



VACSE AB (PUBL)

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI-DECEMBER 2022

JANUARI-DECEMBER 2022

- Hyresintäkterna uppgick till 490,4 mkr (459,0), en ökning med 6,8 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 390,4 mkr (377,5) vilket är en ökning med 3,4 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 292,7 mkr (289,6), en ökning med 1,1 procent.
- Orealiserade värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med 257,7 mkr (59,2). Realiserade värdeförändringar har påverkat resultatet före skatt med 0,0 Mkr (14,8).
- Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med 5,7 mkr (1 053,5).
- Resultat efter skatt uppgick till 451,7 mkr (1 137,9).

FJÄRDE KVARTALET 2022

- Hyresintäkterna uppgick till 125,5 mkr (118,2), en ökning med 6,2 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 99,4 mkr (96,4) vilket är en ökning med 3,1 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 72,7 mkr (72,6), en ökning med 0,1 procent.
- Orealiserade värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med -13,7 mkr (17,1).
- Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med -162,9 mkr (518,3).
- Resultat efter skatt uppgick till -69,2 mkr (495,4).

Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 9 345,2 mkr (8 923,0) vid periodens utgång. Uthyrningsgraden den 31 december var i det närmaste 100 procent (100) och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 10,2 år (9,9).

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Nyckeltal, mkr	jan-dec 2022	jan-dec 2021	okt-dec 2022	okt-dec 2021
Hyresintäkter	490,3	459,0	125,5	118,2
Driftöverskott	390,4	377,5	99,4	96,4
Förvaltningsresultat	292,7	289,6	72,7	72,6
Periodens/årets resultat	451,7	1 137,9	-69,2	495,4
Marknadsvärde fastigheter	9 345	8 923	9 345	8 923
Uthyrningsbar yta, kvm	197 157	188 676	197 157	188 676
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100%	100%	100%	100%
Genomsnittlig kontraktslängd, år	10,2	9,9	10,2	9,9
Belåningsgrad, %	37,4%	37,2%	37,4%	37,2%
Räntetäckningsgrad, ggr	5,5	5,8	5,1	5,7

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER PERIODEN JANUARI-DECEMBER

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 BREEAM-SE Excellent.

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

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

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.

Vacse tillsammans med Skanska vann i maj upphandlingen av uppförandet av Borås nya tingsrätt. Domstolen, om ca 5 100 kvm, kommer att uppföras vid riksväg 40 invid Boråshallen. Fastigheten är tänkt att miljöcertifieras enligt BREEAM-SE Outstanding.

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.

I oktober förlängde Vacse 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.

I november publicerade Vacse färdplanen för att nå de uppsatta klimat- och energimålen. Vacse ska till 2030 halvera utsläppen i den egna verksamheten och uppnå klimatneutralitet till 2045. Klimatmålen är validerade enligt Science Based Targets.

I december sålde Atlas Copco Gruppens Gemensamma Pensionsstiftelse sitt aktieinnehav i Vacse AB (publ) till Volvo Personvagnars Pensionsstiftelse (VPPS). VPPS är därmed ägare av 10,7 procent av aktierna i Vacse samt ta över det kapitalåtaganden som Atlas Copco Pension har mot Vacse.

Vacse ingick i december ett avtal med Castellum om förvärv av fastigheten Götaland 9 i Jönköping. Fastigheten färdigställs under våren 2023 och omfattar 9 200 kvm. Fastigheten är fullt uthyrd på ett 15-årigt hyresavtal med Domstolsverket och planerad inflytt sker efter färdigställande. Köpeskillingen uppgår till cirka 510 MSEK. Byggnaden miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Guld.



Götaland 9 i Jönköping, byggnaden kommer inrymma Göta hovrätt och Kammarrätten i Jönköping.

DETTA ÄR VACSE

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

Ägare

Vacse grundades hösten 2009 av sju svenska pensionsstiftelser. 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

Vacse levererar ett stabilt resultat i oroliga tider. Under de sista två veckorna av år 2022 så steg räntorna dramatiskt, exempelvis steg 10-årig svensk statsobligationsränta med nästan 75 bp mellan Lucia och nyår. Detta får återverkningar på fastighetspriser och finansieringskostnad. För Q4 redovisar Vacse sjunkande fastighetsvärden med ca 2 % men totalt sett under året i princip oförändrade värden.

Vacse har under året såväl refinansierat befintlig skuld som tagit upp nytt lån till fördelaktiga villkor, vi sätter stort värde på de goda och långa relationer vi har med ledande nordiska finansiärer.

I december tecknade vi avtal om förvärv av den fastighet som ska husa Göta hovrätt och Kammarrätten i Jönköping.

Vacse tillträder när fastigheten är färdigställd vilket planeras äga rum under andra kvartalet 2023. Detta är ett gott exempel på modern fastighet som Vacse letar aktivt efter då den förhys av en bra hyresgäst vars verksamhet vi känner, utsökt läge i en växande stad där Vacse redan är etablerad samt utmärkt energi- och hållbarhetsprestanda. Vi är öppna för att förvärva fler fastigheter som uppfyller dessa kriterier.

Ett antal nya medarbetare ansluter till Vacse 2023 vilket innebär att vi ökar våra ambitioner att förse offentlig sektor i Sverige med moderna och ändamålsenliga lokaler till en förutsägbar kostnad.

FASTIGHETSINNEHAV

Vacse-koncernen ("Vacse" eller "Koncernen") ägde den 31 december 21 (19) förvaltningsfastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 197,2 tkvm (188,7) och till ett bedömt marknadsvärde om 9 345,2 mkr (8 923,0). Fastigheternas orealiserade värdeförändring uppgick under perioden till 5,7 mkr (1 053,5).

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 4,8 procent (4,5).

Den genomsnittliga kontraktslängden per den sista december uppgick till 10,2 år (9,9). 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. 6.

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.

I oktober förvärvades "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.

I december ingick Vacse ett avtal med Castellum om förvärv av fastigheten Götaland 9 i Jönköping. Fastigheten färdigställs under våren 2023 och omfattar 9 200 kvm. Fastigheten är fullt uthyrd på ett 15-årigt hyresavtal med Domstolsverket och planerad inflytt sker under våren 2023. Köpeskillingen uppgår till cirka 510 MSEK. Byggnaden miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Guld.

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

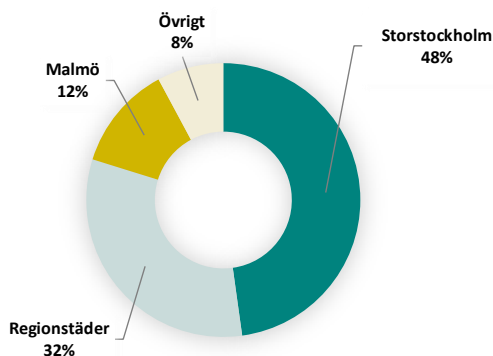
PÅGÅENDE PROJEKT

I januari 2019 vann Vacse tillsammans med Serneke hyresupphandlingen avseende uppförandet av den nya tingsrätten i Norrköping. Första spadtag togs under kvartal 2 2022 och färdigställande planeras till våren 2024. Den nya tingsrätten har en uthyrningsbar area om ca 4 200 kvm, och hyresavtalet med Domstolsverket är på 20 år. Byggnaden kommer miljöcertifieras enligt BREEAM-SE Excellent.

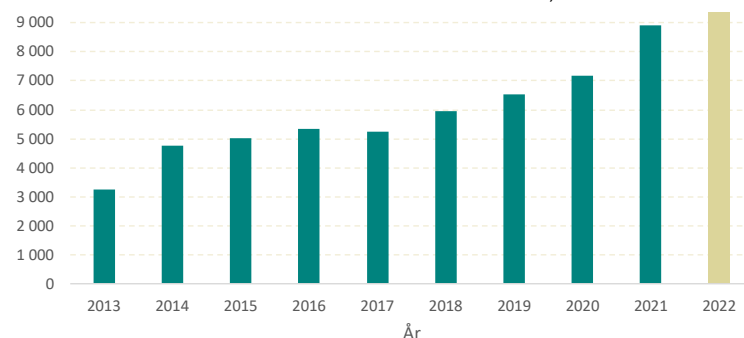
Under 2021 tecknade Skanska ett sexårigt hyresavtal med Boverket för byggnation av deras nya huvudkontor i Karlskrona. Fastigheten tillträds av Vacse i samband med att Boverket tar sina nya lokaler i bruk. Projektet beräknas färdigställas under våren 2025 och uthyrningsbar area är ca 4 200 kvm. Byggnaden planeras certifieras enligt BREEAM-SE Excellent i kombination med WELL och NollCO₂.

Under 2022 vann Vacse tillsammans med Skanska hyresupphandlingen av Borås nya tingsrätt. Den nya tingsrätten kommer uppföras av Skanska och tillträdas av Vacse vid färdigställandet under 2025 i samband med att Domstolsverket tar sina nya lokaler i bruk. Byggnaden har en uthyrningsbar yta om ca 5 100 kvm och hyresavtalet med Domstolsverket är på 15 år. Byggnaden kommer att miljöcertifieras enligt BREEAM-SE Outstanding.

MARKNADSVÄRDETS GEOGRAFISKA SPRIDNING, %



FASTIGHETSVÄRDE UTVECKLING PER ÅR, MKR



RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Resultat- och kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med december 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 1,1 procent och uppgick till 292,7 mkr (289,6). Resultat efter skatt uppgick till 451,7 mkr (1 137,9). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 5,7 mkr (1 053,5), orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat om 257,7 mkr (59,2), samt realiserade värdeförändringar räntederivat om 0,0 mkr (14,8).

HYRESINTÄKTER

Hysesintäkterna ökade med 6,8 procent till 490,4 mkr (459,0). Ökningen förklaras av färdigställda projekt och tillträden under 2022 samt indexuppräknings av hyror. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 100 procent (100) vid periodens utgång. Av hyresintäkterna utgjorde service-intäkter 27,9 mkr (21,1).

DRIFTKOSTNADER

Driftkostnaderna ökade med 26,5 procent och uppgick till 81,1 mkr (64,1). Ökningen förklaras främst av färdigställda projekt och tillträden under 2022 samt högre driftskostnader till följd av fortsatt höga energipriser. Driftöverskottet uppgick till 390,4 mkr (377,5), vilket innebar en överskottsgrad om 79,6 procent (82,2).

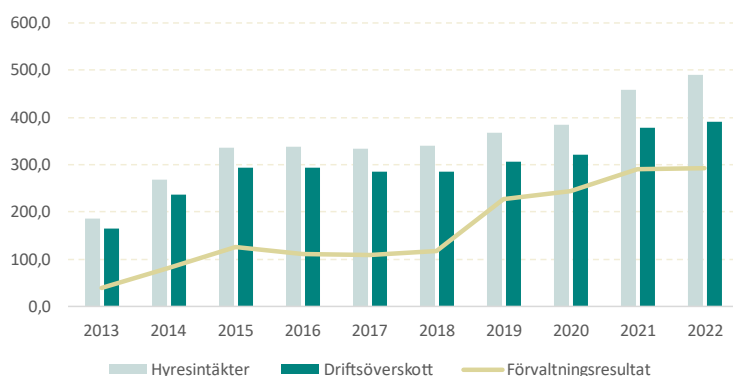
CENTRALA KOSTNADER

De centrala kostnaderna för administration och förvaltning uppgick till 32,0 mkr (27,1).

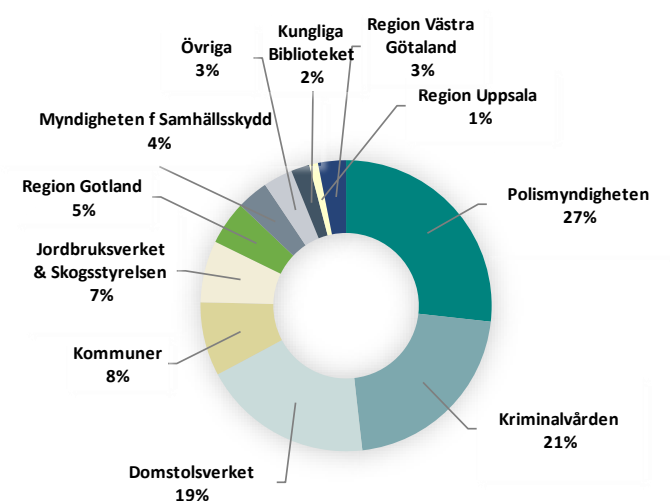
FINANSNETTO OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVAT

Finansnettot under perioden uppgick till -65,7 mkr (-60,8). Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 257,7 mkr (59,2). 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 -104,3 mkr (-279,2). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 880,2 mkr (778,9). Ökningen jämfört med samma period föregående år förklaras av förändring marknadsvärden samt sjunkande skattemässigt värde i fastighetsbeståndet och de därtill kopplade temporära skillnaderna.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 342,8 mkr (301,1). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -415,3 mkr (-698,4), 2022 förvärvades Skepparen 1 och Mode 4, 2021 förvärvades Öppningen 1 och Godsvagnen 13 vilket förklarar förändringen. Finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -230,5 mkr (666,0) vilket förklaras av att Vacse under året 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 8. Totalt uppgår periodens kassaflöde till -303,0 mkr (268,7).

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 36,6 mkr (25,7). Resultat efter skatt uppgick till 89,4 mkr (33,2).

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 ränteintäkter från dotterbolag om 82,8 mkr (78,2) samt externa räntekostnader om 65,6 mkr (92,4). I juni 2021 löstes ränteswappar med ett realiserat undervärde om 31,5 mkr i moderbolaget. Nya swappavtal har ingåtts på lägre räntenivåer.

Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar hos desamma, totalt uppgående till 5 531,3 mkr (5 358,4). Externa räntebärande lån (lång- och kortfristiga) uppgår till 3 668,3 mkr (3 798,8). Moderbolagets risker och osäkerhetsfaktorer utgörs främst av förändringar i avkastningskrav på dotterbolagens fastigheter. Mer information framgår under rubriken "Risker och osäkerhetsfaktorer" i bokslutskommunikén samt i årsredovisningen för 2021 sidorna 46-50.



Personal Vacse AB

FINANSIERING

EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick den 31 december till 5 072,7 mkr (4 720,9).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens långfristiga räntebärande skulder uppgår till 2 929,5 mkr (2 568,3). 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 700,0 mkr (708,8) med förfall i oktober 2027, samt lån om 568,3 mkr (600,0) med förfall 2030 och 2031 där Nordic Investment Bank, NIB, är långgivare. Vacse förlängde i kvartal fyra 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 738,8 mkr (1 230,5) vilka utgörs av förfall 700,0 mkr samt närmsta årets amortering av ovan nämnda säkerställda banklån hos Nordea och NIB om 38,8 mkr.

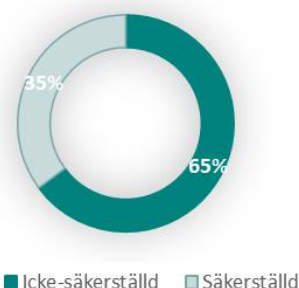
Vacse har en revolverande kreditfacilitet om 700 mkr. Utnyttjat per balansdagen är 0 mkr (0).

Belåningsgraden i koncernen uppgick till 37,4 procent (37,2) och andel säkerställd skuld till 12,8 procent (13,8). Per den 31 december uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 4,3 år (3,8), respektive 4,8 år (4,3) beaktat den revolverande kreditfaciliteten, och räntebindningstiden till 4,0 år (4,6). Genomsnittlig ränta för perioden uppgick till 1,9 procent (1,7). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Vacses totala räntekostnad med +6,5 mkr och en sänkning med en procentenhet med -6,5 mkr, beaktat ränteswappar.

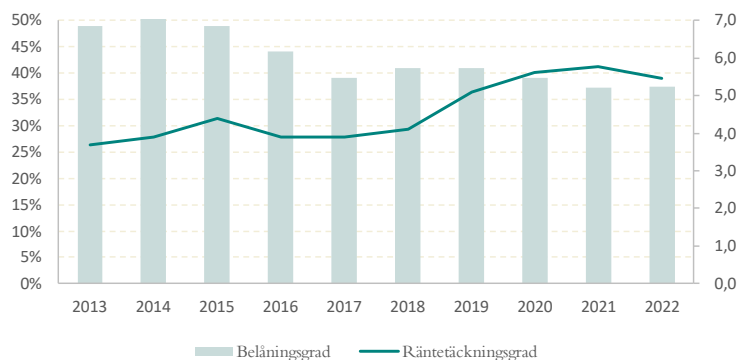
RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING, PER 2022-12-31

Förfälloår	RÄNTEBINDNING			KAPITALBINDNING		
	Belopp, tkr	Andel, %	Snittränta, %	Belopp, tkr	Andel, %	
2023	978	27%	5,39	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	700	19%	
2028	350	10%	0,44	600	16%	
2029	340	9%	0,53	0	0%	
2030	550	15%	0,45	345	9%	
2031	0	0%	0,00	223	6%	
2034	0	0%	0,00	0	0%	
2035	200	5%	2,07	200	5%	
Totalt	3 668	100%	1,77	3 668	100%	

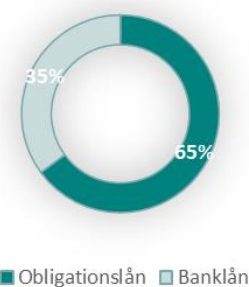
FÖRDELNING SÄKERSTÄLLD OCH ICKE-SÄKERSTÄLLD SKULD



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 +316,7 mkr (+59,2), 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 uppgick per 31 december till 175,7 mkr (478,6). 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 10,2 år (9,9) 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 95,4 mkr (144,2).

Se ytterligare beskrivning av risker och osäkerhetsfaktorer 2021 års årsredovisning, på sidorna 46-50 samt sid 13 avsnitt om marknadsutveckling, risker och osäkerhetsfaktorer.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERING

	Förändring +/-	Resultateffekt fastighetsvärdering, mkr
Direktavkastningskrav restvärde	0,5 procentenhet	-809 / +1 002
Driftnetto	5,0 procent	+424 / -424
Kalkylränta driftnetto	0,5 procentenhet	-95 / +102
Vakansgrad	1 procentenhet	-112

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.

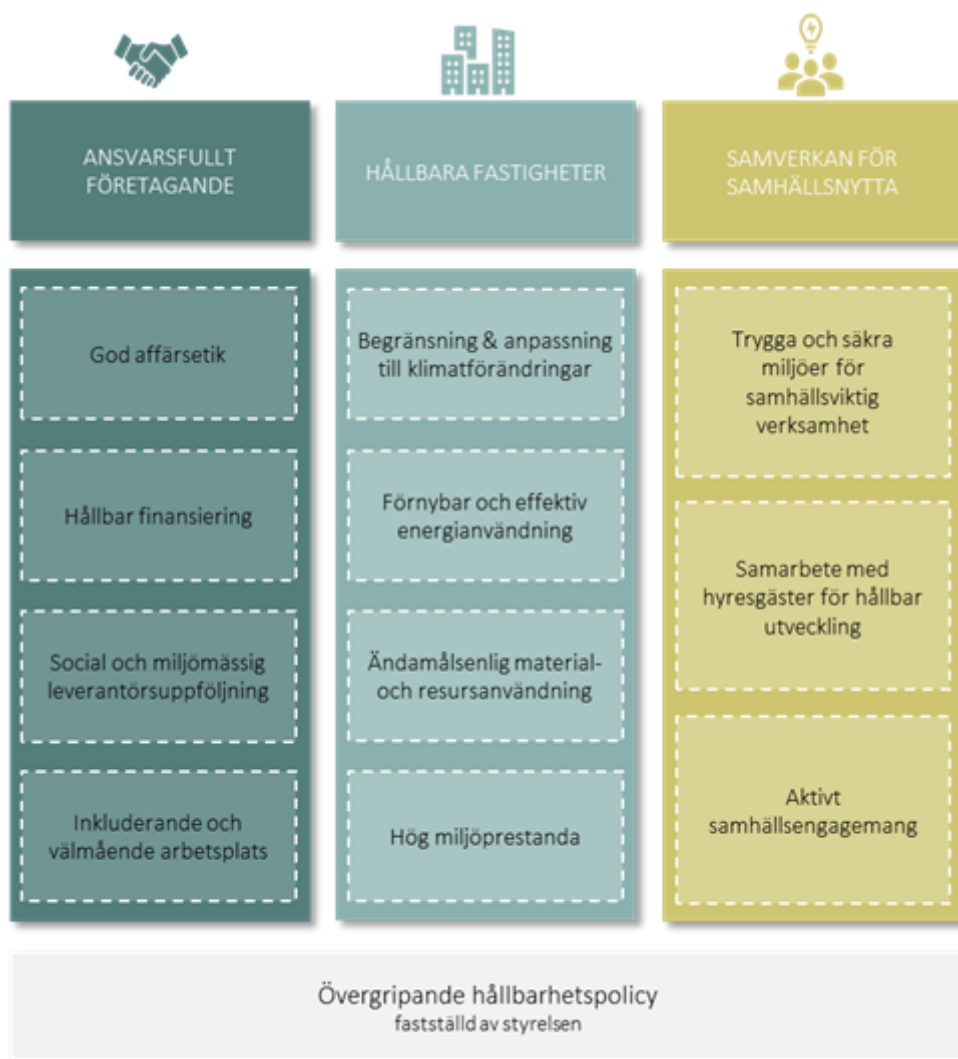
Under 2021 sjsattes ett omfattande strategiarbete för att ta nästa steg i Vacses hållbarhetsarbete. Under hösten presenterades ett nytt ramverk enligt nedan och bolagets styrelse antog i september 2021 en ny Hållbarhetspolicy som finns publicerad i sin helhet på www.vacse.se.

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 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.



VACSES HÅLLBARHETSARBETE UNDER ÅRET

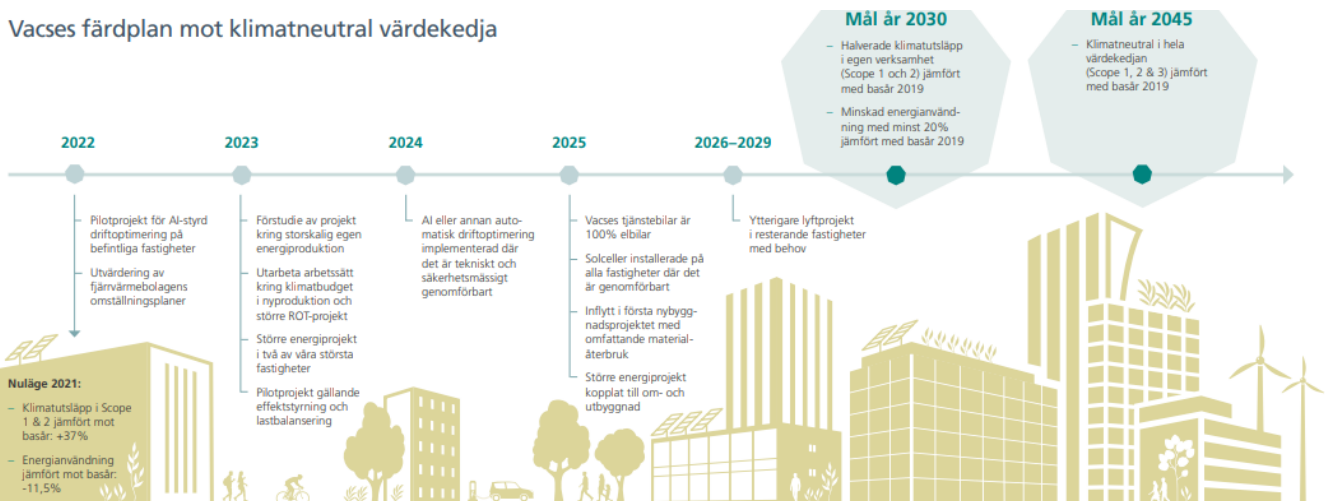
FULL FART FRAMÅT

Vacses 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 HÄNDELSER JANUARI-DECEMBER 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 initierat tidigare har gett ett mycket bra resultat. Den genomsnittliga energianvändning har sjunkit med 11 % över den senaste 12 månaders perioden vilket ger en genomsnittlig förbrukning om 92,7 kWh/m²år över beståndet.
- Vacse har under perioden fått sina klimatmål validerade av Science Based Targets initiative (SBTi).
- Vacse AB är sedan 2017 ISO-certifierat (14001:2015). Under 2022 har även samtliga fastighetsägande bolag ISO-certifierats vilket ligger helt i linje med koncernens långsiktiga miljöarbete.
- Under perioden täcks elbehovet för fastighetsdrift till 5,3 procent av egenproducerad sol el. 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 och beräknas vara i drift under Q2 2023.
- Under november publicerade Vacse sin färdplan för att nå en klimatneutral värdekedja. Färdplanen är publikt tillgänglig för ökad transparens och för att uppmuntra till dialog i branschen. Arbetet innefattar åtgärdsplaner i fastighetsbeståndet, tillväxtplaner och antaganden kring omvärldsfaktorer.
- Som ett led i Vacses acceleration av omställningsarbetet anställdes en ESG-contoller under perioden.
- Arbetet med resultatet från de klimatriskinventeringar, ekologigenomlysningar och barnperspektivgenomgångar som genomfördes under 2021 har fortlöpt under året.
- 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.
- Som en del i Vacses nya uppförandekod för leverantör har bolaget genomfört fyra stickprovskontroller på byggtreprenader för att säkerställa totalentreprenörernas arbetsmiljöansvar samt att underentreprenörer arbetar under bra villkor. Kontrollerna genomfördes utan anmärkningar. En genomlysning av avtalstroheten hos Vacses samtliga leverantörer har också utförts under hösten.

Vacses färdplan mot klimatneutral värdekedja



LÖPANDE PROJEKT I EGEN VERKSAMHET (2022–2030)

Vid förvärv av befintliga fastigheter:

- Se till att korrekt energimätning finns
- Efterfråga energiklass A, eller ta fram lyftplan
- Ställ krav på att klimat-effektiva koldmedier används

Vid nybyggnation:

- Ställ krav på att Energiklass A uppfylls
- Inför avtal med påföljd där entreprenören ansvarar för att utföra åtgärder tills projekterad prestanda uppnås

Vid ombyggnation:

- Energieffektiviseringsprojekt i samverkan med driftpartners och hyresgäster, t ex genom klimatskåpsåtgärder, förbättrad energitillförsel, tillvaratagande av spillenergi, styråtgärder och annan uppgärning av installationer
- Ställ klimatkrav på alla projekt

I löpande drift:

- Fortsatt användning av 100% grön el
- Utfasning av klimatskadliga koldmedier med högt GWP
- Samverka med och påverka leverantörer av fjärrvärme och fjärrkyla för att minska växthusgasutsläppen
- Utvärdera användning av geotermi och värmepumpar för egen

LÖPANDE PROJEKT I VÄRDEKEDJAN (2022–2045)

Vid nybyggnation och ombyggnation:

- Undersök alternativ till nyproduktion, Premiera utveckling av befintliga fastigheter
- Ställ krav på att klimatutsläpp i uppförandeskedet ska vara mindre än 300 kgCO₂/BTA. Kravet skärps därefter gradvis.

I löpande fastighetsdrift

- Ställ krav på att driftpartners ska använda fossilfria fordon
- Utveckla incitament i driftavtal för att nå klimatmål

Underlätta hyresgästernas omställning

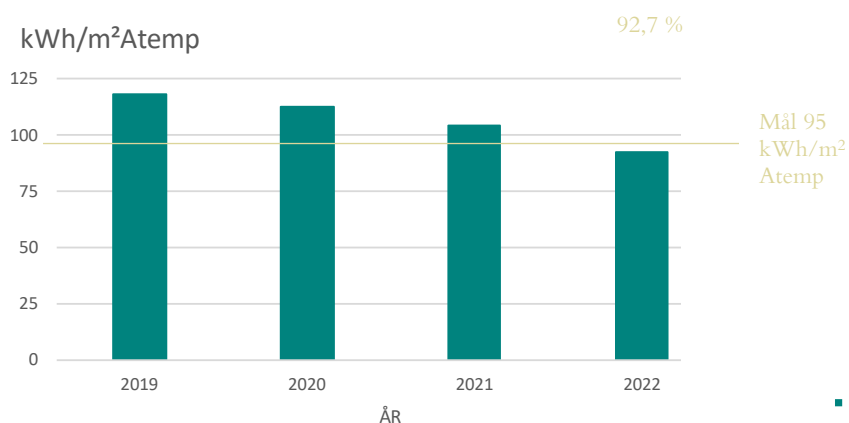
- Tillhandahålla laddinfrastruktur till hyresgästerna
- Underlätta om möjligt kollektiva färdmedel
- Tillhandahålla bra miljörum i alla fastigheter för att underlätta återvinning hos hyresgästerna
- Samverka kring egen elproduktion där hyresgästerna önskar

UPPFÖLJNING AV HÅLLBARHETSMÅL

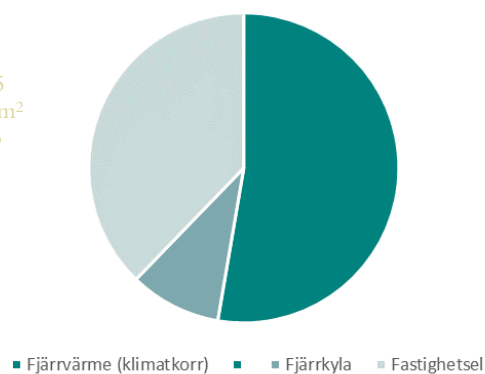
Minskad energianvändning med 20 procent till år 2030 (basår 2019).

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 året har minskat med hela 11 % och ligger för första gången under 100 kWh/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 bokslutskommuniké 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 bokslutskommunikén. Bokslutskommunikén för moderbolaget har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. De redovisningsprinciper som tillämpas i denna bokslutskommuniké är i väsentliga delar de som beskrivs i not 1 i Vaces 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 Vaces resultat, finansiella ställning eller upplýsingarna i väsentlig omfattning.

AVRUNDNINGAR

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

MARKNADSUTVECKLING, RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Coronapandemins påverkan på Vaces affärsverksamhet har varit mycket begränsad i och med att Vaces 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 utnyttjade kreditfaciliteter om 700 mkr och dessutom en kassa om drygt 176 mkr.

Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer i övrigt hänvisas till Vaces 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

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

UTDELNINGSFÖRSLAG

Styrelsen avser föreslå att årsstämman lämnar vinstutdelning om 100 Mkr (100).

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

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

Stockholm den 10 februari 2023

Fredrik Linderborg

Verkställande direktör

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

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	jan-dec 2022	jan-dec 2021	okt-dec 2022	okt-dec 2021
Hysesintäkter	490 350	458 986	125 489	118 186
Driftkostnader	-81 113	-64 129	-21 113	-17 449
Fastighetsskatt	-18 877	-17 370	-4 955	-4 343
Driftöverskott	390 360	377 486	99 420	96 394
Central administration	-32 048	-27 129	-9 081	-8 334
<i>Räntenetto</i>				
Finansiella intäkter	-	-	-	0
Externa räntekostnader och liknande poster	-65 660	-60 801	-17 660	-15 438
Förvaltningsresultat	292 652	289 556	72 679	72 622
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserat	5 673	1 053 524	-162 919	518 322
Räntederivat, orealiserat	257 668	59 169	-13 698	17 149
Räntederivat, realiserat	-	14 829	-	-
Resultat före skatt	555 992	1 417 077	-103 938	608 094
Skatt	-104 252	-279 160	34 731	-112 738
Periodens/årets resultat	451 741	1 137 918	-69 207	495 356

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	31 dec 2022	31 dec 2021
Tillgångar		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	9 345 171	8 923 000
Övriga materiella anläggningstillgångar	5 397	6 966
Derivat	316 722	59 054
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1 111	1 560
Summa anläggningstillgångar	9 668 401	8 990 579
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Kortfristiga fordringar	42 238	36 723
Likvida medel	175 656	478 621
Summa omsättningstillgångar	217 894	515 344
Summa tillgångar	9 886 294	9 505 923
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	5 072 689	4 720 948
<i>Långfristiga skulder</i>		
Uppskjuten skatteskuld	880 241	778 878
Övriga avsättningar	1 111	1 560
Räntebärande skulder	2 929 500	2 568 250
Summa långfristiga skulder	3 810 852	3 348 688
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	738 750	1 230 500
Övriga kortfristiga skulder	264 003	205 787
Summa kortfristiga skulder	1 002 753	1 436 287
Summa eget kapital och skulder	9 886 294	9 505 923

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-dec 2022	jan-dec 2021
Ingående eget kapital	4 720 948	3 683 030
Lämnad utdelning	-100 000	-100 000
Periodens totalresultat	451 741	1 137 918
Utgående eget kapital	5 072 689	4 720 948

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	jan-dec 2022	jan-dec 2021	okt-dec 2022	okt-dec 2021
Resultat före skatt	555 992	1 417 077	-103 938	608 094
<i>Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:</i>				
Avskrivningar på inventarier	1 570	1 825	-143	456
Marknadsvärdeförändring fastigheter	-5 673	-1 053 524	162 919	-518 322
Marknadsvärdeförändring finansiella instrument	-257 668	-73 998	13 698	-17 149
Övrigt	50	-4 121	55	451
Erhållen/betald skatt	-5 626	-11 727	11 030	-3 609
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	288 646	275 533	83 621	69 921
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-3 585	13 819	-14	9 903
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	57 734	11 776	53 382	8 855
Kassaflöde från den löpande verksamheten	342 793	301 128	136 989	88 679
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>				
Förvärv av fastigheter	-324 013	-641 818	-293 553	-
Investeringar i befintliga fastigheter	-91 245	-56 613	-33 197	-8 357
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-415 258	-698 431	-326 750	-8 357
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>				
Lämnad utdelning	-100 000	-100 000	-	-
Upptagna lån	400 000	1 065 000	-	235 000
Amorterade lån	-530 500	-267 500	-11 062	-6 875
Realiserad värdeförändring finansiella instrument	-	-31 522	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-230 500	665 978	-11 062	228 125
Periodens kassaflöde	-302 965	268 675	-200 822	308 447
Ingående likvida medel	478 621	209 947	376 480	170 174
Periodens kassaflöde	-302 965	268 675	-200 822	308 447
Utgående likvida medel	175 656	478 621	175 656	478 621
Erlagda räntor	-55 295	-55 442	-11 347	-9 847
Erhållna räntor	-	-	-	-

NYCKELTAL

Belopp i tkr	jan-dec 2022	jan-dec 2021	okt-dec 2022	okt-dec 2021
Hysesintäkter	490 350	458 986	125 489	118 186
Driftöverskott	390 360	377 486	99 420	96 394
Förvaltningsresultat	292 652	289 556	72 679	72 622
Periodens/årets resultat	451 741	1 137 918	-69 207	495 356
Förvärv av och investering i fastigheter	415 258	698 431	326 750	8 357
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	5 673	1 053 524	-162 919	518 322
Verkligt värde fastigheter	9 345 171	8 923 000	9 345 171	8 923 000
Genomsnittlig kontraktslängd, år	10,2	9,9	10,2	9,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100%	100%	100%	100%
Överskottsgrad, %	80%	82%	79%	82%
Fastighetsyta, kvm	197 157	188 676	197 157	188 676
Belåningsgrad, %	37,4%	37,2%	37,4%	37,2%
Andel säkerställd skuld, %	12,8%	13,8%	12,8%	13,8%
Räntetäckningsgrad, ggr	5,5	5,8	5,1	5,7
Kapitalbindning, år	4,3	3,8	4,3	3,8
Räntebindning, år	4,0	4,6	4,0	4,6
Genomsnittlig ränta	1,8%	1,7%	1,9%	1,7%
Räntebärande skuld netto/EBITDA	9,7	9,5	9,7	9,4

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-dec 2022	jan-dec 2021	okt-dec 2022	okt-dec 2021
Intäkter	36 586	25 652	11 886	7 629
Rörelsekostnader	-35 482	-31 328	-9 925	-9 250
Rörelseresultat	1 104	-5 676	1 961	-1 621
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>				
Resultat från andelar i koncernföretag	72 500	17 000	-	-
Räntenetto	17 204	-14 262	3 400	4 834
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	90 808	-2 939	5 361	3 213
Bokslutsdispositioner	-1 563	41 446	-1 563	41 446
Resultat före skatt	89 245	38 507	3 798	44 659
Skatt	105	-5 352	942	-2 196
Periodens/årets resultat	89 351	33 155	4 740	42 463

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	31 dec 2022	31 dec 2021
Tillgångar		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Inventarier, verktyg och installationer	227	17
Aktier i dotterföretag	1 213 378	1 192 571
Fordringar hos koncernföretag	4 317 895	4 165 865
Andra långfristiga fordringar	1 111	1 560
Summa anläggningstillgångar	5 532 610	5 360 013
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Övriga fordringar	26 777	13 843
Kassa och bank	175 656	478 621
Summa omsättningstillgångar	202 433	492 464
Summa tillgångar	5 735 043	5 852 476
Eget kapital och skulder		
<i>Bundet eget kapital</i>	41 000	41 000
<i>Fritt eget kapital</i>	1 878 010	1 888 660
Summa eget kapital	1 919 010	1 929 660
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga avsättningar	1 111	1 560
Räntebärande skulder	2 929 500	2 568 250
Skulder till koncernföretag	121 289	97 621
Summa långfristiga skulder	3 051 900	2 667 431
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	738 750	1 230 500
Övriga skulder	25 383	24 886
Summa kortfristiga skulder	764 133	1 255 386
Summa eget kapital och skulder	5 735 043	5 852 476

FINANSIELLA NYCKELTAL

Utöver finansiella mått enligt IFRS presenterar Vacse ytterligare finansiella mått och nyckeltal i bokslutskommunikén. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets resultat och finansiella ställning.

Dessa behöver inte vara jämförbara med på samma sätt benämnda nyckeltal som presenteras av andra bolag. I nedanstående uppställningar presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, samt avstämning av måtten. Vidare återfinns även definitioner av dessa mått på sidan 21.

Förvaltningsresultat	jan-dec 2022	jan-dec 2021
Resultat före skatt	555 992	1 417 077
Återläggning		
Värdeförändring fastighet	-5 673	-1 053 524
Värdeförändring derivat	-257 668	-73 998
Förvaltningsresultat	292 652	289 556

Nyckeltalet mäter bolagets resultat från den löpande verksamheten.

Belåningsgrad	2022-12-31	2021-12-31
Räntebärande skulder, långfristiga	2 929 500	2 568 250
Räntebärande skulder, kortfristiga	738 750	1 230 500
Likvida medel	-175 656	-478 621
Räntebärande skulder netto	3 492 594	3 320 129
Förvaltningsfastigheter	9 345 171	8 923 000

Nyckeltalet visar bolagets skuldsättning.

Andel säkerställd skuld	2022-12-31	2021-12-31
Säkerställda banklån	1 268 250	1 308 750
Totala tillgångar	9 904 960	9 505 923
Andel säkerställd skuld	12,8%	13,8%

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

Räntetäckningsgrad	jan-dec 2022	jan-dec 2021
Driftöverskott	390 360	377 486
Centrala kostnader	-32 048	-27 129
Summa	358 312	350 357
Finansnetto	-65 660	-60 801
Räntetäckningsgrad, ggr	5,5	5,8

Nyckeltalet visar bolagets förmåga att betala löpande räntekostnader.

Räntebärande skuld netto/EBITDA	2022-12-31	2021-12-31
Räntebärande skulder, långfristiga	2 929 500	2 568 250
Räntebärande skulder, kortfristiga	738 750	1 230 500
Likvida medel	-175 656	-478 621
Räntebärande skulder netto	3 492 594	3 320 129
Driftöverskott	390 360	377 486
Centrala kostnader	-32 048	-27 129
EBITDA	358 312	350 357

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

Räntebärande skuld netto/EBITDA	2022-12-31	2021-12-31
	9,7	9,5
Kapitalbindning, år	4,3	3,8
Kapitalbindning, år (Beaktat kreditfacilitet)	4,8	4,3
Räntebindning, år	4,0	4,6

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.

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:

2023-03-29 Årsredovisning 2022

2023-04-28 Delårsrapport januari-april 2023

2023-05-10 Årsstämma

2023-07-12 Delårsrapport januari-juni 2023

2023-10-25 Delårsrapport januari-september 2023



Informationen i denna bokslutskommuniké är sådan som Vacse AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 10 februari 2023 klockan 07:00.

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

Frågor besvaras av Fredrik Linderborg, VD, Telefon 0705 797979