



VACSE AB (PUBL)

DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2023

JANUARI-MARS 2023

- Hyresintäkterna uppgick till 138,0 mkr (121,5), en ökning med 13,5 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 107,6 mkr (97,2) vilket är en ökning med 10,7 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 79,2 mkr (73,5), en ökning med 7,7 procent.
- Orealiserade värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med -29,4 mkr (135,2).
- Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med -86,8 mkr (61,7).
- Resultat efter skatt uppgick till -27,1 mkr (214,5).
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 9 297, 1 mkr (9 203,0) vid periodens utgång
- Uthyrningsgraden den 31 mars var i det närmaste 100 procent (100), och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 9,9 år (10,4)

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Nyckeltal, mkr	jan-mar 2023	jan-mar 2022	jan-dec 2022	apr-mar rullande
Hyresintäkter	138,0	121,5	490,3	506,8
Driftöverskott	107,6	97,2	390,4	400,8
Förvaltningsresultat	79,2	73,5	292,7	298,3
Periodens/årets resultat	-27,1	214,5	451,7	210,1
Marknadsvärde fastigheter	9 297	9 003	9 345	9 297
Uthyrningsbar yta, kvm	197 157	188 676	197 157	197 157
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100%	100%	100%	100%
Genomsnittlig kontraktslängd, år	9,9	10,4	10,2	9,9
Belåningsgrad, %	37,4%	36,6%	37,4%	37,4%
Räntetäckningsgrad, ggr	5,0	5,8	5,5	5,3

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER PERIODEN JANUARI-MARS

Vacse rekryterar i januari två nya medarbetare och tog in en ny praktikant via tekniksprånget. Elisabeth Strand arbetar som projektledare främst för Vacses nybyggnationer och större hyresgästpassningar. Felix Brodén arbetar med fastighetsförvaltning samt övergripande förvaltningsfrågor för Vacses fastighetsbestånd. Isabel Tham kommer från Tekniksprånget och arbetar som administrativt stöd åt projekt- och fastighetsavdelningen. Isabel kommer att ha sin praktik hos oss Vacse under våren 2023.

I februari anställde Vacse en ny redovisningsekonom, Charlotte Lilliehöök, hon kommer arbeta med den löpande redovisning för dotterbolagen i koncernen.

Skanska Sveriges kommersiella utveckling vinner tillsammans med Vacse AB upphandlingen avseende uppförandet av Enköpings nya kommunhus. Det nya kommunhuset blir ett flexibelt kontorshus med höga hållbarhetskrav centralt beläget i Enköping. Det nya kommunhuset, om cirka 5 300 kvm i fyra våningar, kommer vara beläget på den gamla kommunhustomten som efter färdigställandet bli en modern

och effektiv mötesplats för både medarbetare och medborgare i Enköpings kommun.

Huset kommer att certifieras enligt BREEAM SE, nivå Excellent och uppfylla energiklass A enligt Boverkets krav. Klimatpåverkan blir mycket låg bland annat genom att trä är primärt byggmaterial kompletterat med klimatförbättrad betong. Med solceller på tak, kombinerad bergvärme och kyla kommer byggnaden uppnå ett mycket lågt energibehov under driftskedet. Förutsatt erhållet bygglov är byggstart planerad till november i år och det nya kommunhuset beräknas stå klart under tredje kvartalet 2025.

Efter periodens utgång emitterade Vacse en ny 4-årig grön obligation om 400 mkr samt en drygt 3-årig grön obligation om 200 mkr. Likviderna användes delvis till ett återköp om 470 mkr av den obligation om totalt 700 mkr som förfaller i september 2023. Efter återköpet återstår endast 230 mkr med förfall inom 12 månader. Transaktionerna medförde att kapitalbindningstiden ökade till 4,2 år.



Enköpings nya kommunhus, planeras färdigställas Q3 2025

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. 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

Hög aktivitet under kvartalet bland annat vann Vacse tillsammans med Skanska Enköping kommuns förtroende att uppföra äga och förvalta det nya kommunhuset. Hyresavtalet löper under 20 år och huset byggs med mycket högt ställda krav på hållbarhet och energieffektivitet.

Fortsatt mycket volatilitet på den för fastighetsbranschen så viktiga kapitalmarknaden. Vacse står dock starkt med en stabil intjäning från fullt uthyrda hus och lång räntebindning och kapitalbindning. Vacse har under kvartalet valt att marginellt förlänga räntebindningen och dessutom, just efter kvartalsskiftet, återköpt 470 mkr av 700 mkr i den obligation som förfaller i september i år. Några andra förfall har vi inte i år.

Vacse önskar bibehålla positionen som ett av de starkaste bolagen inom samhällsfastighetsbranschen och som ett led i detta kommer ägarna att tillskjuta 500 mkr i eget kapital i samband med tillträde av fastighet under hösten. Med detta nya kapital i ryggen kan Vacse fortsätta, att med trovärdighet, delta i de upphandlingar som kommer av nya hus för offentlig sektor i Sverige.

Med kunskap, känsla och kapital ser vi fram emot att vara med och bygga samhällets framtid.

FASTIGHETSINNEHAV

Vacse-koncernen ("Vacse" eller "Koncernen") ägde den 31 mars 21 (19) förvaltningsfastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 197,2 tkvm (188,7) och till ett bedömt marknadsvärde om 9 297,1 mkr (9 003,0). Fastigheternas orealiserade värdeförändring uppgick under perioden till -86,8 mkr (61,7).

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 (4,9).

Den genomsnittliga kontraktslängden per den sista mars uppgick till 9,9 år (10,4). 84,1 procent (84,1) av Vacses hyresintäkter kommer från svenska staten, 14,6 procent (14,6) från regioner och kommuner och resterande 1,3 procent (1,3) från privata aktörer. Nedan framgår marknadsvärdets geografiska spridning, fördelning av hyresintäkter per hyresgäst återfinns på s. 6.

VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER

Inga väsentliga transaktioner har skett under perioden januari-mars 2023.

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

PÅGÅENDE PROJEKT

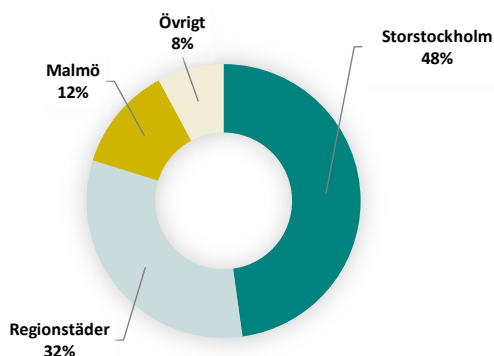
I januari 2019 vann Vacse tillsammans med Serneke hyresupphandlingen avseende uppförandet av den nya tingsrätten i Norrköping. Första spadtag togs under kvartal 2 2022 och färdigställande planeras till våren 2024. Den nya tingsrätten har en uthyrningsbar area om ca 4 200 kvm, och hyresavtalet med Domstolsverket 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.

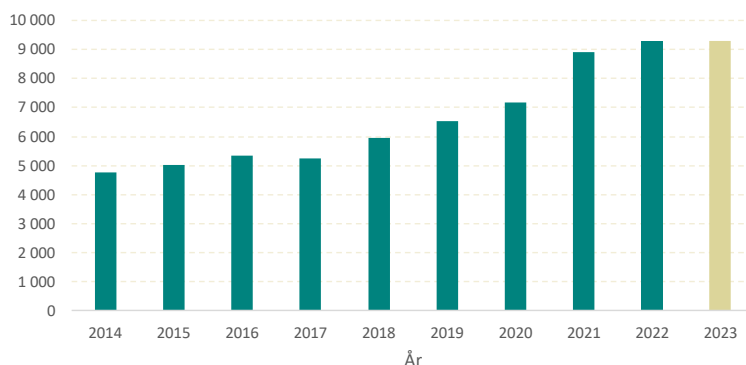
Under 2022 vann Vacse tillsammans med Skanska hyresupphandlingen av Borås nya tingsrätt. Den nya tingsrätten kommer uppföras av Skanska och tillträdas av Vacse vid färdigställandet under 2025 i samband med att Domstolsverket tar sina nya lokaler i bruk. Byggnaden har en uthyrningsbar yta om ca 5 100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

Under 2023 vann Vacse tillsammans med Skanska hyresupphandlingen av Enköpings nya kommunhus. Det nya kommunhuset kommer uppföras av Skanska och tillträdas av Vacse vid färdigställandet under 2025 i samband med att kommunen tar sina nya lokaler i bruk. Byggnaden har en uthyrningsbar yta om ca 5 300 kvm och hyresavtalet med kommunen är på 20 år. Byggnaden kommer att miljöcertifieras enligt BREEAM-SE Excellent.

MARKNADSVÄRDETS GEOGRAFISKA SPRIDNING, %



FASTIGHETSVÄRDE UTVECKLING PER ÅR, MKR



RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Resultat- och kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med mars 2023. 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 7,7 procent och uppgick till 79,2 mkr (73,5). Resultat efter skatt uppgick till -27,1 mkr (214,5). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med -86,8 mkr (61,7), realiserade värdeförändringar avseende räntederivat om -29,4 mkr (135,2).

HYRESINTÄKTER

Hysesintäkterna ökade med 13,5 procent till 138,0 mkr (121,5). 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 10,3 mkr (7,1).

DRIFTKOSTNADER

Driftkostnaderna ökade med 26,7 procent och uppgick till 25,3 mkr (20,0). Ökningen förklaras främst av färdigställda projekt och tillträden under 2022 samt högre driftskostnader till följd av planerat underhåll samt fortsatt höga energipriser. Driftöverskottet uppgick till 107,6 mkr (97,2), vilket innebar en överskottsgrad om 78,0 procent (80,0).

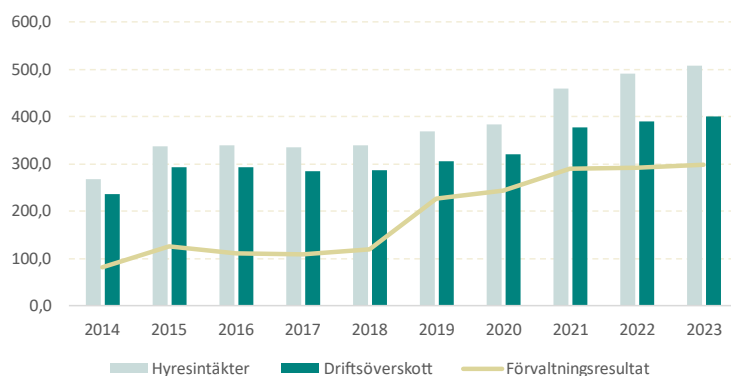
CENTRALA KOSTNADER

De centrala kostnaderna för administration och förvaltning uppgick till 9,3 mkr (8,3).

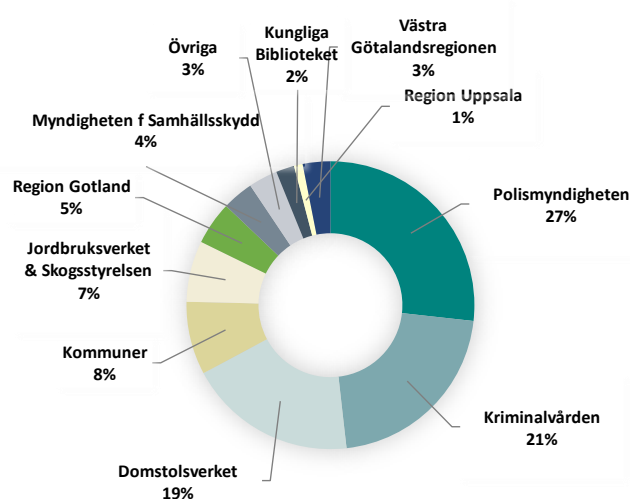
FINANSNETTO OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVAT

Finansnettot under perioden uppgick till -19,1 mkr (-15,5). Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till -29,4 mkr (135,2). Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

HYRESINTÄKTER, DRIFTÖVERSKOTT OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



HYRESINTÄKTER, ÅRSHYRA, %



SKATT

Bolaget redovisade för perioden en skattekostnad om 9, mkr (-55,9). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 868,1 mkr (829,9). Förändringen 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 54,3 mkr (47,4). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -38,6 mkr (-18,3), 2022 förvärvades Skepparen 1, Norrköpings nya tingsrätt. Projektet är i uppförandefasen och beräknas färdigställas våren 2024 vilket förklarar förändringen. Finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -9,7 mkr (-89,8) vilket förklaras av amorteringar av befintliga lån, föregående år återköptes obligationer om 80,0 mkr. Nettoflöde lån presenteras närmare under rubriken "Räntebärande skulder" på sid 8. Totalt uppgår periodens kassaflöde till 5,9 mkr (-60,7).

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 9,3 mkr (8,2). Resultat efter skatt uppgick till 64,2 mkr (76,7).

Resultat från andelar i koncernbolag består av utdelning från dotterbolag 36,5 mkr (72,5). Räntenettot består av ränteintäkter från dotterbolag om 52,3 mkr (20,6) samt externa räntekostnader om 23,3 mkr (15,5).

Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar hos desamma, totalt uppgående till 5 620,8 mkr (5 430,1). Externa räntebärande lån (lång- och kortfristiga) uppgår till 3 658,6 mkr (3 708,9). 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 2022 sidorna 44–48.



Interiör Enköpings nya kommunhus

FINANSIERING

EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick den 31 mars till 5 045,6 mkr (4 935,4).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens långfristiga räntebärande skulder uppgår till 2 919,8 mkr (2 560,3). 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. Efter periodens utgång emitterade Vacse en ny 4-årig grön obligation om 400 mkr samt en drygt 3-årig grön obligation om 200 mkr. Likviderna användes delvis till ett återköp om 470 mkr av den obligation om totalt 700 mkr som förfaller i september 2023. Efter återköpet återstår endast 230 mkr med förfall inom 12 månader. Transaktionerna medförde att kapitalbindningstiden ökade till 4,2 år. I de räntebärande skulderna ingår även säkerställda lån om 698,3 mkr (706,9) med förfall i oktober 2027, samt lån om 560,3 mkr (592,0) med förfall 2030 och 2031 där Nordic Investment Bank, NIB, är långgivare.

Totalt uppgår de kortfristiga räntebärande skulderna till 738,8 mkr (1 148,6) vilka utgörs av förfall 700,0 mkr samt närmsta årets amortering av ovan nämnda säkerställda banklån hos Nordea och NIB om 38,8 mkr.

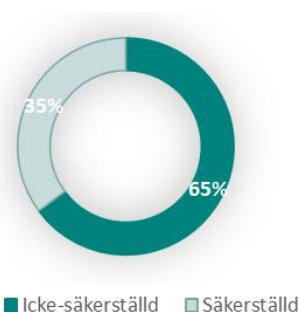
Vacse har en revolverande kreditfacilitet om 700 mkr. Utnyttjat per balansdagen är 0 mkr (0).

Belåningsgraden i koncernen uppgick till 37,4 procent (36,6) och andel säkerställd skuld till 12,8 procent (13,4). Per den 31 mars uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 4,0 år (3,7), respektive 4,3 år (4,1) beaktat den revolverande kreditfaciliteten, och räntebindningstiden till 3,8 år (5,1). Genomsnittlig ränta för perioden uppgick till 2,2 procent (1,7). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Vacses totala räntekostnad med +8,0 mkr och en sänkning med en procentenhet med -8,0 mkr, beaktat ränteswappar.

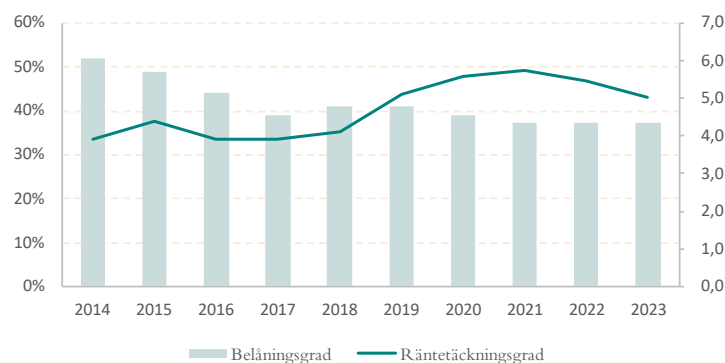
RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING, PER 2023-03-31

Förfallår	RÄNTEBINDNING			KAPITALBINDNING		
	Belopp, tkr	Andel, %	Snittränta, %	Belopp, tkr	Andel, %	
2023	869	24%	4,83	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	8%	0,33	699	19%	
2028	350	10%	0,44	600	16%	
2029	340	9%	0,53	0	0%	
2030	550	15%	0,45	340	9%	
2031	0	0%	0,00	220	6%	
2032	0	0%	0,00	0	0%	
2033	100	3%	2,84	0	0%	
2034	200	5%	2,07	200	5%	
Totalt	3 659	100%	1,74	3 659	100%	

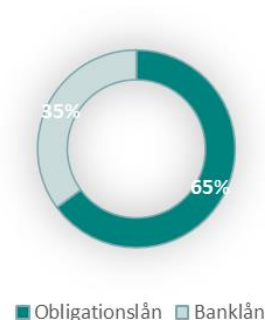
FÖRDELNING SÄKERSTÄLLD OCH ICKE-SÄKERSTÄLLD SKULD



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 observerbara 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 +287,4 mkr (+59,2), och löses successivt upp och resultatförs fram till derivatens slutdatum. Vid förfallotidpunkten kommer värdet på derivaten att vara noll. Kuponräntan redovisas löpande inom räntenettet.

Gällande värderingstekniker, processer och policyer se beskrivning i 2022 års årsredovisning, på sidorna 64–65 samt 71–72.

LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel uppgick per 31 mars till 181,6 mkr (417,9). 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 9,9 år (10,4) 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 116,0 mkr (121,3).

Se ytterligare beskrivning av risker och osäkerhetsfaktorer 2022 års årsredovisning, på sidorna 44–48 samt sid 8 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

HÅLLBARHET CENTRALT I LÅNGSIKTIG STRATEGI

Hållbarhet är en röd tråd i Vacsers verksamhet sedan starten 2009. I takt med att fastighetsbeståndet och verksamheten ökat har hållbarhetsarbetet accelererat.

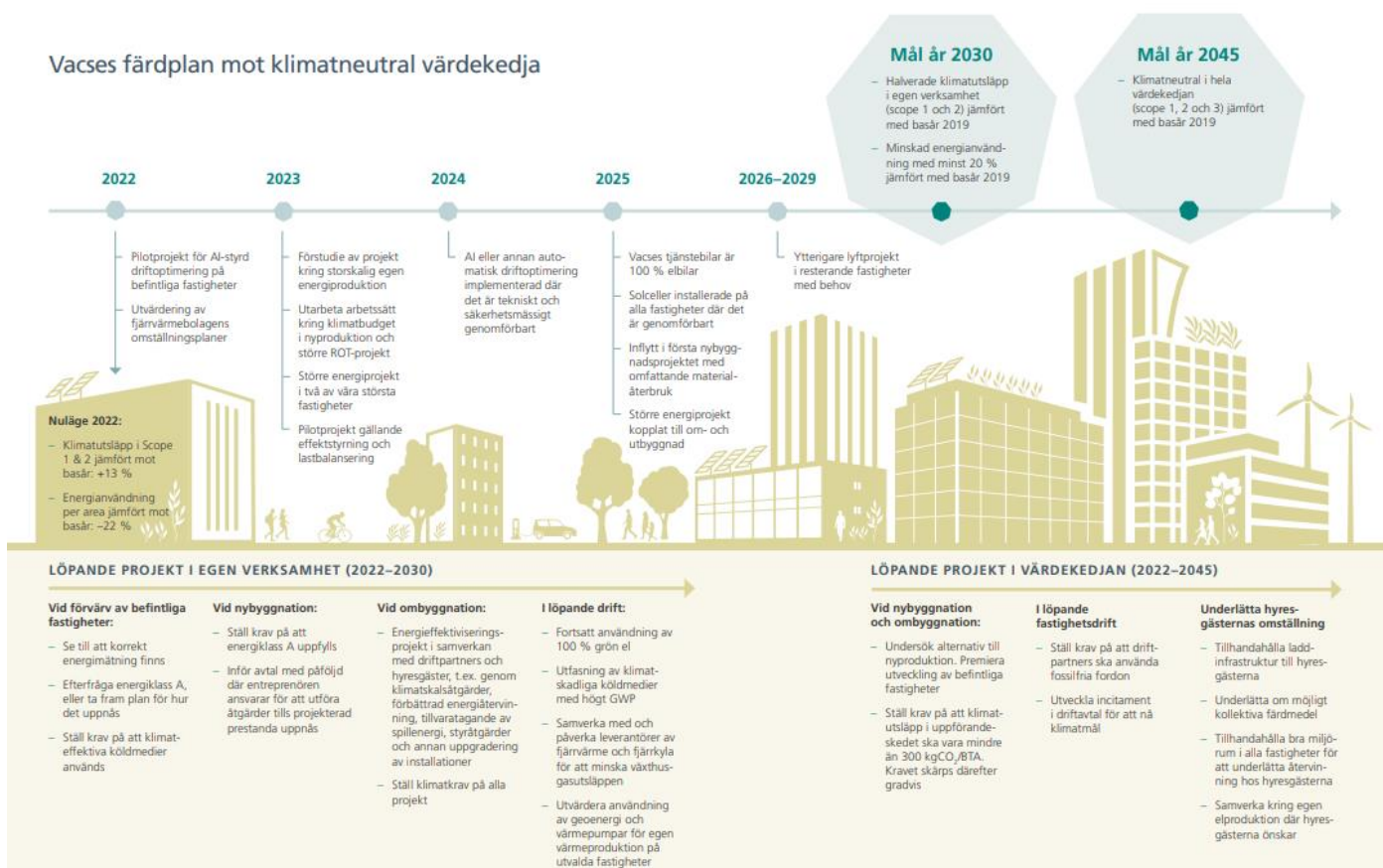
En mer integrerad hållbarhetsstrategi inklusive ny hållbarhetspolicy samt skarpare mål fattades av styrelsen 2021. Flera analyser och utredningar har därefter genomförts för att undersöka hur målen ska uppnås samt upprätthållas, till exempel klimatriskinventeringar.

Ett av Vacsers mest omfattande och tuffaste klimatmål är att halvera utsläppen i egen verksamhet till 2030 och att nå klimatneutralitet till 2045. Klimatmålet blev validerat

av Science Based Targets initiative under 2022. För att nå målet samt även bjuda in till samverkan har Vacse publicerat en färdplan för hur klimat- och energimålen ska nås. En väsentlig utmaning är hur tillväxt skapas, utan att det sker på bekostnad av klimatmålen.

Samverkan, investeringar i teknik samt mätning är bland annat det som behövs och är därför inkluderade i kommande affärsutvecklingsstrategier.

Vacsers färdplan finns publicerad i sin helhet på www.vacse.se.



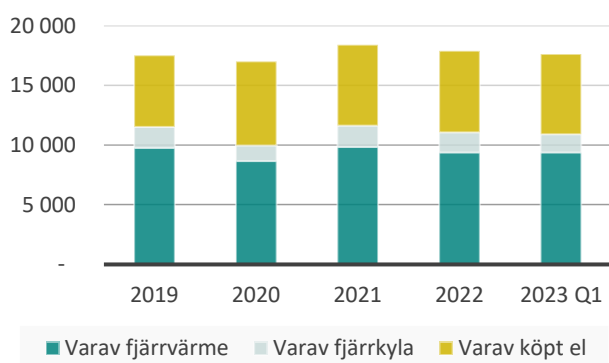
NYCKELTAL HÅLLBARHET

Omställningen till ett hållbart samhälle kräver ansvarstagande och stora insatser från alla delar av samhället. För Vacse är hållbarhetsarbetet en naturlig del av vårt uppdrag sedan start. Ett framtids säkrat fastighetsbestånd, ett vetenskapsbaserat förhållningssätt och ett stort samhällsansvar är därför en självklarhet.

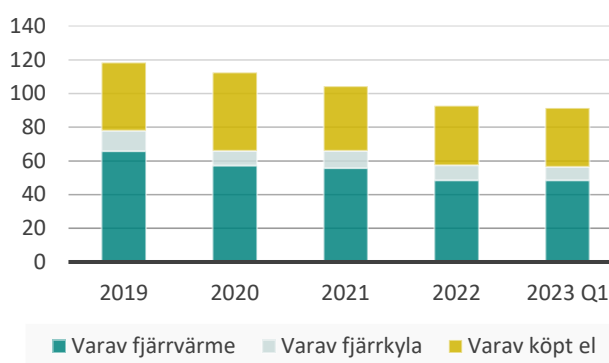
Vacse följer upp sina hållbarhetsnyckeltal på helårsbasis. För rullande 12 månader avses perioden mars 2022 – februari 2023 för att säkerställa datakvaliteten.

ENERGIANVÄNDNING

Total energianvändning (MWh)



Energiintensitet (kWh/m²)



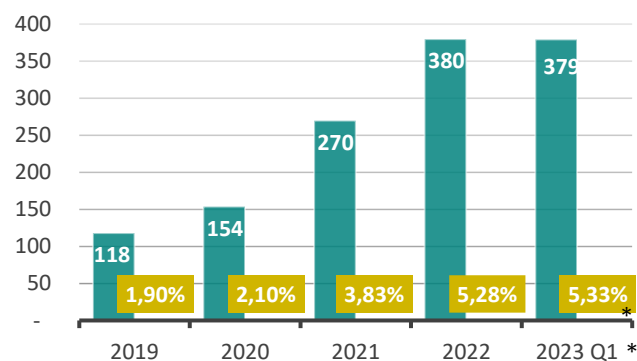
Energianvändning avser den energi som används till fastigheternas drift. All rapportering av energi baseras på uppmätta värden, och mätningens noggrannhet och kvalitet förbättras löpande i alla fastigheter. Fjärrvärme använd till uppvärmning normalårskorrigeras enligt graddagsmetoden. Under 2022 passerade Vacse en viktig milstolpe och förbrukar nu under 100 kWh/kvm. Med ökade krav finns dock

behov för fortsatt energieffektivisering, även i ett högkvalitativt fastighetsbestånd med stor andel nyproducerade fastigheter. Mot den bakgrunden höjer Vacse ribban och antar ett uppdaterat mål om 40 procents minskning av energianvändningen per kvm till år 2030 med utgångspunkt i basåret 2019. För kvartal 1 2023 är den faktiska minskningen 23 procent.

EGENPRODUCERAD FÖRNYBAR EL

Den höga takten i utbyggnaden av solelsproduktionen i fastighetsbeståndet medför att målet om en fördubbling av egen energiproduktion i jämförelse med basår 2019 redan nåtts. Målet har därför omformulerats och skärpts markant, med inriktning mot att kunna täcka det egna elbehovet med el som Vacse själva adderat till systemet. Färdplanen mot energi- och klimatmålen som publicerades under 2022 inkluderar att solceller ska vara installerat på alla fastigheter där det är genomförbart till år 2025, och att storskalig egen elproduktion ska utvärderas. Under försommaren 2023 står Vacses nästa anläggning klar vilken beräknas producera ytterligare 45 300 kWh/år.

Egenproducerad el (MWh)



*) egenproducerad el i förhållande till totalt elbehov för fastighetsdrift.

VATTENFÖRBRUKNING

Effektivt användande av färskvatten blir en alltmer aktuell fråga, där klimatförändringar ökar risken för vattenstress. Vacse arbetar vidare med digitala lösningar för att mäta och analysera vattenförbrukning. Under första kvartalet har ett nytt, skarpare, mål för vattenförbrukningen antagits innebärande att Vacse ska minska sin förbrukning med 25 procent till år 2030. I dagsläget har fastighetsbeståndet en genomsnittlig förbrukning om 271 liter/m² vilket är en förbättring med 18 procent jämfört med basåret* 2019.

*) en retroaktiv justering har genomförts per årsskiftet till följd av att ett mätfel har uppdagats.

GRÖN FINANSIERING

Vacses målsättning är att all finansiering skall vara grön. Med grön finansiering avses antingen grön obligation kopplat till Vacses egna tredjepartsgranskade ramverk, eller lån som klassas som grönt enligt respektive långivares kriterier. För perioden utgörs 65 procent av utestående lånevolym av gröna obligationer. Grön finansiering är en del i Vacses långsiktiga hållbarhetsstrategi och minskar risker i flera avseenden.

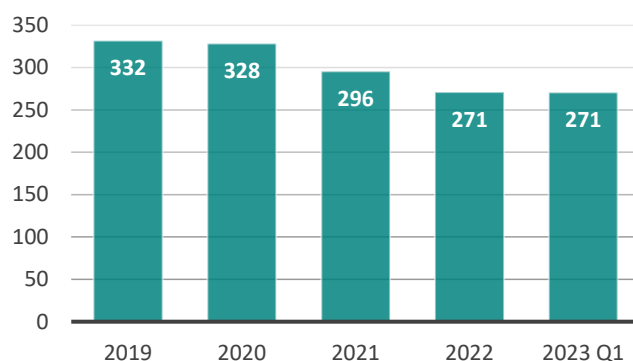
EU:S TAXONOMI

Vacse omfattas inte själva av kravet att rapportera enligt EU:s Taxonomi för hållbara investeringar. Men för att säkerställa att målet om 100 procent grön finansiering kan nås även framöver, arbetar Vacse med att anpassa fastighetsportföljen till kraven för att klassa en tillgång som hållbar i förvaltningsskedet. Målet avser linjering i förvaltningsfasen och tolkningen av energikraven följer fastighetsägarnas rekommendation med skärpta gränser 2022.

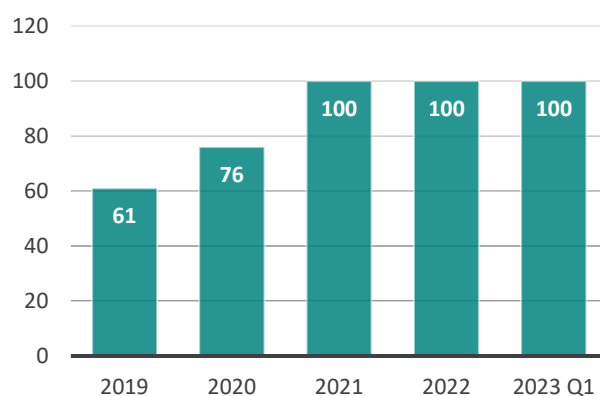
MILJÖCERTIFIERING

För att säkerställa kvalitet i nyproduktion och drift används certifieringar som ett verktyg för kravställning och uppföljning. Samtliga Vacses fastigheter har en miljöcertifiering varav BREEAM är den vanligaste. Vacse har valt BREEAM som huvudcertifieringssystem på grund av dess tydliga koppling till FN:s globala mål, krav på återrapportering samt att systemet omfattar såväl exteriöra som interiöra faktorer.

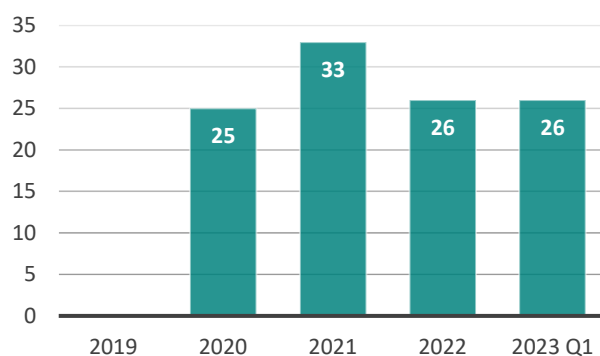
Vattenförbrukning l/m²



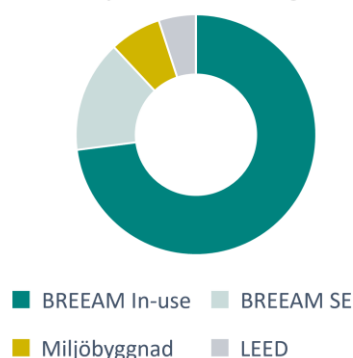
Andel grön finansiering



Andel fastighetsvärde linjerat med EU: taxonomi



Miljöcertifieringar



ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

MEDARBETARE

Antalet anställda i Vacse koncernen uppgick vid utgången av perioden till 15 (13), varav 55 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. Upplýsningar 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 Vacsers årsredovisning för 2022.

NYA STANDARDER OCH TOLKNINGAR VILKA TRÄDER I KRAFT 2023 OCH FRAMÅT

Av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Vacsers resultat, finansiella ställning eller upplýsningarna 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

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 181,6 mkr.

Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer i övrigt hänvisas till Vacsers årsredovisning 2022, avsnittet "Risker och riskhantering" på sidorna 44–48.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Efter periodens utgång emitterade Vacse en ny 4-årig grön obligation om 400 mkr samt en drygt 3-årig grön obligation om 200 mkr. Likviderna användes delvis till ett återköp om 470 mkr av den obligation om totalt 700 mkr som förfaller i september 2023. Efter återköpet återstår endast 230 mkr med förfall inom 12 månader. Transaktionerna medförde att kapitalbindningstiden ökade till 4,2 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 28 april 2023

Fredrik Linderborg

Verkställande direktör

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

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	jan-mar 2023	jan-mar 2022	jan-dec 2022	apr-mar Rullande
Hysesintäkter	137 961	121 524	490 350	506 787
Driftkostnader	-25 289	-19 958	-81 113	-86 443
Fastighetsskatt	-5 035	-4 343	-18 877	-19 570
Driftöverskott	107 636	97 223	390 360	400 773
Central administration	-9 332	-8 263	-32 048	-33 116
<i>Räntenetto</i>				
Finansiella intäkter	432	-	-	432
Externa räntekostnader och liknande poster	-19 568	-15 466	-65 660	-69 762
Förvaltningsresultat	79 168	73 493	292 652	298 327
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserat	-86 780	61 657	5 673	-142 764
Räntederivat, orealiserat	-29 355	135 214	257 668	93 099
Resultat före skatt	-36 966	270 364	555 992	248 662
Skatt	9 851	-55 878	-104 252	-38 523
Periodens/årets resultat	-27 116	214 486	451 741	210 139

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	9 297 076	9 003 000	9 345 171
Övriga materiella anläggningstillgångar	4 846	6 479	5 397
Derivat	287 368	194 268	316 722
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1 140	1 156	1 111
Summa anläggningstillgångar	9 590 430	9 204 904	9 668 401
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	89 414	71 911	42 238
Likvida medel	181 577	417 904	175 656
Summa omsättningstillgångar	270 991	489 815	217 894
Summa tillgångar	9 861 421	9 694 720	9 886 294
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	5 045 573	4 935 434	5 072 689
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	868 149	829 856	880 241
Övriga avsättningar	1 141	1 156	1 111
Räntebärande skulder	2 919 813	2 560 313	2 929 500
Summa långfristiga skulder	3 789 103	3 391 324	3 810 852
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	738 750	1 148 625	738 750
Övriga kortfristiga skulder	287 996	219 337	264 003
Summa kortfristiga skulder	1 026 746	1 367 962	1 002 753
Summa eget kapital och skulder	9 861 421	9 694 720	9 886 294

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-mar 2023	jan-mar 2022	jan-dec 2022
Ingående eget kapital	5 072 689	4 720 948	4 720 948
Lämnad utdelning	-	-	-100 000
Periodens totalresultat	-27 116	214 486	451 741
Utgående eget kapital	5 045 573	4 935 434	5 072 689

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	jan-mar 2023	jan-mar 2022	jan-dec 2022	apr-mar Rullande
Resultat före skatt	-36 966	270 364	555 992	248 662
<i>Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:</i>				
Avskrivningar på inventarier	504	480	1 570	1 594
Marknadsvärdeförändring fastigheter	86 780	-61 657	-5 673	142 764
Marknadsvärdeförändring finansiella instrument	29 355	-135 214	-257 668	-93 099
Övrigt	12	-6	50	68
Erhållen/betald skatt	-2 241	-4 897	-5 626	-2 970
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	77 443	69 070	288 646	297 019
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-47 174	-35 186	-3 585	-15 573
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	23 990	13 549	57 734	68 175
Kassaflöde från den löpande verksamheten	54 257	47 433	342 795	349 621
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>				
Förvärv av fastigheter	-	-	-324 013	-324 013
Investeringar i befintliga fastigheter	-38 638	-18 336	-91 245	-111 547
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-38 638	-18 336	-415 258	-435 560
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>				
Lämnad utdelning	-	-	-100 000	-100 000
Upptagna lån	-	-	400 000	400 000
Amorterade lån	-9 698	-89 813	-530 500	-450 385
Realiserad värdeförändring finansiella instrument	-	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-9 698	-89 813	-230 499	-150 385
Periodens kassaflöde	5 921	-60 716	-302 962	-236 324
Ingående likvida medel	175 656	478 619	478 619	417 903
Periodens kassaflöde	5 921	-60 716	-302 963	-236 327
Utgående likvida medel	181 577	417 903	175 656	181 576
Erlagda räntor	-16 846	-10 634	-55 295	-61 507
Erhållna räntor	-	-	-	-

NYCKELTAL

Belopp i tkr	jan-mar 2023	jan-mar 2022	jan-dec 2022	apr-mar Rullande
Hysesintäkter	137 961	121 524	490 350	506 787
Driftöverskott	107 636	97 223	390 360	400 773
Förvaltningsresultat	79 168	73 493	292 652	298 327
Periodens/årets resultat	-27 116	214 486	451 741	210 139
Förvärv av och investering i fastigheter	38 638	18 336	415 258	435 560
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	-86 780	61 657	5 673	-142 764
Verkligt värde fastigheter	9 297 076	9 003 000	9 345 171	9 297 076
Genomsnittlig kontraktslängd, år	9,9	10,4	10,2	9,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100%	100%	100%	100%
Överskottsgrad, %	78%	80%	80%	79%
Fastighetsyta, kvm	197 157	188 676	197 157	197 157
Belåningsgrad, %	37,4%	36,6%	37,4%	37,4%
Andel säkerställd skuld, %	12,8%	13,4%	12,8%	12,8%
Räntetäckningsgrad, ggr	5,0	5,8	5,5	5,3
Kapitalbindning, år	4,0	3,7	4,3	4,0
Räntebindning, år	4,1	4,4	4,0	4,1
Genomsnittlig ränta	2,2%	1,7%	1,8%	1,7%
Räntebärande skuld netto/EBITDA	8,8	9,2	9,7	9,5

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-mar 2023	jan-mar 2022	jan-dec 2022	apr-mar rullande
Intäkter	9 302	8 226	36 586	37 662
Rörelsekostnader	-10 624	-9 148	-35 482	-36 959
Rörelseresultat	-1 323	-922	1 104	703
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>				
Resultat från andelar i koncernföretag	36 500	72 500	72 500	36 500
Räntenetto	29 009	5 102	17 204	41 111
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	64 186	76 680	90 808	78 314
Bokslutsdispositioner	0	0	-1 563	-1 563
Resultat före skatt	64 186	76 680	89 245	76 751
Skatt	0	-1	105	106
Periodens/årets resultat	64 186	76 679	89 351	76 857

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	215	110	227
Aktier i dotterföretag	1 213 378	1 192 571	1 213 378
Fordringar hos koncernföretag	4 407 401	4 237 564	4 317 895
Andra långfristiga fordringar	1 141	1 156	1 111
Summa anläggningstillgångar	5 622 134	5 431 401	5 532 610
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Övriga fordringar	14 509	9 142	26 777
Kassa och bank	181 577	417 904	175 656
Summa omsättningstillgångar	196 086	427 047	202 433
Summa tillgångar	5 818 220	5 858 448	5 735 043
Eget kapital och skulder			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Bundet eget kapital	41 000	41 000	41 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fritt eget kapital	1 942 196	1 965 339	1 878 010
Summa eget kapital	1 983 196	2 006 339	1 919 010
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga avsättningar	1 141	1 156	1 111
Räntebärande skulder	2 919 813	2 560 313	2 929 500
Skulder till koncernföretag	124 983	101 816	121 289
Summa långfristiga skulder	3 045 936	2 663 285	3 051 900
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	738 750	1 148 625	738 750
Övriga skulder	50 338	40 199	25 383
Summa kortfristiga skulder	789 088	1 188 824	764 133
Summa eget kapital och skulder	5 818 220	5 858 448	5 735 043

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 21.

Förvaltningsresultat	jan-mar 2023	jan-mar 2022
Resultat före skatt	-36 966	270 364
Återläggning		
Värdeförändring fastighet	86 780	-61 657
Värdeförändring derivat	29 355	-135 214
Förvaltningsresultat	79 168	73 493

Nyckeltalet mäter bolagets resultat från den löpande verksamheten.

Belåningsgrad	2023-03-31	2022-03-31
Räntebärande skulder, långfristiga	2 919 813	2 560 313
Räntebärande skulder, kortfristiga	738 750	1 148 625
Likvida medel	-181 577	-417 904
Räntebärande skulder netto	3 476 985	3 291 033
Förvaltningsfastigheter	9 297 076	9 003 000

Nyckeltalet visar bolagets skuldsättning.

Belåningsgrad	37,4%	36,6%
----------------------	--------------	--------------

Andel säkerställd skuld	2023-03-31	2022-03-31
Säkerställda banklån	1 258 563	1 308 750
Totala tillgångar	9 861 421	9 694 720
Andel säkerställd skuld	12,8%	13,4%

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

Räntetäckningsgrad	jan-mar 2023	jan-mar 2022
Förvaltningsresultat	79 168	73 493
Räntekostnader	19 568	15 466
Summa	98 736	88 959
Räntekostnader	-19 568	-15 466
Räntetäckningsgrad, ggr	5,0	5,8

Nyckeltalet visar bolagets förmåga att betala löpande räntekostnader.

Räntebärande skuld netto/EBITDA	2023-03-31	2022-03-31
Räntebärande skulder, långfristiga	2 919 813	2 560 313
Räntebärande skulder, kortfristiga	738 750	1 148 625
Likvida medel	-181 577	-417 904
Räntebärande skulder netto	3 476 985	3 291 033

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

Driftöverskott	107 636	97 223
Centrala kostnader	-9 332	-8 263
EBITDA	98 304	88 959

Kapitalbindning

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

Räntebärande skuld netto/EBITDA	8,8	9,2
--	------------	------------

Räntebindning

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

	2023-03-31	2022-03-31
Kapitalbindning, år	4,0	3,7
Kapitalbindning, år (Beaktat kreditfacilitet)	4,3	4,3
Räntebindning, år	4,1	4,4

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

Förvaltningsresultat med återläggning av externa räntekostnader dividerat med externa räntekostnader. 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:

2023-05-10 Årsstämma

2023-07-12 Delårsrapport januari-juni 2023

2023-10-25 Delårsrapport januari-september 2023



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 28 april 2023 klockan 07:00.

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

Frågor besvaras av Fredrik Linderborg, VD, Telefon 0705 797 979