



SINA  
2021

# VACSE AB (PUBL)

## HALVÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2022

### FÖRSTA HALVÅRET 2022

- Hysesintäkterna uppgick till 241,3 mkr (223,7), en ökning med 7,9 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 196,5 mkr (186,2) vilket är en ökning med 5,5 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 149,2 mkr (142,9), en ökning med 4,4 procent.
- Orealiserade värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med 230,1 mkr (28,7). Realiserade värdeförändringar har påverkat resultatet före skatt med 0,0 Mkr (14,8).
- Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med 173,9 mkr (535,2).
- Resultat efter skatt uppgick till 439,4 mkr (571,3).
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 9 155,5 mkr (8 386,0) vid periodens utgång.
- Uthyrningsgraden den 30 juni var i det närmaste 100 procent (100) och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 10,2 år (10,0).

### ANDRA KVARTALET 2022

- Hysesintäkterna uppgick till 119,8 mkr (115,2), en ökning med 4,0 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 99,3 mkr (97,2) vilket är en ökning med 2,2 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 75,7 mkr (74,1), en ökning med 2,2 procent.
- Orealiserade värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med 94,9 mkr (-14,9). Realiserade värdeförändringar har påverkat resultatet före skatt med 0,0 Mkr (14,8).
- Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med 112,2 mkr (397,2).
- Resultat efter skatt uppgick till 224,9 mkr (371,0).
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 9 155,5 mkr (8 386,0) vid periodens utgång.
- Uthyrningsgraden den 30 juni var i det närmaste 100 procent (100), och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 10,2 år (10,0).

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Nyckeltal, mkr	jan-jun 2022	jan-jun 2021	apr-jun 2022	apr-jun 2021	jan-dec 2021	jul-jun Rullande
Hysesintäkter	241,3	223,7	119,8	115,2	459,0	476,7
Driftöverskott	196,5	186,2	99,3	97,2	377,5	387,8
Förvaltningsresultat	149,2	142,9	75,7	74,1	289,6	295,9
Periodens/årets resultat	439,4	571,3	224,9	371,0	1 137,9	1 006,0
Marknadsvärde fastigheter	9 155	8 386	9 155	8 386	8 923	9 155
Uthyrningsbar yta, kvm	188 676	188 829	188 676	188 829	188 676	188 676
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Genomsnittlig kontraktslängd, år	10,2	10,0	10,2	10,0	9,9	10,2
Belåningsgrad, %	36,3%	41,4%	36,3%	41,4%	37,2%	36,3%
Räntetäckningsgrad, ggr	5,8	5,8	5,9	5,6	5,8	5,8

### Väsentliga händelser under och efter perioden januari-juni

Inom ramen för Vacses MTN-programmet emitterades i maj en grön obligation om 400 mkr. Den gröna obligationen löper i fyra år med en rörlig ränta om STIBOR 3 månader + 1,25 procent.

Vacse tillträdde fastigheten Norrköping Skepparen 1 i maj, där bygget av Norrköpings nya tingsrätt påbörjats.

Vacse tillsammans med Skanska vann i maj upphandlingen av uppförandet av Borås nya tingsrätt. Domstolen om ca 5 100 kvm uppförs vid riksväg 40 invid Boråshallen. Fastigheten är tänkt att miljöcertifieras enligt BREEAM-SE Outstanding. Upphandlingen är villkorad av Regeringens godkännande av hyresavtalet.

## DETTA ÄR VACSE

Vacse är ett renodlat samhällsfastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter för rättsväsende, utbildning och kontor för samhällsservice

### 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.

### Vacses styrkor

#### Långsiktiga och trygga ägarförhållanden

Vacse ägs av långsiktigt pensionskapital med långa framtida åtaganden. Ägarna värdesätter stabila och trygga kassaflöden från fastighetsportföljen och målsättningen är att nå en god riskjusterad avkastning.

#### Högkvalitativ fastighetsportfölj med låg risk

Vacses fastighetsportfölj präglas av moderna, välbelägna fastigheter av hög teknisk standard och med höga miljöcertifieringsnivåer. I det närmaste hela Vacses hyresvärde härrör från hyresgäster inom stat, region och kommun. Dessa hyresgäster är skattefinansierade med en hög betalningsförmåga vilket medför att risken för hyresförluster är mycket låg.

#### Konservativ finansieringsstrategi och hög kreditvärdighet

Vacse strävar efter att vara en långsiktigt stabil finansiell motpart och har därför konservativa finansiella mål. Utfallet av strategin har resulterat i det mycket attraktiva kreditbetyget "A-" hos Nordic Credit Rating.



## VD-ORD



Fredrik Linderborg, VD

Rysslands krig i Ukraina har nu pågått i drygt fyra långa månader och enligt många experter så ser det ut att bli långvarigt. Kriget genererar primärt mänskligt lidande utöver vår fattningsförmåga och sekundärt väl kända effekter på resten av världen.

Ni som läser Vacses rapporter vet att vi de senaste åren pekat på de konstlat låga räntorna till följd av centralbankernas agerande avseende styrräntor och tillgångsköp samt vilken effekt detta haft på riskapital och tillgångspriser i allmänhet och fastighetspriser i synnerhet. Många fastighetsbolag passade på att köpa när tillgången till lånekapital syntes outsinlig. Nu stiger dock såväl korta som långa räntor samtidigt som även marginalerna stiger. Tillgången till

lånekapital har också minskat drastiskt. Det är i tider som dessa som Vacses mantra att alltid ha ekonomisk beredskap att kunna investera oavsett läge på kapitalmarknaden kommer väl till pass. Vi märker redan av ett ökat utbud av kvalitetsfastigheter inom vårt segment och med Vacses goda likviditet och låga belåning så är vi en av få aktörer som har möjlighet till förvärv. Vacse emitterade en obligation om 400 mkr med fyra års löptid den 18 maj, sedan dess har det bara emitterats ett fåtal obligationer från fastighetsbolag och då företrädesvis från statligt ägda fastighetsbolag.

Bygget av den nya tingsrätten i Norrköping har startat och tillsammans med Skanska vann Vacse upphandlingen av den nya tingsrätten i Borås.

## FASTIGHETSINNEHAV

Vacse-koncernen ("Vacse" eller "Koncernen") ägde den 30 juni 20 (19) förvaltningsfastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 188,7 tkvm (188,8) och till ett bedömt marknadsvärde om 9 155,5 mkr (8 386,0). Fastigheternas orealiserade värdeförändring uppgick under perioden till 173,9 mkr (535,2).

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 4,5 procent (4,9).

Den genomsnittliga kontraktslängden per den sista juni uppgick till 10,2 år (10,0). 84,1 procent (82,8) av Vacses hyresintäkter kommer från svenska staten, 14,6 procent (16,3) från regioner och kommuner och resterande 1,3 procent (0,9) från privata aktörer. Nedan framgår marknadsvärdets geografiska spridning, fördelning av hyresintäkter per hyresgäst återfinns på s. 5.

### VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER

I maj förvärvade Vacse fastigheten Skepparen 1, på fastigheten uppförs Norrköpings nya tingsrätt, första spadtaget togs den 17 juni. Fastigheten planeras vara

färdigställd under 2024. Utöver det har inga väsentliga transaktioner skett under perioden januari-juni 2022.

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

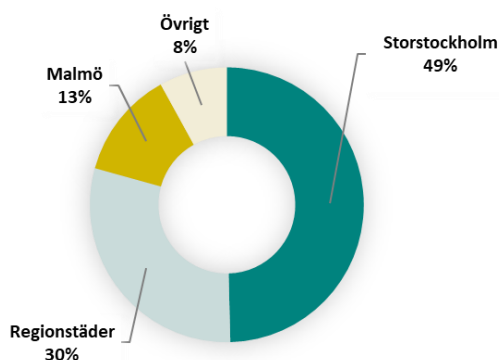
### PÅGÅENDE PROJEKT

I januari 2019 vann Serneke upphandlingen avseende uppförandet av den nya Tingsrätten i Norrköping i samarbete med Vacse som långsiktig ägare av fastigheten. Detaljplanen godkändes i början av 2022. Den nya Tingsrätten har en uthyrningsbar area om ca 4 200 kvm, hyresavtalet med Domstolsverket är på 20 år och byggnaden kommer miljöcertifieras enligt BREEAM-SE Excellent.

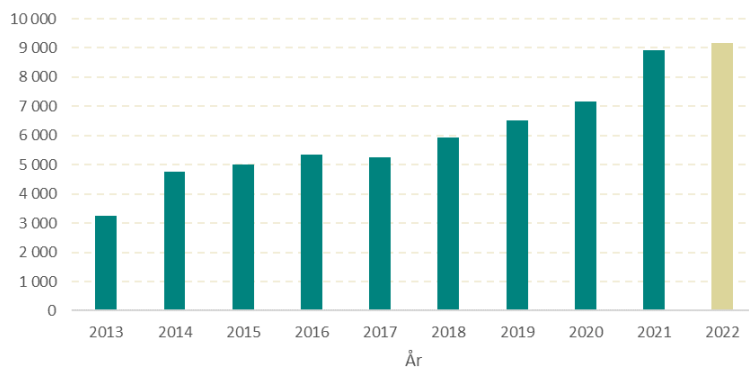
Under 2021 tecknade Skanska ett sex årigt hyresavtal med Boverket för byggnation av deras nya huvudkontor i Karlskrona. Avtalet är villkorat ny detaljplan. Vacse har sedan tidigare ett avtal med Skanska om förvärv av fastigheten då den färdigställts. Projektet beräknas färdigställas under 2025, uthyrningsbar area är ca 4 200 kvm, projektet planeras certifieras enligt BREEAM-SE Excellent i kombination med WELL och nollco<sup>2</sup>.

Borås nya Tingsrätt kommer uppföras av Skanska och tillträdas av Vacse vid färdigställandet under 2025, i samband med att Domstolsverket tar sina nya lokaler i bruk. Den nya domstolen kommer hålla en hög miljöprofil och kommer att miljöcertifieras enligt BREEAM-SE Outstanding. Projektet kommer bli Vacses sjätte domstol och byggnaden uppförs i fem våningar och planeras ha en yta om 5 100 kvm (LOA).

MARKNADSVÄRDETS GEOGRAFISKA SPRIDNING, %



FASTIGHETSVÄRDE UTVECKLING PER ÅR, MKR



## RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Resultat- och kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med juni 2022. 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 4,4 procent och uppgick till 149,2 mkr (142,9). Resultat efter skatt uppgick till 439,4 mkr (571,3). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 173,9 mkr (535,2), samt orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat om 230,1 mkr (28,7). Samt realiserade värdeförändringar derivat om 0,0 mkr (14,8).

#### HYRESINTÄKTER

Hysesintäkterna ökade med 7,9 procent till 241,3 mkr (223,7). Ökningen förklaras av färdigställda projekt och tillträden under 2021 samt index uppräknningar av hyror. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 100 procent (100) vid periodens utgång. Av hyresintäkterna utgjorde serviceintäkter 13,1 mkr (10,1).

#### DRIFTKOSTNADER

Driftkostnaderna ökade med 18,1 procent och uppgick till 36,2 mkr (30,6). Ökningen förklaras främst av färdigställda projekt och tillträden under 2021 samt högre driftskostnader till följd av höga energipriser. Driftöverskottet uppgick till 196,5 mkr (186,2), vilket innebar en överskottsgrad om 81,4 procent (83,2).

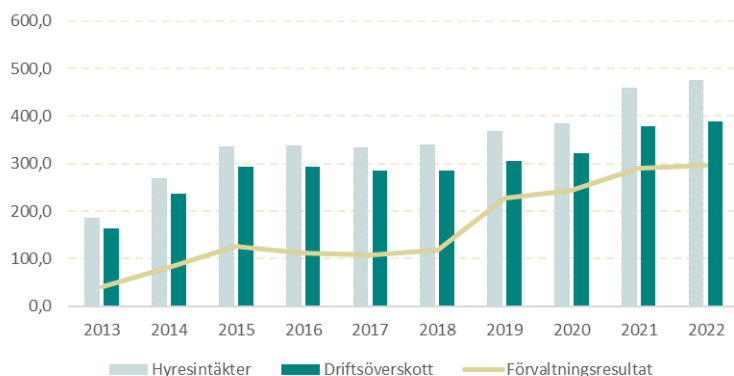
#### CENTRALA KOSTNADER

De centrala kostnaderna för administration och förvaltning uppgick till 16,2 mkr (13,2).

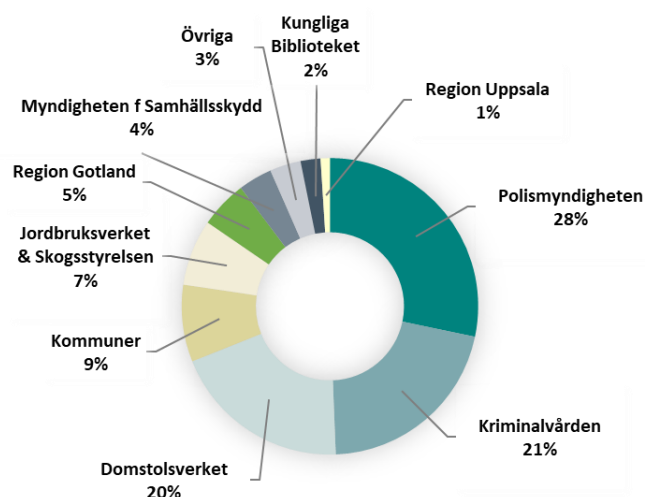
#### FINANSNETTO OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVAT

Finansnettot under perioden uppgick till -31,1 mkr (-30,0). Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 230,1 mkr (28,7). Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande. Realiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 0,0 mkr (14,8). Den underliggande kostnaden för lösen av swappar, vilket påverkat moderbolagets resultat var 0,0 mkr (-31,5).

HYRESINTÄKTER, DRIFTÖVERSKOTT OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



HYRESINTÄKTER, ÅRSHYRA, %



#### SKATT

Bolaget redovisade för perioden en skattekostnad om 113,8 mkr (150,3). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 882,9 mkr (666,7). 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 152,8 mkr (131,6). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -58,1 mkr (-684,0). Finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -209,6 mkr (474,7) vilket förklaras av att Vacse under kvartalet lämnat utdelning om 100,0 mkr, löst en obligation som löpt till förfall om 410,0 mkr samt amorterat befintliga lån. Nettoflöde lån presenteras närmare under rubriken "Räntebärande skulder" på sid 7. Totalt uppgår periodens kassaflöde till -115,0 mkr (-77,6).

#### 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 16,5 mkr (12,0). Resultat efter skatt uppgick till 81,5 mkr (-12,1).

Resultat från andelar i koncernbolag består av utdelning från dotterbolag 72,5 mkr (20,0), föregående år gjordes en nedskrivning av aktier i dotterföretag om -3,0 mkr. Räntenettet består av ränteintäkter från dotterbolag om 41,4 mkr (37,4) samt externa räntekostnader om 31,0 mkr (61,6).

Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar hos desamma, totalt uppgående till 5 359,5 mkr (5 450,7). Externa räntebärande lån (lång- och kortfristiga) uppgår till 3 689,1 mkr (3 607,5). Moderbolagets risker och osäkerhetsfaktorer utgörs främst av förändringar i avkastningskrav på dotterbolagens fastigheter. Mer information framgår under rubriken "Risker och osäkerhetsfaktorer" i delårsrapporten samt i årsredovisningen för 2021 sidorna 46-50.



## FINANSIERING

### EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick den 30 juni till 5 060,6 mkr (4 154,4).

### RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Inom ramen för Vacses MTN-program emitterades i maj en grön obligation om 400 mkr. Den gröna obligationen löper i fyra år med en rörlig ränta om STIBOR 3 månader + 1,25 procent. Likviden användes i sin helhet till att lösa ett obligationsförfall om 410 mkr i början av juni. Koncernens långfristiga räntebärande skulder uppgår till 3 689,1 mkr (3 060,0). Totalt har Vacse utestående obligationer under sitt MTN-program om 2 400,0 mkr (2 490,0) med förfall från september 2023 till april 2034. Samtliga utestående obligationerna är gröna och är noterade på Nasdaq Stockholm Sustainable Bonds List. I de räntebärande skulderna ingår även säkerställda lån om 705,0 mkr (712,5) med förfall i oktober, samt lån om 584,1 mkr (355,0) med förfall 2030 och 2031 där Nordic Investment Bank, NIB, är långgivare. Totalt uppgår de kortfristiga räntebärande skulderna till 736,8 mkr (547,5) vilka utgörs av förfall 705,0 mkr samt närmsta årets amortering av ovan nämnda säkerställda banklån hos NIB om 31,8 mkr.

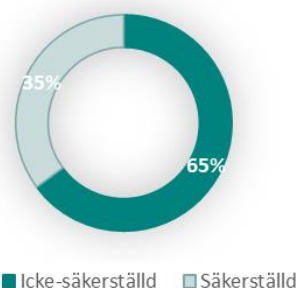
Vacse har en revolverande kreditfacilitet om 700 mkr. Utnyttjat per balansdagen är 0 mkr (30,0).

Belåningsgraden i koncernen uppgick till 36,3 procent (41,4) och andel säkerställd skuld till 13,1 procent (12,8). Per den 30 juni uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 3,8 år (4,0), respektive 4,4 år (4,5) beaktat den revolverande kreditfaciliteten, och räntebindningstiden till 4,4 år (5,3). Genomsnittlig ränta för perioden uppgick till 1,7 procent (1,9). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Vacses totala räntekostnad med +6,2 mkr och en sänkning med en procentenhet med -6,1 mkr, beaktat ränteswappar.

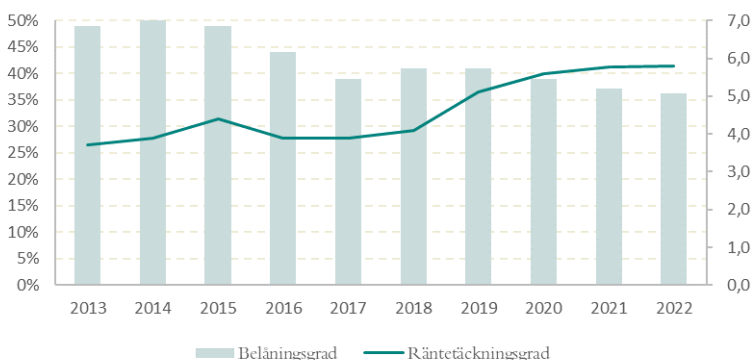
### RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING, PER 2022-06-30

Förfallår	RÄNTEBINDNING			KAPITALBINDNING		
	Belopp, tkr	Andel, %	Snittränta, %	Belopp, tkr	Andel, %	
2022	839	23%	4,90	705	19%	
2023	325	9%	-0,05	700	19%	
2024	325	9%	0,06	500	14%	
2025	325	9%	0,13	0	0%	
2026	325	9%	0,21	400	11%	
2027	350	9%	0,33	0	0%	
2028	360	10%	0,44	600	16%	
2029	340	9%	0,49	0	0%	
2030	300	8%	0,47	355	10%	
2031	0	0%	0,00	229	6%	
2034	200	5%	2,07	200	5%	
<b>Totalt</b>	<b>3 689</b>	<b>100%</b>	<b>1,51</b>	<b>3 689</b>	<b>100%</b>	

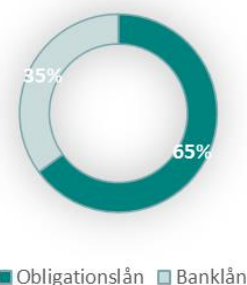
### FÖRDELNING SÄKERSTÄLLD OCH ICKE-SÄKERSTÄLLD SKULD



### BELÅNINGS- OCH RÄNTETÄCKNINGSGRAD RULLANDE 12 MÅN



### FINANSIERINGSKÄLLOR





#### RÄNTEDERIVATINSTRUMENT

För att uppnå finanspolicyns räntebindningsmål används räntederivatinstrument. Derivatens 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 värde på derivat uppgår till +289,1 mkr (+28,6), och 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 2021 års årsredovisning, på sidorna 68-69 samt 78-79.

#### LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel och finansiella placeringar uppgick per 30 juni till 363,7 mkr (132,3). Därutöver finns outnyttjade kreditfaciliteter om 700 mkr (670).

## RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Vacses 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. Vacses fastighetsbestånd består av samhällsfastigheter och hyresgästerna har mycket hög kreditvärdighet. 84,1 procent av hyresgästerna utgörs av svenska staten, 14,6 procent av kommuner och landsting och resterande 1,3 procent är privata aktörer. Kontraktstiderna är långa och uppgår i genomsnitt till 10,2 år (10,0) per balansdagen.

#### FINANSIELLA RISKER

Vacses finansiella kostnader utgör den största kostnadsposten för koncernen. För att reducera Vacses 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 Vacses räntederivat med 115,1 mkr (154,9).

Se ytterligare beskrivning av risker och osäkerhetsfaktorer 2021 års årsredovisning, på sidorna 46-50.

#### KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERING

	Förändring +/-	Resultateffekt fastighetsvärdering, mkr
Direktavkastningskrav restvärde	0,5 procentenhet	-817 / +1021
Driftnetto	5,0 procent	+410 / -410
Kalkylränta driftnetto	0,5 procentenhet	-86 / +101
Vakansgrad	1 procentenhet	-102

## VACSE SKAPAR LÅNGSIKTIGT OCH ROBUST VÄRDE GENOM HÅLLBARHET

För Vacse är hållbarhet grunden till ett lönsamt och långsiktigt fastighetsägande. Ett holistiskt hållbarhetstänk präglar verksamheten, från det dagliga arbetet på kontor till drift, skötsel och uppförande av bolagets fastigheter

Som långsiktig ägare av moderna samhällsviktiga fastigheter är Vacses målsättning att äga och uppföra fastigheter som är hållbara ur ett ekonomiskt och miljömässigt perspektiv under lång tid.

Under 2021 sjsattes ett omfattande strategiarbete för att ta nästa steg i Vacses hållbarhetsarbete. Under hösten presenterades ett nytt ramverk enligt nedan och bolagets styrelse antog i september 2021 en ny Hållbarhetspolicy som finns publicerad i sin helhet på [www.vacse.se](http://www.vacse.se).

Det nya ramverket omfattar ett bredare spektrum av mål kopplade till olika ESG-perspektiv. Vacses ledning följer kontinuerligt upp ramverket samt rapporterar avvikelser och utfall till styrelsen.

Vacses verksamhet bedrivs i enlighet med internationella konventioner som ILO:s kärnkonventioner, Parisavtalets mål om att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 grader C, samt FN:s globala mål för hållbar utveckling. Vacse är sedan 2017 miljöcertifierat enligt ISO 14001:2015 och sedan 2018 medlem i FN:s Global Compact och därmed förbundet sig till de 10 principerna kopplade till mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupktion.

Vacse har en stark förmåga att bedriva ett gediget och proaktivt utvecklingsarbete kopplat till ökad förväntan från omvärlden. Ett exempel är att Vacse under 2021 inventerade hela fastighetsbeståndet för att förstå bolagets efterlevnad av EUs taxonomiförordning som trädde i kraft januari 2022, även fast vi inte själva eller våra ägare omfattas av rapporteringskravet.

Läs mer om Vacses hållbarhetsarbete i 2021 års årsredovisning på sidorna 26–41 .

### VACSE HÅLLBARHETS RAMVERK

Hållbarhetsarbetet styrs och bedrivs utifrån tre övergripande områden:

#### ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Vacse arbetar med att stärka kulturen kring god affärsetik och en inkluderande och välmående arbetsplats. Bolaget arbetar ambitiöst med hållbar finansiering och social och miljömässig leverantörsuppföljning.

God affärsetik

Social och miljömässig leverantörsuppföljning

Hållbar finansiering

Inkluderande och välmående arbetsplats

#### HÅLLBARA FASTIGHETER

Vacse både begränsar och anpassar fastigheterna efter klimatförändringarna, med förnybar och effektiv energianvändning som en av lösningarna. Fastigheterna håller en hög miljöprestanda och är alla certifierade. Förvaltningen arbetar med effektiv, cirkulär och ändamålsenlig material- och resursanvändning.

Begränsning och anpassning till klimatförändringar

Effektiv energianvändning

Material- och resursanvändning

Miljöcertifierat fastighetsbestånd

#### SAMVERKAN FÖR SAMHÄLLSNYTTA

Vacse erbjuder trygga och säkra miljöer för samhällsbärande verksamhet och samarbetar med hyresgästerna för att öka bidraget till en hållbar utveckling. Bolaget bedriver också ett aktivt samhällsengagemang i linje med kärnverksamheten.

Trygga och säkra miljöer

Samarbete med hyresgäster för hållbar utveckling

Aktivt samhällsengagemang

Övergripande hållbarhetspolicy

## VACSES HÅLLBARHETSARBETE UNDER FÖRSTA HALVÅRET

### FULL FART FRAMÅT

Vacses hållbarhetsarbete har intensifierats under årets första sex månader. Långsiktiga mål antogs redan förra året och nu fortskrider arbetet med att ta fram en konkret färdplan för att nå målen.

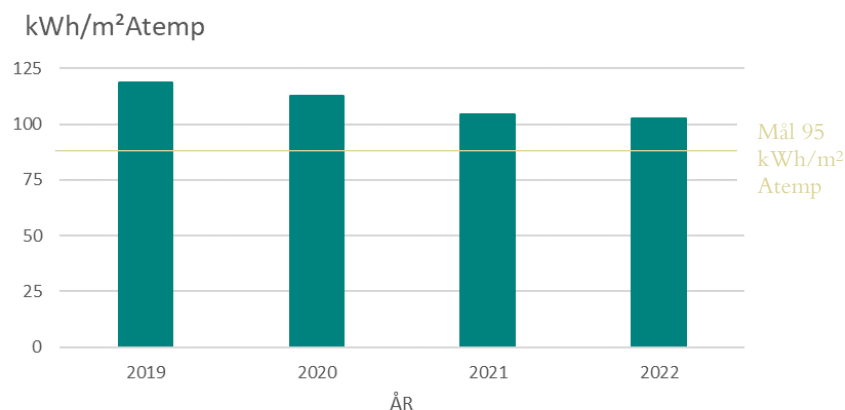
### VIKTIGA HÄNDELSER JANUARI-JUNI 2022

- Vacse har under perioden fått sina klimatmål validerade av Science Based Targets initiative (SBTi).
- Vacse är sedan 2017 ISO-certifierade (14001:2015). Under 2022 har vi påbörjat ISO-certifiering av samtliga fastighetsägande bolag vilket beräknas vara klart under hösten 2022.
- Under perioden täcks elbehovet för fastighetsdrift till 1,75 procent av egenproducerad solel. Därför arbetar vi med att identifiera ytterligare alternativa energikällor och just nu pågår projektering av nya solceller till fastigheten Mimer 3 i Västervik och Visborg 1:15.
- 8 bikupor med 20-40 000 bin per kupa har flyttat in på taket på Tabellen 7 (Färgskrapan). Dessa beräknas producera cirka 20 kg per kupa och år samt bidra till pollinering i närområdet.
- Den klimatriskinventering som genomfördes under 2021 har kommunicerats och diskuterats med samtliga hyresgäster.
- En genomlysning av fastighetsbeståndet har genomförts med utgångspunkt i barnperspektivet samt ekologiskt perspektiv.
- Vacse har under perioden engagerat ytterligare en praktikant från Tekniskprånget, Carolina Löfgren. Carolina har bland annat assisterat Vacse med att sammanställa GHG redovisning för scope 1 och 2.
- För femte året i rad engagerar Vacses medarbetare sig i Mitt Livs Chans och har nu sammantaget träffat hela 14 adepter.
- Som en del i Vacses nya uppförandekod för leverantör har bolaget genomfört två stickprovskontroller på byggtreprenader för att säkerställa totalentreprenörernas arbetsmiljöansvar samt att underentreprenörer arbetar under schyssta villkor.
- Som ett led i Vacses acceleration av omställningsarbetet anställdes en ESG-contoller under första halvåret.

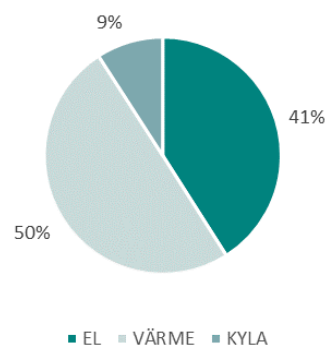
### UPPFÖLJNING AV HÅLLBARHETSMÅL

**Minskad energianvändning med 20 procent till år 2030 (basår 2019).** Vacse närmar sig stadigt sitt mål om att minska energianvändningen med 20% jämfört med basår 2019. Resultatet beror på flera faktorer. En förbättrad energianvändning i befintliga fastigheter fås genom driftsoptimering och investering i exempelvis solceller. Vi börjar också se effekterna av vissa större energiprojekt och implementering av AI-drift i tre pilotfastigheter leder till ett jämnare och bättre inomhusklimat och den minskade energianvändningen leder till lägre miljöpåverkan.

Därtill har nu vissa nya effektiva fastigheter driftsatts och påverkar beståndets energiprestanda positivt, exempelvis Färgskrapan och Dialogen. Detta har resulterat i att energianvändningen för det första halvåret har minskat med 2 %.



H1 2022 uppdelat på energislag



## ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

### MEDARBETARE

Antalet anställda i Vacse koncernen uppgick vid utgången av perioden till 13 (13), varav 45 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 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 2021.

#### NYA STANDARDER OCH TOLKNINGAR VILKA TRÄDER I KRAFT 2022 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.

#### AVRUNDNINGAR

Till följd av avrundningar kan siffror presenterade i denna halvårsrapport i vissa fall inte exakt summera till totalen och procenttal kan avvika från de exakta procenttalen.

#### MARKNADSUTVECKLING, RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Corona pandemins påverkan på Vacses affärsverksamhet har varit mycket begränsad i och med att Vacses hyresflöden kommer i det närmaste i sin helhet från offentliga parter det vill säga stat, kommun eller region.

#### KRIGET I UKRAINA PÅVERKAN PÅ VACSE

Vacse har enbart verksamhet i Sverige men på sikt påverkas även Vacse indirekt av Rysslands invasion av Ukraina via högre priser på varor samt stigande räntor. På kort sikt påverkas Vacse inte nämnvärt då de större byggprojekt Vacse är inblandade i är upphandlade med fast pris.

Vacse har under en längre tid förberett sig för högre räntor och är mer skyddade än fastighetsbranschen i stort genom omfattande räntesäkring och långfristig kapitalbindning i skuldportföljen vilket kommer att tjäna oss väl under lång tid framöver. Vacse har odragna kreditfaciliteter om 700 mkr och dessutom en kassa om drygt 363 mkr.

Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer i övrigt hänvisas till Vacses årsredovisning 2021, avsnittet "Risker och riskhantering" på sidorna 68-69 samt 78-79.

#### TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden utöver koncerninterna transaktioner.

#### VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

## RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

Styrelsen och den 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 8 juli 2022

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-jun 2022	jan-jun 2021	apr-jun 2022	apr-jun 2021	jan-dec 2021	jul-jun Rullande
Hysesintäkter	241 344	223 667	119 820	115 203	458 986	476 662
Driftkostnader	-36 181	-30 637	-16 222	-14 624	-64 129	-69 674
Fastighetsskatt	-8 685	-6 855	-4 343	-3 427	-17 370	-19 200
<b>Driftöverskott</b>	<b>196 478</b>	<b>186 175</b>	<b>99 255</b>	<b>97 151</b>	<b>377 486</b>	<b>387 788</b>
Central administration	-16 177	-13 205	-7 914	-7 027	-27 129	-30 101
<i>Räntenetto</i>						
Finansiella intäkter	-	0	-	-	-	0
Externa räntekostnader och liknande poster	-31 060	-30 034	-15 594	-15 995	-60 801	-61 828
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>149 240</b>	<b>142 936</b>	<b>75 747</b>	<b>74 129</b>	<b>289 556</b>	<b>295 860</b>
<i>Värdeförändringar</i>						
Fastigheter, orealiserat	173 854	535 202	112 197	397 171	1 053 524	692 176
Räntederivat, orealiserat	230 089	28 725	94 874	-14 944	59 169	260 533
Räntederivat, realiserat	-	14 829	-	14 829	14 829	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>553 183</b>	<b>721 691</b>	<b>282 818</b>	<b>471 184</b>	<b>1 417 077</b>	<b>1 248 569</b>
Skatt	-113 779	-150 342	-57 902	-100 206	-279 160	-242 597
<b>Periodens/årets resultat</b>	<b>439 403</b>	<b>571 349</b>	<b>224 917</b>	<b>370 979</b>	<b>1 137 918</b>	<b>1 005 972</b>

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

## KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	30 jun 2022	30 jun 2021	31 dec 2021
<b>Tillgångar</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	9 155 450	8 386 000	8 923 000
Övriga materiella anläggningstillgångar	6 072	3 278	6 966
Derivat	289 143	28 610	59 054
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1 075	1 452	1 560
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>9 451 739</b>	<b>8 419 340</b>	<b>8 990 579</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	45 980	79 483	36 723
Likvida medel	363 663	132 317	478 621
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>409 642</b>	<b>211 799</b>	<b>515 344</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>9 861 382</b>	<b>8 631 140</b>	<b>9 505 923</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>5 060 352</b>	<b>4 154 380</b>	<b>4 720 948</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	882 944	666 729	778 878
Övriga avsättningar	1 075	1 530	1 560
Räntebärande skulder	2 952 375	3 060 000	2 568 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 836 394</b>	<b>3 728 259</b>	<b>3 348 688</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	736 750	547 500	1 230 500
Övriga kortfristiga skulder	227 886	201 001	205 787
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>964 636</b>	<b>748 501</b>	<b>1 436 287</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>9 861 382</b>	<b>8 631 140</b>	<b>9 505 923</b>

## KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-jun 2022	jan-jun 2021	jan-dec 2021
<b>Ingående eget kapital</b>	<b>4 720 948</b>	<b>3 683 030</b>	<b>3 683 030</b>
Lämnad utdelning	-100 000	-100 000	-100 000
Periodens totalresultat	439 403	571 349	1 137 918
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>5 060 352</b>	<b>4 154 380</b>	<b>4 720 948</b>

## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	jan-jun 2022	jan-jun 2021	apr-jun 2022	apr-jun 2021	jan-dec 2021	jul-jun Rullande
Resultat före skatt	553 183	721 691	282 818	471 184	1 417 077	1 248 569
<i>Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:</i>						
Avskrivningar på inventarier	423	895	-57	444	1 825	1 353
Marknadsvärdeförändring fastigheter	-173 854	-535 202	-112 197	-397 171	-1 053 524	-692 176
Marknadsvärdeförändring finansiella instrument	-230 089	-43 553	-94 874	116	-73 998	-260 533
Övrigt	-4	38	2	31	-4 121	-4 163
Erhållen/betald skatt	-9 711	6 062	-4 814	43	-11 727	-27 500
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>139 948</b>	<b>149 931</b>	<b>70 878</b>	<b>74 647</b>	<b>275 533</b>	<b>265 550</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>						
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-9 253	-36 571	25 933	-10 053	13 819	41 137
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	22 099	18 282	8 550	-1 326	11 776	15 593
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>152 794</b>	<b>131 642</b>	<b>105 361</b>	<b>63 268</b>	<b>301 128</b>	<b>322 280</b>
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>						
Förvärv av fastigheter	-29 154	-646 523	-29 154	-569 762	-641 818	-24 449
Investeringar i befintliga fastigheter	-28 971	-37 475	-10 635	-17 122	-56 613	-48 109
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-58 125</b>	<b>-683 998</b>	<b>-39 789</b>	<b>-586 884</b>	<b>-698 431</b>	<b>-72 558</b>
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>						
Lämnad utdelning	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	100 000
Upptagna lån	400 000	830 000	400 000	230 000	1 065 000	635 000
Amorterade lån	-509 625	-223 750	-419 812	-216 874	-267 500	-553 375
Realiserad värdeförändring finansiella instrument	-	-31 523	-	-31 523	-31 523	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-209 625</b>	<b>474 727</b>	<b>-119 812</b>	<b>-118 397</b>	<b>665 977</b>	<b>-18 375</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-114 956</b>	<b>-77 629</b>	<b>-54 240</b>	<b>-642 013</b>	<b>268 674</b>	<b>231 347</b>
Ingående likvida medel	478 619	209 947	417 903	774 334	209 949	132 317
Periodens kassaflöde	-114 956	-77 630	-54 240	-642 015	268 673	231 347
<b>Utgående likvida medel</b>	<b>363 663</b>	<b>132 317</b>	<b>363 663</b>	<b>132 317</b>	<b>478 621</b>	<b>363 664</b>
Erlagda räntor	-27 656	-28 568	-17 022	-15 131	-55 442	-54 530
Erhållna räntor	-	-	-	-	-	-



## NYCKELTAL

Belopp i tkr	jan-jun 2022	jan-jun 2021	apr-jun 2022	apr-jun 2021	jan-dec 2021	jul-jun Rullande
Hysesintäkter	241 344	223 667	119 820	115 203	458 986	476 662
Driftöverskott	196 478	186 175	99 255	97 151	377 486	387 788
Förvaltningsresultat	149 240	142 936	75 747	74 129	289 556	295 860
Periodens/årets resultat	439 403	571 349	224 917	370 979	1 137 918	1 005 972
Förvärv av och investering i fastigheter	58 125	683 998	39 789	586 884	698 431	72 558
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	173 854	535 202	112 197	397 171	1 053 524	692 176
Verkligt värde fastigheter	9 155 450	8 386 000	9 155 450	8 386 000	8 923 000	9 155 450
Genomsnittlig kontraktslängd, år	10,2	10,0	10,2	10,0	9,9	10,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Överskottsgrad, %	81%	83%	83%	85%	82%	81%
Fastighetsyta, kvm	188 676	188 829	188 676	188 829	188 676	188 676
Belåningsgrad, %	36,3%	41,4%	36,3%	41,4%	37,2%	36,3%
Andel säkerställd skuld, %	13,1%	12,8%	13,1%	12,8%	13,8%	13,1%
Räntetäckningsgrad, ggr	5,8	5,8	5,9	5,6	5,8	5,8
Kapitalbindning, år	3,8	4,0	3,8	4,0	3,8	3,8
Räntebindning, år	4,4	5,3	4,4	5,3	4,6	4,4
Genomsnittlig ränta	1,7%	1,9%	1,7%	1,9%	1,7%	1,7%
Räntebärande skuld netto/EBITDA	9,2	10,0	9,1	9,6	9,5	9,3

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-jun 2022	jan-jun 2021	apr-jun 2022	apr-jun 2021	jan-dec 2021	jul-jun Rullande
Intäkter	16 474	12 016	8 248	6 007	25 652	30 111
Rörelsekostnader	-17 885	-15 572	-8 738	-8 533	-31 328	-33 641
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 411</b>	<b>-3 557</b>	<b>-489</b>	<b>-2 527</b>	<b>-5 676</b>	<b>-3 530</b>
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>						
Resultat från andelar i koncernföretag	72 500	17 000	-	20 000	17 000	72 500
Räntenetto	10 387	-24 195	5 285	-28 218	-14 262	20 319
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>	<b>81 476</b>	<b>-10 751</b>	<b>4 796</b>	<b>-10 744</b>	<b>-2 938</b>	<b>89 289</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	0	-	41 446	41 446
<b>Resultat före skatt</b>	<b>81 476</b>	<b>-10 751</b>	<b>4 796</b>	<b>-10 744</b>	<b>38 507</b>	<b>130 734</b>
Skatt	0	-1 326	1	-1 326	-5 352	-4 027
<b>Periodens/årets resultat</b>	<b>81 476</b>	<b>-12 077</b>	<b>4 796</b>	<b>-12 070</b>	<b>33 154</b>	<b>126 708</b>

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	30 jun 2022	30 jun 2021	31 dec 2021
<b>Tillgångar</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	102	100	17
Aktier i dotterföretag	1 192 596	1 184 571	1 192 571
Fordringar hos koncernföretag	4 166 865	4 266 154	4 165 865
Andra långfristiga fordringar	1 075	1 530	1 560
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>5 360 638</b>	<b>5 452 355</b>	<b>5 360 013</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Övriga fordringar	9 450	18 585	13 843
Kassa och bank	363 663	132 317	478 621
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>373 112</b>	<b>150 902</b>	<b>492 464</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>5 733 750</b>	<b>5 603 256</b>	<b>5 852 476</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	1 870 135	1 843 428	1 888 660
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 911 135</b>	<b>1 884 428</b>	<b>1 929 660</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga avsättningar	1 075	1 530	1 560
Räntebärande skulder	2 952 375	3 060 000	2 568 250
Skulder till koncernföretag	108 302	85 857	97 621
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 061 751</b>	<b>3 147 387</b>	<b>2 667 431</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	736 750	547 500	1 230 500
Övriga skulder	24 114	23 941	24 885
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>760 864</b>	<b>571 441</b>	<b>1 255 385</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>5 733 750</b>	<b>5 603 256</b>	<b>5 852 476</b>

## FINANSIELLA NYCKELTAL

Utöver finansiella mått enligt IFRS presenterar Vace 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 19.

Förvaltningsresultat	jan-jun 2022	jan-jun 2021	jan-dec 2021
Resultat före skatt ex värdeförändringar	553 183	721 691	1 417 077
Återläggning			
Värdeförändring fastighet	-173 854	-535 202	-1 053 524
Värdeförändring derivat	-230 089	-43 553	-73 998
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>149 240</b>	<b>142 936</b>	<b>289 556</b>

Nyckeltalet mäter bolagets resultat från den löpande verksamheten.

Belåningsgrad	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Räntebärande skulder, långfristiga	2 952 375	3 060 000	2 568 250
Räntebärande skulder, kortfristiga	736 750	547 500	1 230 500
Likvida medel	-363 663	-132 317	-478 621
<b>Räntebärande skulder netto</b>	<b>3 325 462</b>	<b>3 475 183</b>	<b>3 320 129</b>
Förvaltningsfastigheter	9 155 450	8 386 000	8 923 000

Nyckeltalet visar bolagets skuldsättning.

Andel säkerställd skuld	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Säkerställda banklån	1 289 125	1 087 500	1 308 750
Totala tillgångar	9 861 382	8 631 140	9 505 923
<b>Andel säkerställd skuld</b>	<b>13,1%</b>	<b>12,6%</b>	<b>13,8%</b>

Nyckeltalet åskådliggör andelen säkerställd skuld vilket är en viktig upplysning för övriga långivare.

Räntetäckningsgrad	jan-jun 2022	jan-jun 2021	jan-dec 2021
Driftöverskott	196 478	186 175	377 486
Centrala kostnader	-16 177	-13 205	-27 129
<b>Summa</b>	<b>180 300</b>	<b>172 969</b>	<b>350 357</b>
Finansnetto	-31 060	-30 034	-60 801
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>5,8</b>	<b>5,8</b>	<b>5,8</b>

Nyckeltalet visar bolagets förmåga att betala löpande räntekostnader.

Räntebärande skuld netto/EBITDA	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Räntebärande skulder, långfristiga	2 952 375	3 060 000	2 568 250
Räntebärande skulder, kortfristiga	736 750	547 500	1 230 500
Likvida medel	-363 663	-132 317	-478 621
<b>Räntebärande skulder netto</b>	<b>3 325 462</b>	<b>3 475 183</b>	<b>3 320 129</b>

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

Driftöverskott	196 478	186 175	377 486
Centrala kostnader	-16 177	-13 205	-27 129
<b>EBITDA</b>	<b>180 300</b>	<b>172 969</b>	<b>350 357</b>
<b>Räntebärande skuld netto/EBITDA</b>	<b>9,2</b>	<b>10,0</b>	<b>9,5</b>

### Kapitalbindning

Nyckeltalet visar den genomsnittliga löptiden för bolagets externa finansiering och belyser bolagets refinansieringsrisk.

	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Kapitalbindning, år	3,8	4,0	3,8
Kapitalbindning, år (Beaktat kreditfacilitet)	4,4	4,5	4,3
Räntebindning, år	4,4	5,3	4,6

### Räntebindning

Nyckeltalet visar den genomsnittliga räntesättningsens löptid för bolagets externa finansiering och ger en vägledning för bolagets framtida räntekostnader.

## DEFINITIONER

### **Andel säkerställd skuld**

Säkerställd skuld i förhållande till koncernens redovisade totala tillgångar. Nyckeltalet åskådliggör andelen säkerställd skuld vilket är en viktig upplysning för övriga långivare.

### **Belåningsgrad**

Räntebärande skulder netto i förhållande till fastigheternas verkliga värden. Nyckeltalet visar bolagets skuldsättning.

### **Central administration**

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

### **Driftöverskott**

Nettoomsättning hyresintäkter minus kostnader för förvaltning, skötsel, drift samt fastighetskostnader.

### **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. Nyckeltalet mäter bolagets resultat från den löpande verksamheten.

### **Kapitalbindning**

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

### **Räntebindning**

Genomsnittlig räntebindnings-tid på räntebärande skuld inklusive derivat. Nyckeltalet visar den genomsnittliga räntesättnings löptid för bolagets externa finansiering och ger en vägledning för bolagets framtida räntekostnader.

### **Räntebärande skuld**

Räntebärande skuld, kort- och långfristiga.

### **Räntebärande skuld netto**

Räntebärande skuld, kort- och långfristiga med avdrag för likvida medel. Åskådliggör förhållandet mellan intjäning och lånat kapital.

### **Räntetäckningsgrad**

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

### **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:

2022-10-21	Delårsrapport januari-september 2022
2023-02-10	Bokslutskommuniké 2022



*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 8 juli 2022 klockan 10:00.*

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

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