



VACSE AB (PUBL)

DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2022

JANUARI-SEPTEMBER 2022

- Hysesintäkterna uppgick till 364,9 mkr (340,8), en ökning med 7,1 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 290,9 mkr (281,1) vilket är en ökning med 3,5 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 220,0 mkr (216,9), en ökning med 1,4 procent.
- Orealiserade värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med 271,4 mkr (42,0). Realiserade värdeförändringar har påverkat resultatet före skatt med 0,0 Mkr (14,8).
- Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med 168,6 mkr (535,2).
- Resultat efter skatt uppgick till 520,9 mkr (642,6).

TREDJE KVARTALET 2022

- Hysesintäkterna uppgick till 123,5 mkr (117,1), en ökning med 5,5 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 94,5 mkr (94,9) vilket är en minskning med 0,5 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 70,7 mkr (74,0), en minskning med 4,4 procent.
- Orealiserade värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med 41,3 mkr (13,3).
- Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med -5,3 mkr (0,0).
- Resultat efter skatt uppgick till 81,5 mkr (71,2).

Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 9 179,7 mkr (8 396,8) vid periodens utgång. Uthyrningsgraden den 30 september var i det närmaste 100 procent (100) och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 10,0 år (10,1).

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Nyckeltal, mkr	jan-sep 2022	jan-sep 2021	jul-sep 2022	jul-sep 2021	jan-dec 2021	okt-sep Rullande
Hysesintäkter	364,9	340,8	123,5	117,1	459,0	483,0
Driftöverskott	290,9	281,1	94,5	94,9	377,5	387,3
Förvaltningsresultat	220,0	216,9	70,7	74,0	289,6	292,6
Periodens/årets resultat	520,9	642,6	81,5	71,2	1 137,9	1 016,3
Marknadsvärde fastigheter	9 180	8 397	9 180	8 397	8 923	9 180
Uthyrningsbar yta, kvm	189 003	188 676	189 003	188 676	189 003	189 003
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Genomsnittlig kontraktslängd, år	10,0	10,1	10,0	10,1	10,0	10,0
Belåningsgrad, %	36,0%	40,5%	36,0%	40,5%	37,2%	36,0%
Räntetäckningsgrad, ggr	5,6	5,8	5,2	5,8	5,8	5,6

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER PERIODEN JANUARI-SEPTEMBER

Detaljplanen för den nya tingsrätten i Norrköping vann lagakraft i början av 2022. Byggnaden kommer uppföras av Serneke och har Domstolsverket som hyresgäst. Tingsrätten beräknas färdigställas under 2024 har en uthyrningsbar area om 4 200 kvm, avtalet med Domstolsverket är på 20 år och byggnaden kommer certifieras enligt BREEM Excellent SE. I maj tillträdde Vacse fastigheten Norrköping Skepparen 1, där bygget av Norrköpings nya tingsrätt påbörjats.

Första kvartalet tecknade Vacse ett 15-årigt respektive 12-årigt hyresavtal med Region Gotland och Gotlandshem i den befintliga fastigheten Visby Visborg 1:15.

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 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.

Den 3 oktober tillträdde Vacse "Regionens Hus" i Skövde. Fastigheten Mode 4 är belägen intill Skövdes Resecentrum, byggnaden färdigställdes 2018. Total uthyrningsbar yta är cirka 8 200 kvm. Fastigheten är certifierad enligt BREEAM-In-Use med nivån "Very good" och är fullt uthyrd med en genomsnittlig kvarvarande hyresavtalslängd om 11,8 år. Största hyresgästen är Västra Götalandsregionen som hyr 93 procent av fastighetens yta.

Vacse har efter tredje kvartalets utgång förlängt ett lån hos Nordea som löpte ut den 14 oktober 2022. Lånet om 700 Mkr förlängs på 5 år med en lägre marginal än tidigare. Koncernens kapitalbindning efter förlängningen ökar med ca 1 år.



"Regionens Hus" i Skövde som Vacse tillträdde den 3 oktober. Regionens hus hyrs av bl.a. Västra Götalandsregionen och har en genomsnittlig avtalslängd om 11,8 år.

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

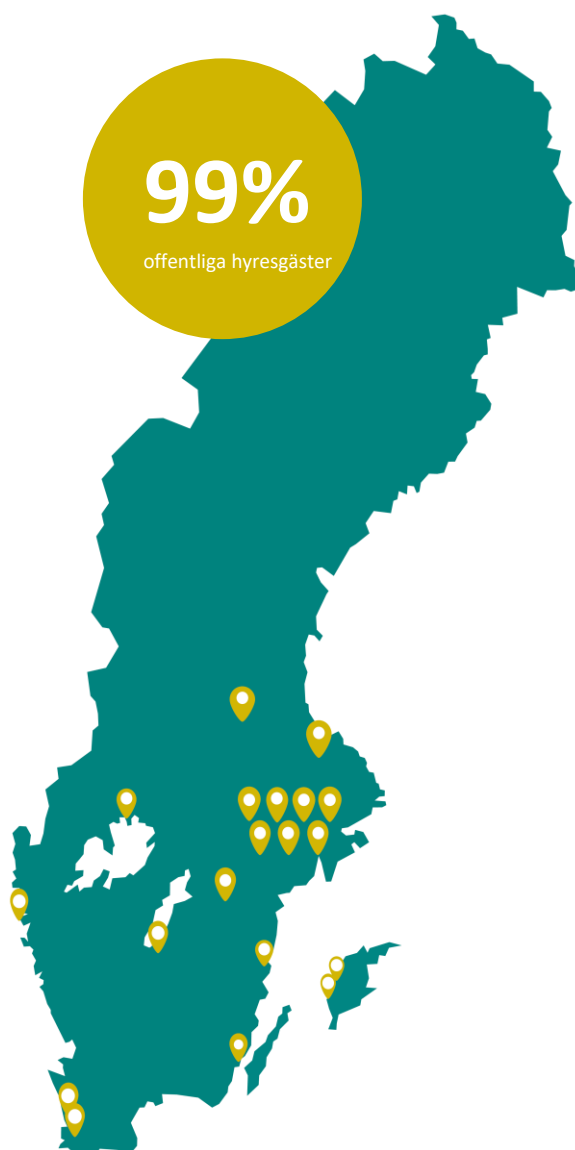
Vacse ägs av långsiktigt pensionskapital med långa framtida åtaganden. Ägarna värdesätter stabila och trygga kassaflöden från fastighetsportföljen och målsättningen är att nå en god riskjusterad avkastning.

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 över ett halvår och efter lagvidrig annektering av delar av Ukraina gräver sig Ryssland djupare ner i lager av lögn, död och krigsbrott. Viktigt nu att Västvärlden står enat i stödet för Ukraina så att de kan fortsätta sina framgångsrika motangrepp. Höga energipriser i Europa är ett lätt ok att bära i förhållande till den framtid som vi skulle stå inför om Ryssland skulle segra.

Räntan på 10-årig svensk statsobligation har, under årets första nio månader, ökat med 2 %-enheter. Avkastningskrav för en kapitaltunga bransch som fastigheter är inte immun mot sådana förändringar av den riskfria räntan och till det kan

läggas högre kreditmarginaler men hyreshöjningar till följd av inflationen gör att värdet på fastigheter ändå står sig väl. Trots en besvärlig omvärld med högre marknadsräntor och inflation så levererar Vacse ett stabilt resultat. Intäkter, driftnetto och förvaltningsresultat ökar.

Efter rapportperiodens utgång har Vacse tecknat ett grönt lån med femårig kapitalbindning om 700 mkr. Det nya lånet löper med lägre marginal än det som ersätts trots att det ersatta lånet hade betydligt kortare löptid.

FASTIGHETSINNEHAV

Vacse-koncernen ("Vacse" eller "Koncernen") ägde den 30 september 20 (19) förvaltningsfastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 189,0 tkvm (188,7) och till ett bedömt marknadsvärde om 9 179,7 mkr (8 396,8). Fastigheternas orealiserade värdeförändring uppgick under perioden till 168,6 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 4,6 procent (4,9).

Den genomsnittliga kontraktslängden per den sista september uppgick till 10,0 år (10,1). 84,1 procent (82,1) av Vacses hyresintäkter kommer från svenska staten, 14,6 procent (16,7) från regioner och kommuner och resterande 1,3 procent (1,2) 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-september 2022.

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

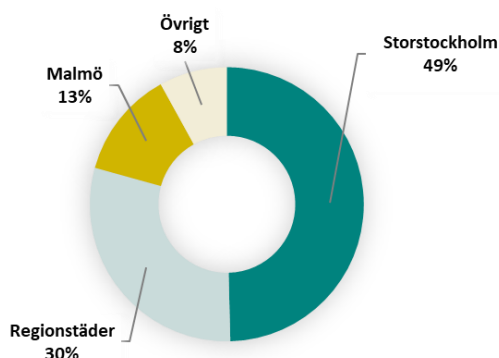
PÅGÅENDE PROJEKT

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.

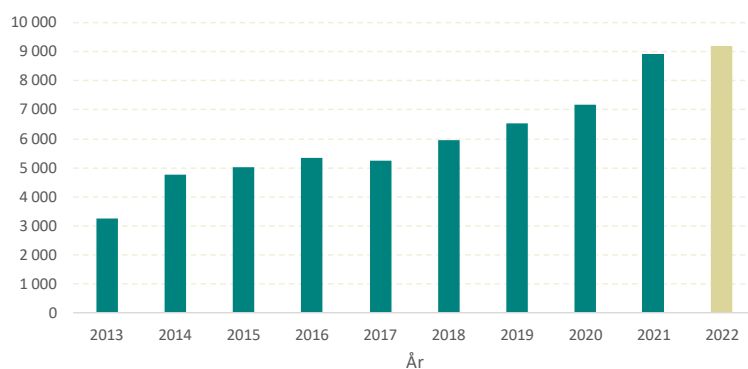
Under 2021 tecknade Skanska ett sexårigt hyresavtal med Boverket för byggnation av deras nya huvudkontor i Karlskrona. Avtalet är villkorat ny detaljplan. Vacse har sedan tidigare ett avtal med Skanska om förvärv av fastigheten då den färdigställts. Projektet beräknas färdigställas under 2025, uthyrningsbar area är ca 4 200 kvm, projektet planeras certifieras enligt BREEAM-SE Excellent i kombination med WELL och NollCO².

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 uthyrningsbar yta om 5 100 kvm.

MARKNADSVÄRDETS GEOGRAFISKA SPRIDNING, %



FASTIGHETSVÄRDE UTVECKLING PER ÅR, MKR



RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Resultat- och kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med september 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 1,4 procent och uppgick till 220,0 mkr (216,9). Resultat efter skatt uppgick till 520,9 mkr (642,6). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 168,6 mkr (535,2), orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat om 271,4 mkr (42,0), samt realiserade värdeförändringar räntederivat om 0,0 mkr (14,8).

HYRESINTÄKTER

Hysesintäkterna ökade med 7,1 procent till 364,9 mkr (340,8). Ökningen förklaras av färdigställda projekt och tillträden under 2021 samt index uppräknings av hyror. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 100 procent (100) vid periodens utgång. Av hyresintäkterna utgjorde service-intäkter 21,2 mkr (14,5).

DRIFTKOSTNADER

Driftkostnaderna ökade med 28,5 procent och uppgick till 60,0 mkr (46,7). Ökningen förklaras främst av färdigställda projekt och tillträden under 2021 samt högre driftskostnader till följd av fortsatt höga energipriser. Driftöverskottet uppgick till 290,9 mkr (281,1), vilket innebar en överskottsgrad om 79,7 procent (82,5).

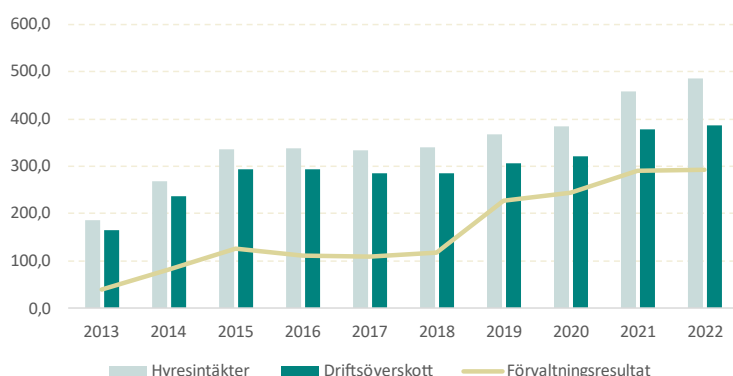
CENTRALA KOSTNADER

De centrala kostnaderna för administration och förvaltning uppgick till 23,0 mkr (18,8).

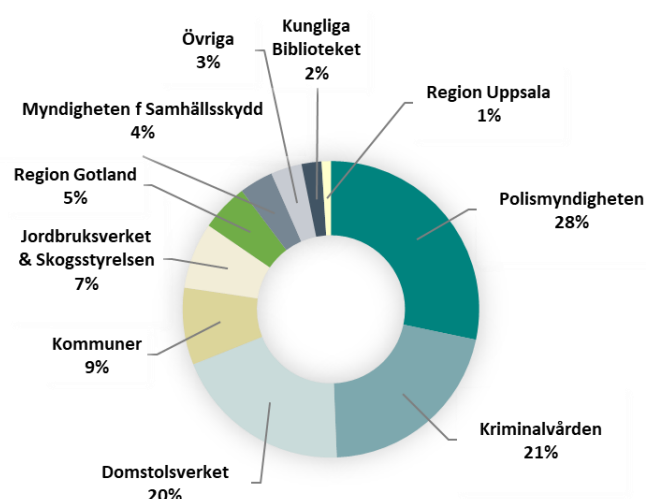
FINANSNETTO OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVAT

Finansnettot under perioden uppgick till -48,0 mkr (-45,4). Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 271,4 mkr (42,0). 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 138,9 mkr (166,4). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 901,2 mkr (669,8). 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 205,8 mkr (212,5). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -88,5 mkr (-690,1), 2021 förvärvades Öppningen 1 och Godsvagnen 13 vilket förklarar den stora förändringen. Finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -219,4 mkr (437,9) 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 -102,1 mkr (-39,8).

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 24,7 mkr (18,0). Resultat efter skatt uppgick till 84,6 mkr (-9,3).

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. Räntenettot består av räntetäkter från dotterbolag om 61,7 mkr (57,9) samt externa räntekostnader om 47,9 mkr (77,0).

Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar hos desamma, totalt uppgående till 5 342,7 mkr (5 381,8). Externa räntebärande lån (lång- och kortfristiga) uppgår till 3 679,3 mkr (3 570,6). 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.



Nya Tingsrätten i Borås projektet beräknas färdigställas under 2025, uthyrningsbar area är ca 5 100 kvm, projektet planeras certifieras enligt BREEAM-SE Outstanding.

FINANSIERING

EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick den 30 september till 5 141,9 mkr (4 225,6).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens långfristiga räntebärande skulder uppgår till 2 944,4 mkr (3 053,1). 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. 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. I de räntebärande skulderna ingår även säkerställda lån om 703,1 mkr (705) med förfall i oktober, samt lån om 576,2 mkr (355,0) med förfall 2030 och 2031 där Nordic Investment Bank, NIB, är långgivare. Vacse har efter kvartalets utgång förlängt lånet hos Nordea som löpte ut den 14 oktober 2022. Lånet om 700 Mkr förlängs på 5 år med en lägre marginal än tidigare. Koncernens kapitalbindning efter förlängningen ökar med ca 1 år.

Totalt uppgår de kortfristiga räntebärande skulderna till 734,9 mkr (517,5) vilka utgörs av förfall 703,1 mkr samt närmsta årets amortering av ovan nämnda säkerställda banklån hos NIB om 31,8 mkr.

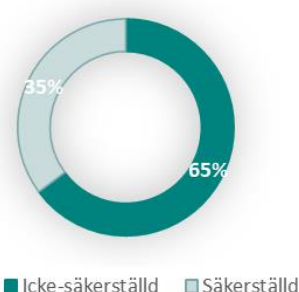
Vacse har en revolverande kreditfacilitet om 700 mkr. Utnyttjat per balansdagen är 0 mkr (0).

Belåningsgraden i koncernen uppgick till 36,0 procent (40,5) och andel säkerställd skuld till 12,9 procent (12,5). Per den 30 september uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 3,6 år (3,7), respektive 4,1 år (4,3) beaktat den revolverande kreditfaciliteten, och räntebindningstiden till 4,2 år (5,1). Genomsnittlig ränta för perioden uppgick till 1,8 procent (1,8). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Vacses totala räntekostnad med +6,1 mkr och en sänkning med en procentenhet med -6,1 mkr, beaktat ränteswappar.

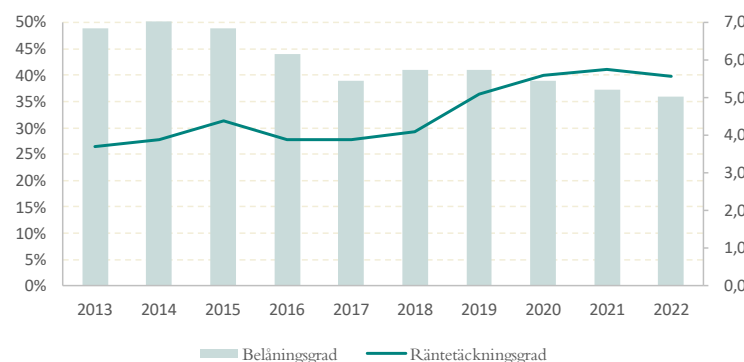
RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING, PER 2022-09-30

Förfallår	RÄNTEBINDNING		Snittränta, %	KAPITALBINDNING	
	Belopp, tkr	Andel, %		Belopp, tkr	Andel, %
2022	829	23%	5,08	703	19%
2023	160	4%	-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	275	7%	0,33	0	0%
2028	350	10%	0,44	600	16%
2029	340	9%	0,53	0	0%
2030	550	15%	0,45	350	10%
2031	0	0%	0,00	226	6%
2034	200	5%	2,07	200	5%
Totalt	3 679	100%	1,51	3 679	100%

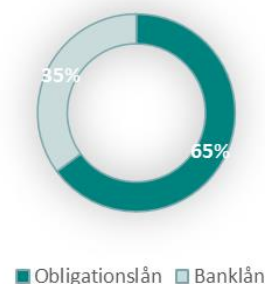
FÖRDELNING SÄKERSTÄLLD OCH ICKE-SÄKERSTÄLLD SKULD



BELÅNINGS- OCH RÄNTETÄCKNINGSGRAD RULLANDE 12 MÅN



FINANSIERINGSKÄLLOR



RÄNTEDERIVATINSTRUMENT

För att uppnå finanspolicyns räntebindningsmål används räntederivatinstrument. Derivaten 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 +330,4 mkr (+42,0), 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 policyer se beskrivning i 2021 års årsredovisning, på sidorna 68-69 samt 78-79.

LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel uppgick per 30 september till 376,5 mkr (170,2). Därutöver finns outnyttjade kreditfaciliteter om 700 mkr (700).

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 10,0 år (10,1) 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 109,2 mkr (144,2).

Se ytterligare beskrivning av risker och osäkerhetsfaktorer 2021 års årsredovisning, på sidorna 46-50 samt sid 12 avsnitt om marknadsutveckling, risker och osäkerhetsfaktorer.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERING

	Förändring +/-	Resultateffekt fastighetsvärdering, mkr
Direktavkastningskrav restvärde	0,5 procentenhet	-813 / +1 015
Driftnetto	5,0 procent	+410 / -410
Kalkylränta driftnetto	0,5 procentenhet	-90 / +94
Vakansgrad	1 procentenhet	-102

VACSE SKAPAR LÅNGSIKTIGT OCH ROBUST VÄRDE GENOM HÅLLBARHET

För Vacse är hållbarhet grunden till ett lönsamt och långsiktigt fastighetsäggande. 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.

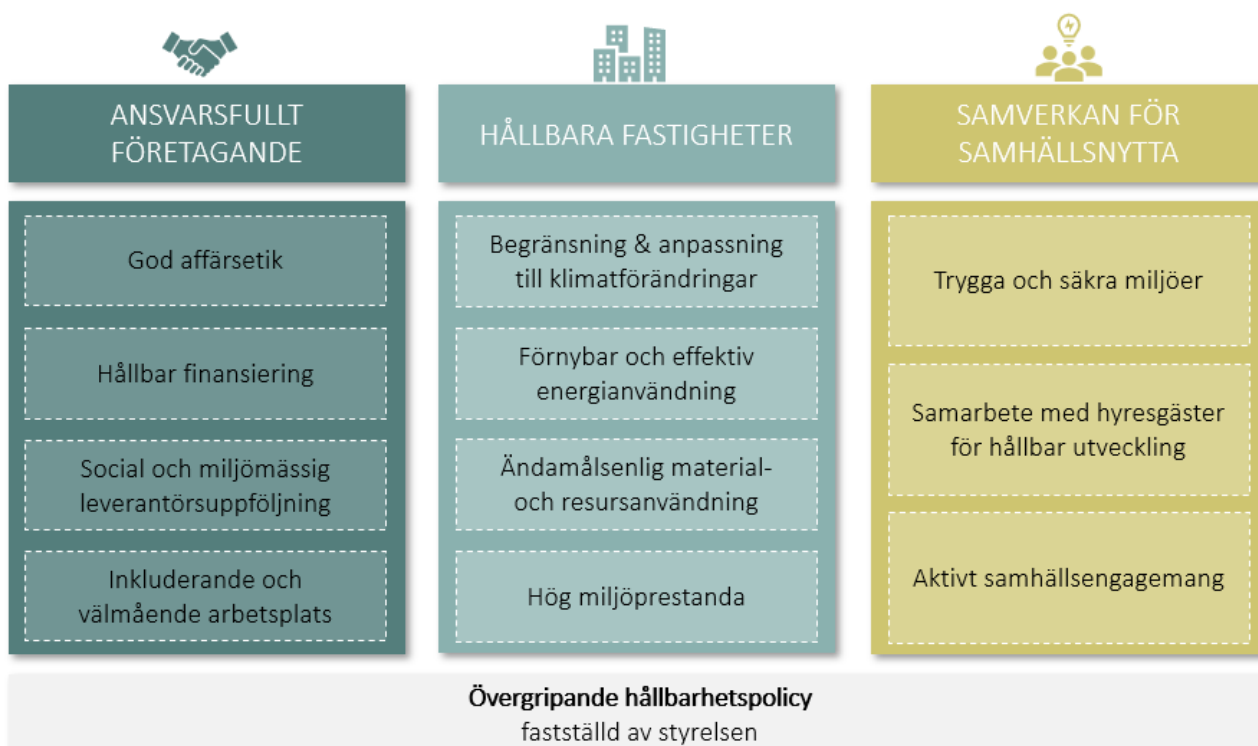
Under 2021 sjsattes ett omfattande strategiarbete för att ta nästa steg i Vacses hållbarhetsarbete. Under hösten presenterades ett nytt ramverk enligt nedan och bolagets styrelse antog i september 2021 en ny Hållbarhetspolicy som finns publicerad i sin helhet på www.vacse.se.

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 antikorruption.

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.



VACSES HÅLLBARHETSARBETE UNDER ÅRET

FULL FART FRAMÅT

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

VIKTIGA HÄNDELSE JANUARI-SEPTEMBER 2022

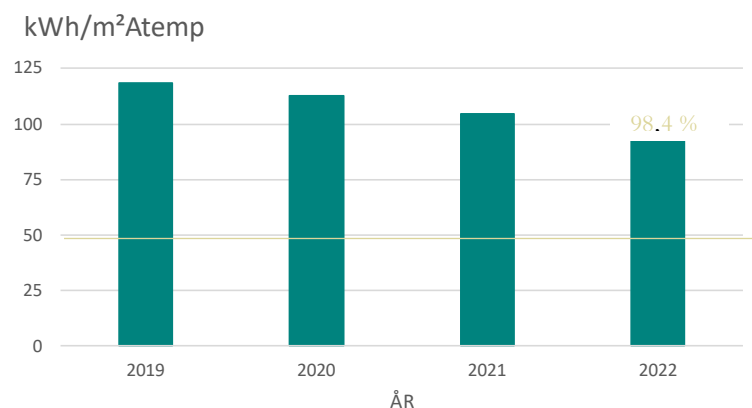
- Med anledning av de ökade kostnader för bl.a. el ser vi ett ökat intresse för energiuppföljning generellt. De åtgärder och insatser som vi initerat tidigare har gett ett mycket bra resultat. Vår genomsnittliga energianvändning har sjunkit med 11 procent över den senaste 12 månaders perioden vilket ger en genomsnittlig förbrukning om 98,4 kWh/m² över beståndet.
- 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 november 2022.
- Under perioden täcks elbehovet för fastighetsdrift till 2,03 procent av egenproducerad solel. Arbetet med att identifiera ytterligare alternativa energikällor fortlöper och under perioden har solceller med en beräknad produktion om 45 300 kWh beställts till fastigheten Mimer 3 i Västervik. Solcellerna är tillverkade i Tyskland.
- Som ett led i Vaces acceleration av omställningsarbetet anställdes en ESG-contoller under perioden.
- Arbetet med resultatet från de klimatriskinventeringar som genomfördes under 2021 fortlöper och vi anpassar byggnadernas resilience för extremväder.
- Under hösten genomförs Gröna möten i enlighet med bolagets Gröna hyresbilaga. Förutom energi presenteras bolagets genomlysning av fastighetsbeståndets ekologistatus samt trygghetstatus med utgångspunkt ur barnperspektivet.
- Första skörden från bolagets 8 bikupor på fastigheten Tabellen 7 (Färgskrapan) har levererats. Förutom honungen bidrar kuporna tillsammans med byggnadernas sedumtak till pollinering och förbättrad biologisk mångfald i närområdet.
- För femte året i rad engagerar Vaces medarbetare sig i Mitt Livs Chans och har nu sammantaget träffat hela 14 adepter.
- Som en del i Vaces nya uppförandekod för leverantör har bolaget genomfört två stickprovskontroller på byggtreprenader för att säkerställa totalentreprenörernas arbetsmiljöansvar samt att underentreprenörer arbetar under schyssta villkor.

UPPFÖLJNING AV HÅLLBARHETSMÅL

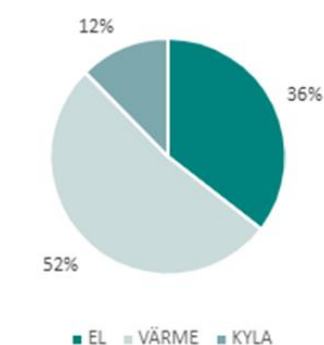
Minskad energianvändning med 20 procent till år 2030 (basår 2019).

Vacse närmar sig stadigt sitt mål om att minska energianvändningen med 20 procent 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 perioden har minskat markant och understiger för första gången 100kWh/m².



2022 uppdelat på energislag



ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

MEDARBETARE

Antalet anställda i Vacse koncernen uppgick vid utgången av perioden till 12 (13), varav 50 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 delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i Årsredovisningslagen. Upplýsingar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna även i övriga delar av delårsrapporten. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. De redovisningsprinciper som tillämpas i denna delårsrapport är i väsentliga delar de som beskrivs i not 1 i Vacses årsredovisning för 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 upplýsingarna i väsentlig omfattning.

AVRUNDNINGAR

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

MARKNADSUTVECKLING, RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Coronapandemins 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 odagna kreditfaciliteter om 700 mkr och dessutom en kassa om drygt 376 mkr.

Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer i övrigt hänvisas till Vacses årsredovisning 2021, avsnittet "Risker och riskhantering" på sidorna 46-50.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden utöver koncerninterna transaktioner samt ersättningar till ledande befattningshavare.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Vacse tillträdde den 3 oktober "Regionens Hus" i Skövde fastigheten Mode 4. Utöver det har inga väsentliga händelser skett efter periodens utgång.

Vacse har efter kvartalets utgång förlängt ett lån hos Nordea som löpte ut den 14 oktober 2022. Lånet om 700 Mkr förlängs på 5 år med en lägre marginal än tidigare. Koncernens kapitalbindning efter förlängningen ökar med ca 1 år.

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

Den verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 21 oktober 2022

Fredrik Linderborg

Verkställande direktör

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	jan-sep 2022	jan-sep 2021	jul-sep 2022	jul-sep 2021	jan-dec 2021	okt-sep Rullande
Hysesintäkter	364 861	340 800	123 517	117 133	458 986	483 046
Driftkostnader	-59 999	-46 681	-23 818	-16 044	-64 129	-77 448
Fastighetsskatt	-13 922	-13 028	-5 237	-6 173	-17 370	-18 265
Driftöverskott	290 939	281 091	94 462	94 916	377 486	387 334
Central administration	-22 967	-18 794	-6 789	-5 589	-27 129	-31 301
<i>Räntenetto</i>						
Finansiella intäkter	-	0	-	-	-	0
Externa räntekostnader och liknande poster	-48 000	-45 364	-16 939	-15 330	-60 801	-63 438
Förvaltningsresultat	219 973	216 934	70 733	73 998	289 556	292 595
<i>Värdeförändringar</i>						
Fastigheter, orealiserat	168 592	535 202	-5 262	-	1 053 524	686 914
Räntederivat, orealiserat	271 366	42 020	41 277	13 295	59 169	288 515
Räntederivat, realiserat	-	14 829	-	-	14 829	-
Resultat före skatt	659 931	808 984	106 748	87 293	1 417 077	1 268 024
Skatt	-138 983	-166 422	-25 203	-16 080	-279 160	-251 720
Periodens/årets resultat	520 948	642 562	81 545	71 212	1 137 918	1 016 304

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	30 sep 2022	30 sep 2021	31 dec 2021
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	9 179 685	8 396 783	8 923 000
Övriga materiella anläggningstillgångar	5 668	7 411	6 966
Derivat	330 420	41 905	59 054
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1 041	1 551	1 560
Summa anläggningstillgångar	9 516 814	8 447 650	8 990 579
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	40 298	46 626	36 723
Likvida medel	376 480	170 172	478 621
Summa omsättningstillgångar	416 779	216 797	515 344
Summa tillgångar	9 933 593	8 664 447	9 505 923
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	5 141 896	4 225 592	4 720 948
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	901 203	669 750	778 878
Övriga avsättningar	1 041	1 551	1 560
Räntebärande skulder	2 944 438	3 053 125	2 568 250
Summa långfristiga skulder	3 846 682	3 724 426	3 348 688
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	734 875	517 500	1 230 500
Övriga kortfristiga skulder	210 140	196 929	205 787
Summa kortfristiga skulder	945 015	714 429	1 436 287
Summa eget kapital och skulder	9 933 593	8 664 447	9 505 923

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-sep 2022	jan-sep 2021	jan-dec 2021
Ingående eget kapital	4 720 948	3 683 030	3 683 030
Lämnad utdelning	-100 000	-100 000	-100 000
Periodens totalresultat	520 948	642 562	1 137 918
Utgående eget kapital	5 141 896	4 225 592	4 720 948

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	jan-sep 2022	jan-sep 2021	jul-sep 2022	jul-sep 2021	jan-dec 2021	okt-sep Rullande
Resultat före skatt	659 931	808 984	106 748	87 293	1 417 077	1 268 024
<i>Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:</i>						
Avskrivningar på inventarier	1 713	1 369	1 290	474	1 825	2 169
Marknadsvärdeförändring fastigheter	-168 592	-535 202	5 262	-	-1 053 524	-686 914
Marknadsvärdeförändring finansiella instrument	-271 366	-56 848	-41 277	-13 295	-73 998	-288 515
Övrigt	-5	-4 572	-1	-4 610	-4 121	446
Erhållen/betald skatt	-16 656	-8 118	-6 945	-14 180	-11 727	-20 265
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	205 025	205 613	65 077	55 682	275 533	274 945
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>						
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-3 571	3 916	5 682	40 488	13 819	6 332
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	4 352	2 921	-17 747	-15 361	11 776	13 207
Kassaflöde från den löpande verksamheten	205 806	212 450	53 012	80 809	301 128	294 484
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>						
Förvärv av fastigheter	-30 460	-641 818	-1 306	4 705	-641 818	-30 460
Investeringar i befintliga fastigheter	-58 048	-48 256	-29 077	-10 781	-56 613	-66 405
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-88 508	-690 074	-30 383	-6 076	-698 431	-96 865
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>						
Lämnad utdelning	-100 000	-100 000	-	-	-100 000	100 000
Upptagna lån	400 000	830 000	-	-	1 065 000	635 000
Amorterade lån	-519 438	-260 625	-9 813	-36 875	-267 500	-526 313
Realiserad värdeförändring finansiella instrument	-	-31 523	-	-	-31 523	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-219 438	437 852	-9 813	-36 875	665 978	8 687
Periodens kassaflöde	-102 140	-39 772	12 817	37 858	268 675	206 306
Ingående likvida medel	478 619	209 947	363 663	132 318	209 947	170 172
Periodens kassaflöde	-102 139	-39 774	12 817	37 856	268 675	206 309
Utgående likvida medel	376 480	170 172	376 480	170 172	478 621	376 481
Erlagda räntor	-42 591	-41 798	-15 328	-11 764	-55 442	-56 235
Erhållna räntor	-	-	-	-	-	-

NYCKELTAL

Belopp i tkr	jan-sep 2022	jan-sep 2021	jul-sep 2022	jul-sep 2021	jan-dec 2021	okt-sep Rullande
Hysesintäkter	364 861	340 800	123 517	117 133	458 986	483 046
Driftöverskott	290 939	281 091	94 462	94 916	377 486	387 334
Förvaltningsresultat	219 973	216 934	70 733	73 998	289 556	292 595
Periodens/årets resultat	520 948	642 562	81 545	71 212	1 137 918	1 016 304
Förvärv av och investering i fastigheter	88 508	690 074	30 383	6 076	698 431	96 865
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	168 592	535 202	-5 262	-	1 053 524	686 914
Verkligt värde fastigheter	9 179 685	8 396 783	9 179 685	8 396 783	8 923 000	9 179 685
Genomsnittlig kontraktslängd, år	10,0	10,1	10,0	10,1	10,0	10,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Överskottsgrad, %	80%	82%	76%	81%	82%	80%
Fastighetsyta, kvm	189 003	188 676	189 003	188 676	189 003	189 003
Belåningsgrad, %	36,0%	40,5%	36,0%	40,5%	37,2%	36,0%
Andel säkerställd skuld, %	12,9%	12,5%	12,9%	12,5%	13,8%	12,9%
Räntetäckningsgrad, ggr	5,6	5,8	5,2	5,8	5,8	5,6
Kapitalbindning, år	3,6	3,7	3,6	3,7	3,8	3,6
Räntebindning, år	4,2	5,1	4,2	5,1	4,7	4,2
Genomsnittlig ränta	1,8%	1,8%	1,8%	1,7%	1,7%	1,7%
Räntebärande skuld netto/EBITDA	9,2	9,7	9,4	9,5	9,5	9,3

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-sep 2022	jan-sep 2021	jul-sep 2022	jul-sep 2021	jan-dec 2021	okt-sep Rullande
Intäkter	24 700	18 023	8 226	6 008	25 652	32 329
Rörelsekostnader	-25 558	-22 078	-7 672	-6 506	-31 328	-34 807
Rörelseresultat	-857	-4 055	554	-499	-5 676	-2 478
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>						
Resultat från andelar i koncernföretag	72 500	17 000	-	-	17 000	72 500
Räntenetto	13 804	-19 097	3 418	5 098	-14 262	18 639
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	85 447	-6 152	3 972	4 600	-2 939	88 661
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	41 446	41 446
Resultat före skatt	85 447	-6 152	3 972	4 600	38 507	130 106
Skatt	-837	-3 156	-837	-1 831	-5 352	-3 033
Periodens/årets resultat	84 610	-9 308	3 135	2 769	33 155	127 074

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	30 sep 2022	30 sep 2021	31 dec 2021
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	97	51	17
Aktier i dotterföretag	1 192 596	1 184 571	1 192 571
Fordringar hos koncernföretag	4 150 092	4 197 231	4 165 865
Andra långfristiga fordringar	1 041	1 551	1 560
Summa anläggningstillgångar	5 343 825	5 383 405	5 360 013
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Övriga fordringar	9 387	17 990	13 843
Kassa och bank	376 480	170 172	478 621
Summa omsättningstillgångar	385 868	188 161	492 464
Summa tillgångar	5 729 693	5 571 566	5 852 476
Eget kapital och skulder			
<i>Bundet eget kapital</i>	41 000	41 000	41 000
<i>Fritt eget kapital</i>	1 873 270	1 846 197	1 888 660
Summa eget kapital	1 914 270	1 887 197	1 929 660
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga avsättningar	1 041	1 551	1 560
Räntebärande skulder	2 944 438	3 053 125	2 568 250
Skulder till koncernföretag	114 898	91 965	97 621
Summa långfristiga skulder	3 060 376	3 146 642	2 667 431
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	734 875	517 500	1 230 500
Övriga skulder	20 172	20 228	24 885
Summa kortfristiga skulder	755 047	537 728	1 255 385
Summa eget kapital och skulder	5 729 693	5 571 566	5 852 476

FINANSIELLA NYCKELTAL

Utöver finansiella mått enligt IFRS presenterar Vacse ytterligare finansiella mått och nyckeltal i delårsrapporten. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av 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-sep 2022	jan-sep 2021	jan-dec 2021
Resultat före skatt	659 931	808 984	1 417 077
Återläggning			
Värdeförändring fastighet	-168 592	-535 202	-1 053 524
Värdeförändring derivat	-271 366	-56 848	-73 998
Förvaltningsresultat	219 973	216 934	289 556

Nyckeltalet mäter bolagets resultat från den löpande verksamheten.

Belåningsgrad	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
Räntebärande skulder, långfristiga	2 944 438	3 053 125	2 568 250
Räntebärande skulder, kortfristiga	734 875	517 500	1 230 500
Likvida medel	-376 480	-170 172	-478 621
Räntebärande skulder netto	3 302 832	3 400 453	3 320 129
Förvaltningsfastigheter	9 179 685	8 396 783	8 923 000
Belåningsgrad	36,0%	40,5%	37,2%

Nyckeltalet visar bolagets skuldsättning.

Andel säkerställd skuld	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
Säkerställda banklån	1 279 313	1 080 625	1 308 750
Totala tillgångar	9 933 593	8 664 447	9 505 923
Andel säkerställd skuld	12,9%	12,5%	13,8%

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

Räntetäckningsgrad	jan-sep 2022	jan-sep 2021	jan-dec 2021
Driftöverskott	290 939	281 091	377 486
Centrala kostnader	-22 967	-18 794	-27 129
Summa	267 973	262 297	350 357
Finansnetto	-48 000	-45 364	-60 801
Räntetäckningsgrad, ggr	5,6	5,8	5,8

Nyckeltalet visar bolagets förmåga att betala löpande räntekostnader.

Räntebärande skuld netto/EBITDA	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
Räntebärande skulder, långfristiga	2 944 438	3 053 125	2 568 250
Räntebärande skulder, kortfristiga	734 875	517 500	1 230 500
Likvida medel	-376 480	-170 172	-478 621
Räntebärande skulder netto	3 302 832	3 400 453	3 320 129
Driftöverskott	290 939	281 091	377 486
Centrala kostnader	-22 967	-18 794	-27 129
EBITDA	267 973	262 296	350 357
Räntebärande skuld netto/EBITDA	9,2	9,7	9,5

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

Kapitalbindning

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

Räntebindning

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

	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
Kapitalbindning, år	3,6	3,7	3,8
Kapitalbindning, år (Beaktat kreditfacilitet)	4,1	4,3	4,3
Räntebindning, år	4,2	5,1	4,6

REVISORS RAPPORT ÖVER ÖVERSIKTLIG GRANSKNING AV FINANSIELL DELÅRSINFORMATION I SAMMANDRAG (DELÅRSRAPPORT)

Till styrelsen i Vacse AB (publ)
Org.nr 556788-5883

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Vacse AB (publ) per 30 september 2022 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder.

En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten, inte i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 21 oktober 2022

Grant Thornton Sweden AB

Mikael Östblom Auktoriserad revisor

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 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. 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 räntesättningsens 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
info@vacse.se

Kalendarium:

2023-02-10	Bokslutskommuniké 2022
2023-03-29	Års- och hållbarhetsredovisning 2022



Informationen i denna delårsrapport är sådan som Vacse AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 21 oktober 2022 klockan 07:00.

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

Frågor besvaras av Fredrik Linderborg, VD, Telefon 0705 797979