kontraktslängden per den sista december uppgick till 9,9 år (10,8). 82,0 procent (81,0) av Vaces hyresintäkter kommer från svenska staten, 16,7 procent (18,0) från regioner och kommuner och resterande 1,3 procent (1,0) 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 8,6 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 5,2 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 Domstolsverket har en löptid om 20 år. Den nya Tingsrätten kommer att miljöcertifieras enligt BREEAM Excellent. Fastigheten planeras att tas i bruk under andra kvartalet 2024.

FINANSIERING

EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick den 31 december till 4 720,9 mkr (3 683,0).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens långfristiga räntebärande skulder uppgår till 2 568,3 mkr (2 973,7). Totalt har Vacse utestående obligationer under sitt MTN-program om 2 490,0 mkr (1 900,0) 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 lån om 345 mkr (365,0) samt 223,2 (0,0) med förfall 2030 samt 2031 där Nordic Investment Bank, NIB, är långgivare. Totalt uppgår de kortfristiga räntebärande skulderna till 1 230,5 mkr (27,5) vilka utgörs av ett säkerställt lån om 708,7 mkr med förfall i oktober 2022, nästa års amortering av banklån om 31,8 mkr samt obligationslån om 490,0 mkr som förfaller i juni 2022. Vacse har en revolverande kreditfacilitet om 700,0 mkr. Utnyttjat per balansdagen är 0,0 mkr (0,0). Den återstående löptiden är två och ett halvt år med en förlängningsoption om ytterligare ett år från den 30 juni 2022 och löptiden blir således åter tre år från den tidpunkten i det fall optionen utnyttjas.

I mars har Vacse, under sitt MTN-program, emitterat gröna obligationer till ett värde av 600 mkr med löptiden 7 år och i april emitterades gröna obligationer till ett värde av 200 mkr med löptiden 13 år. I april har Vacse återköpt obligationer till ett värde av 210 mkr med ett drygt års återstående löptid. I november lånade Vacse ytterligare 235 mkr från NIB med en 10-årig löptid.

Belåningsgraden i koncernen uppgick till 37,2 procent (38,9) och andel säkerställd skuld till 13,8 procent (14,8). Per den 31 december uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 3,8 år (3,1), respektive 4,3 år (3,7) beaktat den revolverande kreditfaciliteten, och räntebindningstiden till 4,6 år (5,3). Genomsnittlig ränta för perioden uppgick till 1,7 procent (1,8). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Vacses totala räntekostnad med +6,9 mkr och en sänkning med en procentenhet med -2,1 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 swappportfölj. Befintliga swappavtal löstes med en realiserad resultateffekt 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, +59,1 mkr (-46,5), 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 december till 478,6 mkr (209,9). Därutöver finns outnyttjade kreditfaciliteter om 700,0 mkr (700,0).

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Vaces verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. De mest väsentliga riskerna för Vacse utgörs av fastighetsrelaterade risker samt finansiella risker.

FASTIGHETSRELATERADE RISKER

Värderingen av förvaltningsfastigheter kan påverkas kraftigt av de antaganden som företagsledningen gör. För att minska den risken låter Vacse oberoende värderingsmän värdera hela fastighetsbeståndet två gånger per år. Vaces fastighetsbestånd består av samhällsfastigheter och hyresgästerna har mycket hög kreditvärdighet. 82 procent av hyresgästerna utgörs av svenska staten, 17 procent av kommuner och landsting och resterande 1 procent är privata aktörer. Kontraktstiderna är långa och uppgår i genomsnitt till 9,9 år (10,8) per balansdagen.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERING

	Förändring +/-	Resultateffekt fastighetsvärdering, mkr
Direktavkastningskrav restvärde	0,5 procentenhet	-827 / +1033
Driftnetto	5,0 procent	+417 / -417
Kalkylränta driftnetto	0,5 procentenhet	-88 / +92
Vakansgrad	1 procentenhet	-104

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 142,2 mkr (153,6).

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 bokslutskommunikén. 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-dec 2021	jan-dec 2020
Resultat före skatt	1 417 077	534 950
Återläggning		
Värdeförändring fastighet	-1 053 524	-318 165
Värdeförändring derivat	-73 998	26 484
Förvaltningsresultat	289 556	243 269

FINANSIELL RISK

Belåningsgrad

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

Belåningsgrad	2021-12-31	2020-12-31
Räntebärande skulder, långfristiga	2 568 250	2 973 750
Räntebärande skulder, kortfristiga	1 230 500	27 500
Likvida medel	-478 621	-209 947
Räntebärande skulder netto	3 320 129	2 791 303
Förvaltningsfastigheter	8 923 000	7 167 000
Belåningsgrad	37,2%	38,9%

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	2021-12-31	2020-12-31
Säkerställda banklån	1 308 750	1 101 250
Totala tillgångar	9 505 923	7 431 234
Andel säkerställd skuld	13,8%	14,8%

Räntetäckningsgrad

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

Räntetäckningsgrad	jan-dec 2021	jan-dec 2020
Driftöverskott	377 486	320 927
Centrala kostnader	-27 129	-24 709
Summa	350 357	296 218
Finansnetto	-60 801	-52 948
Räntetäckningsgrad, ggr	5,8	5,6

Räntebärande skuld netto/EBITDA

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

Räntebärande skuld netto/EBITDA	2021-12-31	2020-12-31
Räntebärande skulder, långfristiga	2 568 250	2 973 750
Räntebärande skulder, kortfristiga	1 230 500	27 500
Likvida medel	-478 621	-209 947
Räntebärande skulder netto	3 320 129	2 791 303
Driftöverskott	377 486	320 927
Centrala kostnader	-27 129	-24 709
EBITDA	350 357	296 218
Räntebärande skuld netto/EBITDA	9,5	9,4

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.

	2021-12-31	2020-12-31
Kapitalbindning, år	3,8	3,1
Kapitalbindning, år (Beaktat kreditfacilitet)	4,3	3,7
Räntebindning, år	4,6	5,3

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

MEDARBETARE

Antalet anställda i Vacse koncernen uppgick vid utgången av året till 13 (13), varav 47 procent kvinnor.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Grunder för koncernredovisningen

Koncernredovisningen upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards, IFRS. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Denna bokslutskommuniké 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 bokslutskommunikén. Bokslutskommunikén för moderbolaget har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. De redovisningsprinciper som tillämpas i denna bokslutskommuniké är i väsentliga delar de som beskrivs i not 1 i Vacses årsredovisning för 2020. Ändringar som trätt i kraft 2021 och kommer träda i kraft 2022, inte påverkat eller kommer påverka de finansiella rapporterna väsentligt.

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 liknande. Vacses hyresflöden kommer i det närmaste i sin helhet från offentliga parter det vill säga stat, kommun eller region.

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 pågått 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 där Vacse utnyttjade den första förlängningsoptionen den 30 juni 2021 och löptiden blev sålunda åter tre år från den tidpunkten. 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.

UTDELNINGSFÖRSLAG

Styrelsen avser föreslå årsstämman en vinstutdelning om 100 mkr (100).

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

Den verkställande direktören försäkrar att bokslutskommunikén 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 28 januari 2022

Fredrik Linderborg
Verkställande direktör

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	jan-dec 2021	jan-dec 2020	okt-dec 2021	okt-dec 2020
Hysesintäkter	458 986	383 893	118 186	104 227
Driftkostnader	-64 129	-49 952	-17 449	-13 779
Fastighetsskatt	-17 370	-13 014	-4 343	-3 427
Driftöverskott	377 486	320 927	96 394	87 021
Central administration	-27 129	-24 709	-8 334	-6 700
<i>Räntenetto</i>				
Finansiella intäkter	-	10	-	1
Externa räntekostnader och liknande poster	-60 801	-52 958	-15 438	-14 267
Förvaltningsresultat	289 556	243 269	72 622	66 055
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserat	1 053 524	318 165	518 322	67 157
Räntederivat, orealiserat	59 169	-26 484	17 149	10 705
Räntederivat, realiserat	14 829	-	-	-
Resultat före skatt	1 417 077	534 950	608 094	143 917
Skatt	-279 160	-111 660	-112 738	-31 368
Periodens/årets resultat	1 137 918	423 290	495 356	112 549

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	31 dec 2021	31 dec 2020
Tillgångar		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	8 923 000	7 167 000
Övriga materiella anläggningstillgångar	6 966	3 889
Derivat	59 054	-
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1 560	1 369
Summa anläggningstillgångar	8 990 579	7 172 258
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Kortfristiga fordringar	36 723	49 029
Likvida medel	478 621	209 947
Summa omsättningstillgångar	515 344	258 976
Summa tillgångar	9 505 923	7 431 234
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	4 720 948	3 683 030
<i>Långfristiga skulder</i>		
Uppskjuten skatteskuld	778 878	516 527
Övriga avsättningar	1 560	1 369
Räntebärande skulder	2 568 250	2 973 750
Derivat	-	46 466
Summa långfristiga skulder	3 348 688	3 538 112
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	1 230 500	27 500
Övriga kortfristiga skulder	205 787	182 592
Summa kortfristiga skulder	1 436 287	210 092
Summa eget kapital och skulder	9 505 923	7 431 234

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-dec 2021	jan-dec 2020
Ingående eget kapital	3 683 030	3 329 741
Lämnad utdelning	-100 000	-70 000
Periodens totalresultat	1 137 918	423 289
Utgående eget kapital	4 720 948	3 683 030

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	jan-dec 2021	jan-dec 2020	okt-dec 2021	okt-dec 2020
Resultat före skatt	1 417 077	534 950	608 094	143 917
<i>Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:</i>				
Avskrivningar på inventarier	1 825	1 819	456	454
Marknadsvärdeförändring fastigheter	-1 053 524	-318 165	-518 322	-67 157
Marknadsvärdeförändring finansiella instrument	-73 998	26 484	-17 149	-10 705
Övrigt	-4 121	-4	451	4
Erhållen/betald skatt	-11 727	2 025	-3 609	6 863
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	275 533	247 109	69 921	73 376
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	13 819	4 678	9 903	-10 044
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	11 776	962	8 855	20 258
Kassaflöde från den löpande verksamheten	301 128	252 749	88 679	83 590
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>				
Förvärv av fastigheter	-641 818	-122 061	-	-122 061
Investeringar i befintliga fastigheter	-56 613	-197 722	-8 357	-50 634
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-698 431	-319 783	-8 357	-172 695
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>				
Lämnad utdelning	-100 000	-70 000	-	-
Upptagna lån	1 065 000	600 000	235 000	200 000
Amorterade lån	-267 500	-372 823	-6 875	-6 875
Realiserad värdeförändring finansiella instrument	-31 522	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	665 978	157 177	228 125	193 125
Periodens kassaflöde	268 675	90 143	308 447	104 021
Ingående likvida medel	209 947	119 805	170 174	105 929
Periodens kassaflöde	268 675	90 143	308 447	104 021
Utgående likvida medel	478 621	209 949	478 621	209 950
Erlagda räntor	-55 442	-51 373	-9 847	-13 275
Erhållna räntor	-	9	-	-

NYCKELTAL

Belopp i tkr	jan-dec 2021	jan-dec 2020	okt-dec 2021	okt-dec 2020
Hysesintäkter	458 986	383 893	118 186	104 227
Driftöverskott	377 486	320 927	96 394	87 021
Förvaltningsresultat	289 556	243 269	72 622	66 055
Periodens/årets resultat	1 137 918	423 290	495 356	112 549
Förvärv av och investering i fastigheter	698 431	319 783	8 357	172 695
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	1 053 524	318 165	518 322	67 157
Verkligt värde fastigheter	8 923 000	7 167 000	8 923 000	7 167 000
Genomsnittlig kontraktslängd, år	9,9	10,8	9,9	10,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100%	100%	100%	100%
Överskottsgrad, %	82%	84%	82%	83%
Fastighetsyta, kvm	188 676	173 073	188 676	173 073
Belåningsgrad, %	37,2%	38,9%	37,2%	38,9%
Andel säkerställd skuld, %	13,8%	14,8%	13,8%	14,8%
Räntetäckningsgrad, ggr	5,8	5,6	5,7	5,6
Kapitalbindning, år	3,8	3,1	3,8	3,1
Räntebindning, år	4,6	5,3	4,6	5,3
Genomsnittlig ränta	1,7%	1,8%	1,7%	1,8%
Räntebärande skuld netto/EBITDA	9,5	9,4	9,4	8,7

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-dec 2021	jan-dec 2020	okt-dec 2021	okt-dec 2020
Intäkter	25 652	25 962	7 629	7 912
Rörelsekostnader	-31 328	-28 154	-9 250	-7 562
Rörelseresultat	-5 676	-2 192	-1 621	350
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>				
Resultat från andelar i koncernföretag	17 000	52 500	-	-19 500
Räntenetto	-14 262	27 557	4 834	3 432
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	-2 939	77 865	3 213	-15 718
Bokslutsdispositioner	41 446	1 830	41 446	1 830
Resultat före skatt	38 507	79 694	44 659	-13 888
Skatt	-5 352	-	-2 196	-
Periodens/årets resultat	33 155	79 694	42 463	-13 888

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	31 dec 2021	31 dec 2020
Tillgångar		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Inventarier, verktyg och installationer	17	199
Aktier i dotterföretag	1 192 571	1 184 471
Fordringar hos koncernföretag	4 165 865	3 684 951
Andra långfristiga fordringar	1 560	1 369
Summa anläggningstillgångar	5 360 013	4 870 991
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Övriga fordringar	13 843	13 027
Kassa och bank	478 621	209 947
Summa omsättningstillgångar	492 464	222 974
Summa tillgångar	5 852 476	5 093 965
Eget kapital och skulder		
<i>Bundet eget kapital</i>	41 000	41 000
<i>Fritt eget kapital</i>	1 888 660	1 955 505
Summa eget kapital	1 929 660	1 996 505
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga avsättningar	1 560	1 369
Räntebärande skulder	2 568 250	2 973 750
Skulder till koncernföretag	97 621	76 681
Summa långfristiga skulder	2 667 431	3 051 800
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	1 230 500	27 500
Övriga skulder	24 885	18 160
Summa kortfristiga skulder	1 255 385	45 660
Summa eget kapital och skulder	5 852 476	5 093 965

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
info@vacse.se

Kalendarium:

2022-03-30	Årsredovisning 2021
2022-04-27	Delårsrapport januari-april 2022
2022-07-08	Delårsrapport januari-juni 2022
2022-10-21	Delårsrapport januari-september 2022



Informationen i denna bokslutskommuniké 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 28 januari 2022 klockan 07:00.

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

Frågor besvaras av Fredrik Linderborg, VD, Telefon 0705 797979