



DELÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2023

VACSE AB (PUBL)

DELÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2023

JANUARI-JUNI 2023

- Hyresintäkterna uppgick till 273,3 mkr (241,3), en ökning med 13,2 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 216,1 mkr (196,5) vilket är en ökning med 10,0 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 155,6 mkr (149,2), en ökning med 4,3 procent.
- Orealiserade värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med -18,8 mkr (230,1).
- Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med -131,6 mkr (173,9).
- Resultat efter skatt uppgick till 7,4 mkr (439,4).
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 9 297,0 mkr (9 155,5) vid periodens utgång.
- Uthyrningsgraden den 30 juni var i det närmaste 100 procent (100), och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 10,0 år (10,2)

ANDRA KVARTALET 2023

- Hyresintäkterna uppgick till 135,3 mkr (119,8), en ökning med 12,9 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 108,5 mkr (99,3) vilket är en ökning med 9,3 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 76,4 mkr (75,7), en ökning med 0,9 procent.
- Orealiserade värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med 10,6 mkr (94,9).
- Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med -44,8 mkr (112,2).
- Resultat efter skatt uppgick till 34,5 mkr (224,9).
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 9 297,0 mkr (9 155,5) vid periodens utgång.
- Uthyrningsgraden den 30 juni var i det närmaste 100 procent (100), och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 10,0 år (10,2)

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Nyckeltal, mkr	jan-jun 2023	jan-jun 2022	apr-jun 2023	apr-jun 2022	jan-dec 2022	jul-jun Rullande
Hyresintäkter	273,3	241,3	135,3	119,8	490,3	522,3
Driftöverskott	216,1	196,5	108,5	99,3	390,4	410,0
Förvaltningsresultat	155,6	149,2	76,4	75,7	292,7	299,0
Periodens/årets resultat	7,4	439,4	34,5	224,9	451,7	19,8
Marknadsvärde fastigheter	9 297	9 155	9 297	9 155	9 345	9 297
Uthyrningsbar yta, kvm	197 157	188 676	197 157	188 676	197 157	197 157
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,8%	99,7%	99,8%	99,7%	99,8%	99,8%
Genomsnittlig kontraktslängd, år	10,0	10,2	10,0	10,2	10,5	10,0
Belåningsgrad, %	38,5%	36,3%	38,5%	36,3%	37,4%	38,5%
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	5,8	4,2	5,9	5,5	4,9

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER PERIODEN JANUARI-JUNI

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 Teknicsprånget och arbetar som administrativt stöd åt projekt- och fastighetsavdelningen. Isabel kommer att ha sin praktik hos oss Vacse under våren och sommaren 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 erhållit bygglov är byggstart planerad till november i år och det nya kommunhuset beräknas stå klart under tredje kvartalet 2025.

I början av april 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 under 2023. Transaktionerna medförde att kapitalbindnings-tiden ökade till 4,2 år.

Första spadtaget för den nya tingsrätten i Borås togs den 5 maj. Skanska som totalentreprenör kommer uppföra bygganden som färdigställs under 2025. Den nya domstolen kommer hålla en hög miljöprofil och kommer att vara belägen vid riksväg 40 invid Boråshallen.

Vacse tecknade i juni ett nytt hyresavtal avseende 220 kvm café yta i fastigheten Färgskrapan, Sollentuna. Vallentuna Stenugnsbageri tillträder sina nya lokaler under juni 2023 och kommer bli ett välkomnat servicetillskott till fastigheten.

Efter periodens utgång förvärvade Vacse i juli Kalmar Stadsbibliotek (fastigheten Kalmar Guld fisken 2) av Corem AB. Fastigheten är fullt uthyrd till Kalmar kommun med hyresavtal som sträcker sig fram till 2040-06-30. Förvärvet skedde till ett underliggande fastighetsvärde om ca 150 mkr. Vacse tillträder fastigheten 2 oktober 2023.



Kalmar Stadsbibliotek

DETTA ÄR VACSE

*Vacse är ett renodlat sår
utbildning och kontor för*

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

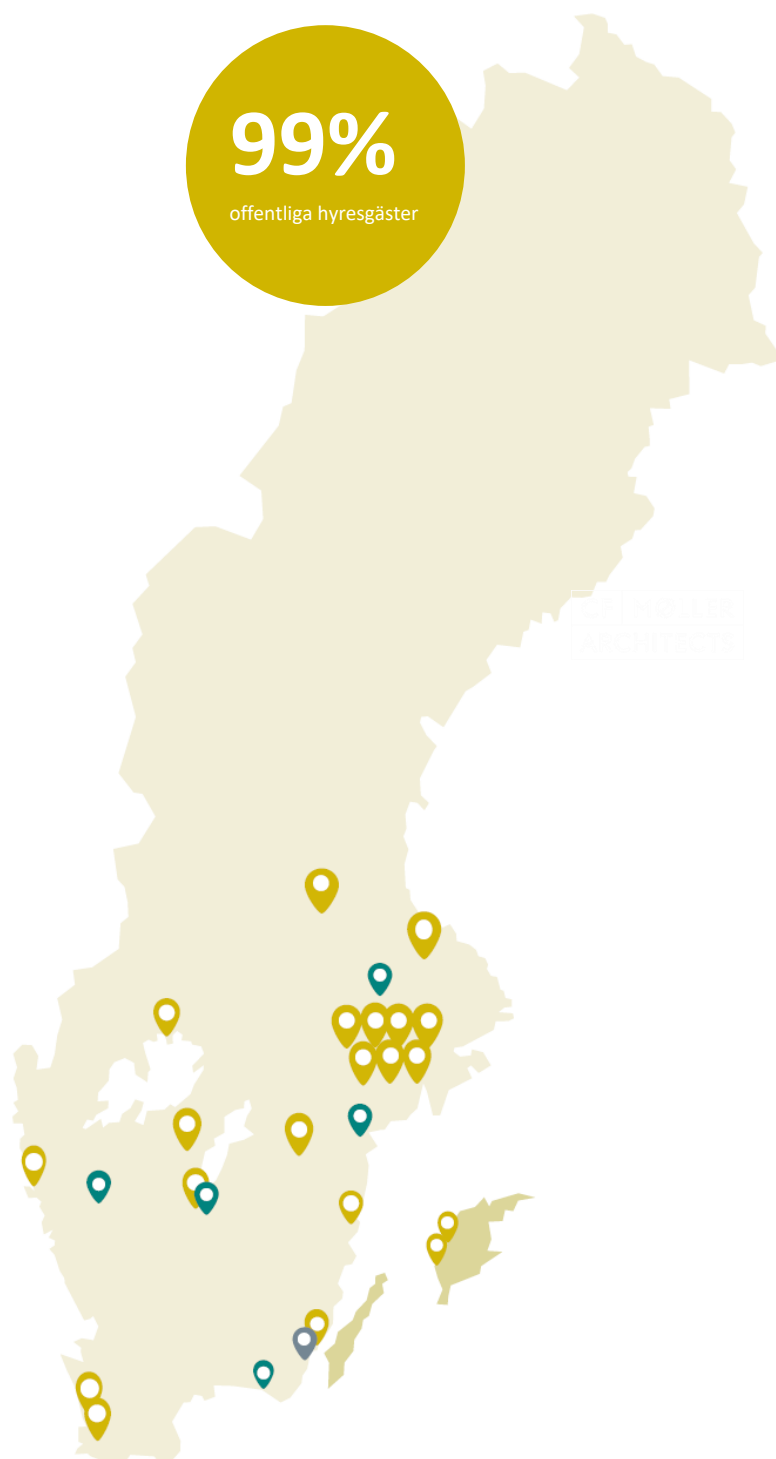
Vacse ägs av långsiktigt pensionskapital med långa framtida åtaganden. Ägarna värdesätter stabila och trygga kassaflöden från fastighetsportföljen och målsättningen är att nå en god riskjusterad avkastning.

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

President Eisenhower lär ha sagt "Plans are useless, but planning is indispensable." Det är speciellt gångbart i den volatila omvärld vi befinner oss i nu och faktiskt i den andan vi arbetar på Vacse. Vi tar inte fram planer angående "storlek" eller "fördelning mot segment" däremot har vi sedan lång tid planering för hur Vacse ska vara beskaffat för att, under skiftande marknadsförutsättningar, kunna serva våra kunder med bland annat nya investeringar i våra fastigheter. Med tanke på att vi har förmånen att teckna långfristiga hyresavtal med landets mest kreditvärda betalare ska vi i gengäld ha en planering för att alltid kunna leva upp till mycket högt ställda förväntningar på leverans.

Den 29 juni meddelade Riksbanken att styrräntan höjs med 0,25 %-enheter till 3,75 % dessförinnan. Har Norges Bank och Bank of England höjt med 0,5 %-enheter till 3,75 % respektive 5,0 %. ECB som senast höjde med 0,25 % signalerar ytterligare höjning i närtid och Riksbanken lär följa efter.

Vacse som både har en låg affärsmässig risk och låg finansiell risk har beredskap för ytterligare räntehöjningar.

Kriget i Ukraina har nu pågått i 16 månader. Viktigt att västvärlden håller ihop och hjälper Ukraina så att de kan genomföra den efterlängtade motoffensiven fullt ut. Vacse har under senaste månaden lämnat bidrag till Blågula Bilen i deras arbete att förse Ukraina med fordon och förnödenheter.

Vacse avger återigen en stabil delårsrapport. Intäkter, driftnetto och förvaltningsresultat ökar i en uthållig takt. Strax efter periodens utgång tecknade Vacse avtal med Corem om förvärv av fastigheten som huserar Kalmar stadsbibliotek. En centralt placerad, nyrenoverad och fin fastighet med Kalmar kommun som långsiktig hyresgäst i hela huset, dvs ett hus som uppfyller de egenskaper som Vacse söker.

FASTIGHETSINNEHAV

Vacse-koncernen ("Vacse" eller "Koncernen") ägde den 30 juni 21 (20) förvaltningsfastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 197,2 tkvm (188,7) och till ett bedömt marknadsvärde om 9 297,0 mkr (9 155,5). Fastigheternas orealiserade värdeförändring uppgick under perioden till -131,6 mkr (173,9).

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 5,0 procent (4,5).

Den genomsnittliga kontraktslängden per den sista juni uppgick till 10,0 år (10,2). 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-juni 2023.

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

PÅGÅENDE PROJEKT

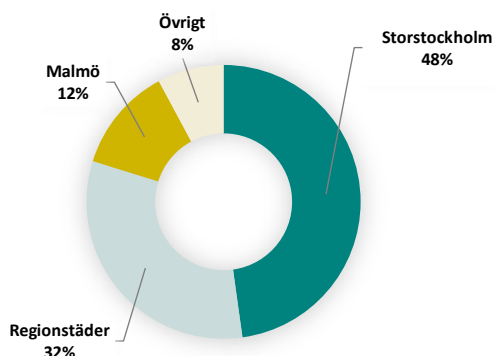
I januari 2019 vann Vacse tillsammans med Serneke hyresupphandlingen avseende uppförandet av den nya tingsrätten i Norrköping. Första spadtag togs under kvartal 2 2022 och färdigställande planeras till våren 2024. Den nya tingsrätten har en uthyrningsbar area om ca 4 200 kvm, och hyresavtalet med Domstolsverket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

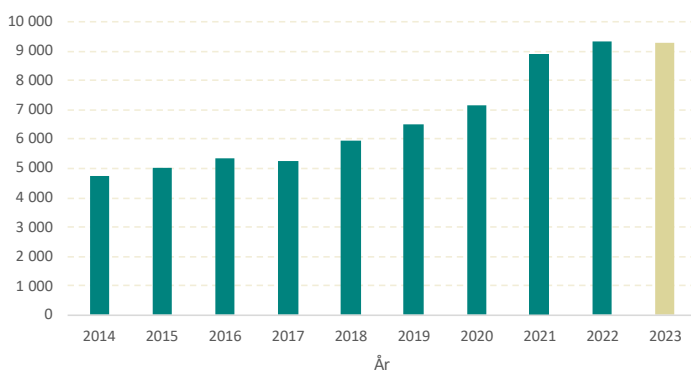
Under 2022 vann Vacse tillsammans med Skanska hyresupphandlingen av Borås nya tingsrätt. Den nya tingsrätten kommer uppföras av Skanska och tillträdas av Vacse vid färdigställandet under 2025 i samband med att Domstolsverket tar sina nya lokaler i bruk. Byggnaden har en uthyrningsbar yta om ca 5 100 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 juni 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 4,3 procent och uppgick till 155,6 mkr (149,2). Resultat efter skatt uppgick till 7,4 mkr (439,4). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med -131,6 mkr (173,9), orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat om -18,8 mkr (230,1).

HYRESINTÄKTER

Hysesintäkterna ökade med 13,2 procent till 273,3 mkr (241,3). Ökningen förklaras av färdigställda projekt och tillträden under 2022 samt indexuppräknningar av hyror. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 100 procent (100) vid periodens utgång. Av hyresintäkterna utgjorde service-intäkter 16,4 mkr (13,1).

DRIFTKOSTNADER

Driftkostnaderna ökade med 30,1 procent och uppgick till 47,1 mkr (36,2). 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 216,1 mkr (196,5), vilket innebar en överskottsgrad om 79,1 procent (81,4).

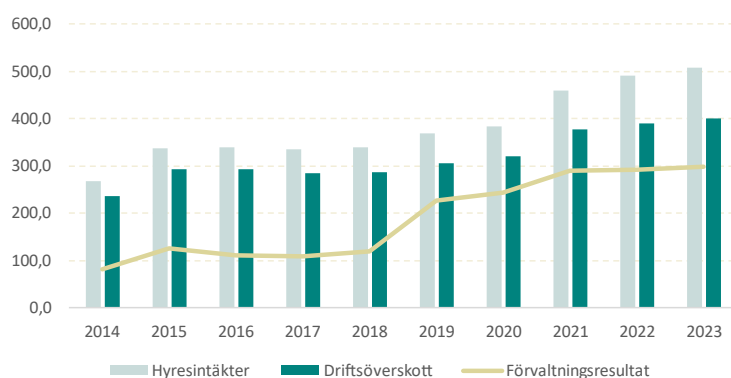
CENTRALA KOSTNADER

De centrala kostnaderna för administration och förvaltning uppgick till 18,6 mkr (16,2).

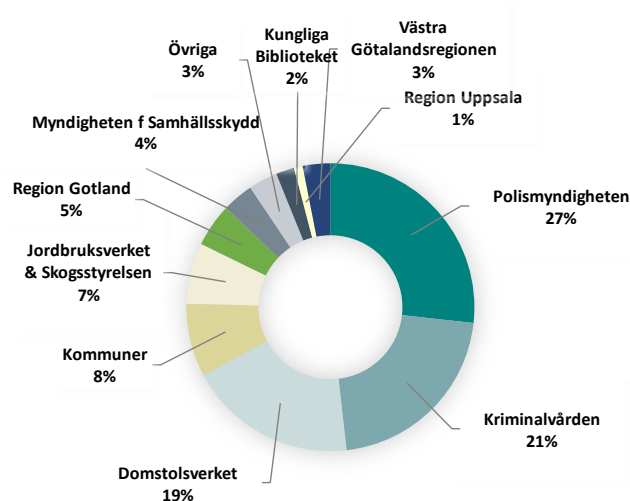
FINANSNETTO OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVAT

Finansnettot under perioden uppgick till -41,9 mkr (-31,1). Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till -18,8 mkr (230,1). Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

HYRESINTÄKTER, DRIFTÖVERSKOTT OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



HYRESINTÄKTER, ÅRSHYRA, %



SKATT

Bolaget redovisade för perioden en aktuell skattekostnad om 10,5 mkr (113,8). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 870,0 mkr (882,9). 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 98,0 mkr (152,8). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -83,4 mkr (-58,1), 2022 förvärvades Skepparen 1, Norrköpings nya tingsrätt. Projektet är i uppförandefasen och beräknas färdigställas våren 2024 vilket förklarar förändringen. Finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet med 10,6 mkr (-209,6) vilket förklaras av amorteringar av befintliga lån, emission av obligationer samt återköp av obligation. Nettoflöde lån presenteras närmare under rubriken "Räntebärande skulder" på sid 8. Totalt uppgår periodens kassaflöde till 25,2 mkr (-115,0).

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 18,6 mkr (16,5). Resultat efter skatt uppgick till 88,1 mkr (81,5).

Resultat från andelar i koncernbolag består av utdelning från dotterbolag 36,5 mkr (72,5). Räntenettot består av ränteintäkter från dotterbolag om 97,9 mkr (41,4) samt externa räntekostnader om -43,4 mkr (-31,0).

Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar hos desamma, totalt uppgående till 5 634,5 mkr (5 359,5). Externa räntebärande lån (lång- och kortfristiga) uppgår till 3 778,9 mkr (3 689,1). 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.



5 maj hölls traditionsenligt ett första spadtag för den nya tingsrätten i Borås

FINANSIERING

EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick den 30 juni till 4 980,1 mkr (5 060,4).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens långfristiga räntebärande skulder uppgår till 3 010,1 mkr (2 952,4). Totalt har Vacse utestående obligationer under sitt MTN-program om 2 530,0 mkr (2 400,0) med förfall från september 2023 till april 2034. Samtliga utestående obligationerna är gröna och är noterade på Nasdaq Stockholm Sustainable Bonds List. I början av april 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 under 2023. Transaktionerna medförde att kapitalbindnings-tiden ökade till 4,2 år. I de räntebärande skulderna ingår även säkerställda lån om 696,5 mkr (705,0) med förfall i oktober 2027, samt lån om 552,4 mkr (584,1) med förfall 2030 och 2031 där Nordic Investment Bank, NIB, är långivare.

Totalt uppgår de kortfristiga räntebärande skulderna till 768,8 mkr (736,8) vilka utgörs av förfall 730,0 mkr samt närmsta årets amortering av ovan nämnda säkerställda banklån hos Nordea och NIB om 38,8 mkr.

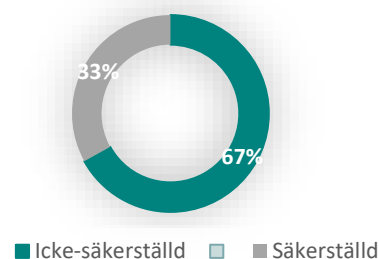
Vacse har en revolverande kreditfacilitet om 700 mkr. Utnyttjat per balansdagen är 0 mkr (0).

Belåningsgraden i koncernen uppgick till 38,5 procent (36,3) och andel säkerställd skuld till 12,7 procent (13,1). Per den 30 juni uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 4,2 år (3,8), respektive 4,6 år (4,4) beaktat den revolverande kreditfaciliteten, och räntebindningstiden till 3,7 år (5,0). Genomsnittlig ränta för perioden uppgick till 2,3 procent (1,7). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Vacses totala räntekostnad med +9,4 mkr och en sänkning med en procentenhet med -9,4 mkr, beaktat ränteswappar.

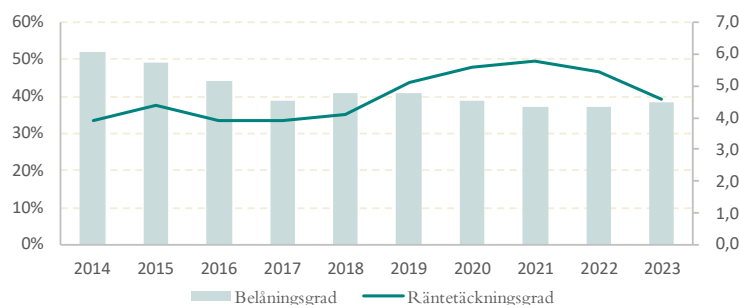
RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING, PER 2023-06-30

Förfallår	RÄNTEBINDNING			KAPITALBINDNING	
	Belopp, tkr	Andel, %	Snittränta, %	Belopp, tkr	Andel, %
2023	989	26%	4,54	230	6%
2024	325	9%	0,06	500	13%
2025	325	9%	0,13	0	0%
2026	325	9%	0,21	600	16%
2027	275	7%	0,33	1 097	29%
2028	350	9%	0,44	600	16%
2029	340	9%	0,53	0	0%
2030	550	15%	0,45	335	9%
2031	0	0%	0,00	217	6%
2032	0	0%	0,00	0	0%
2033	100	3%	2,84	0	0%
2034	200	5%	2,07	200	5%
Totalt	3 779	100%	2,24%	3 779	100%

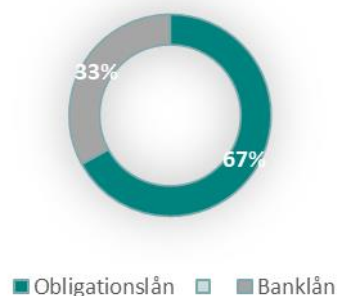
FÖRDELNING SÄKERSTÄLLD OCH ICKE-SÄKERSTÄLLD SKULD



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 +297,9 mkr (+289,1), 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 2022 års årsredovisning, på sidorna 64-65 samt 71-72.

LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel uppgick per 30 juni till 200,8 mkr (363,7). 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 (10,2) 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 108,8 mkr (115,1).

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	-754 / +926
Driftnetto	5,0 procent	+409 / -409
Kalkylränta driftnetto	0,5 procentenhet	-95 / +99
Vakansgrad	1 procentenhet	-108

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.

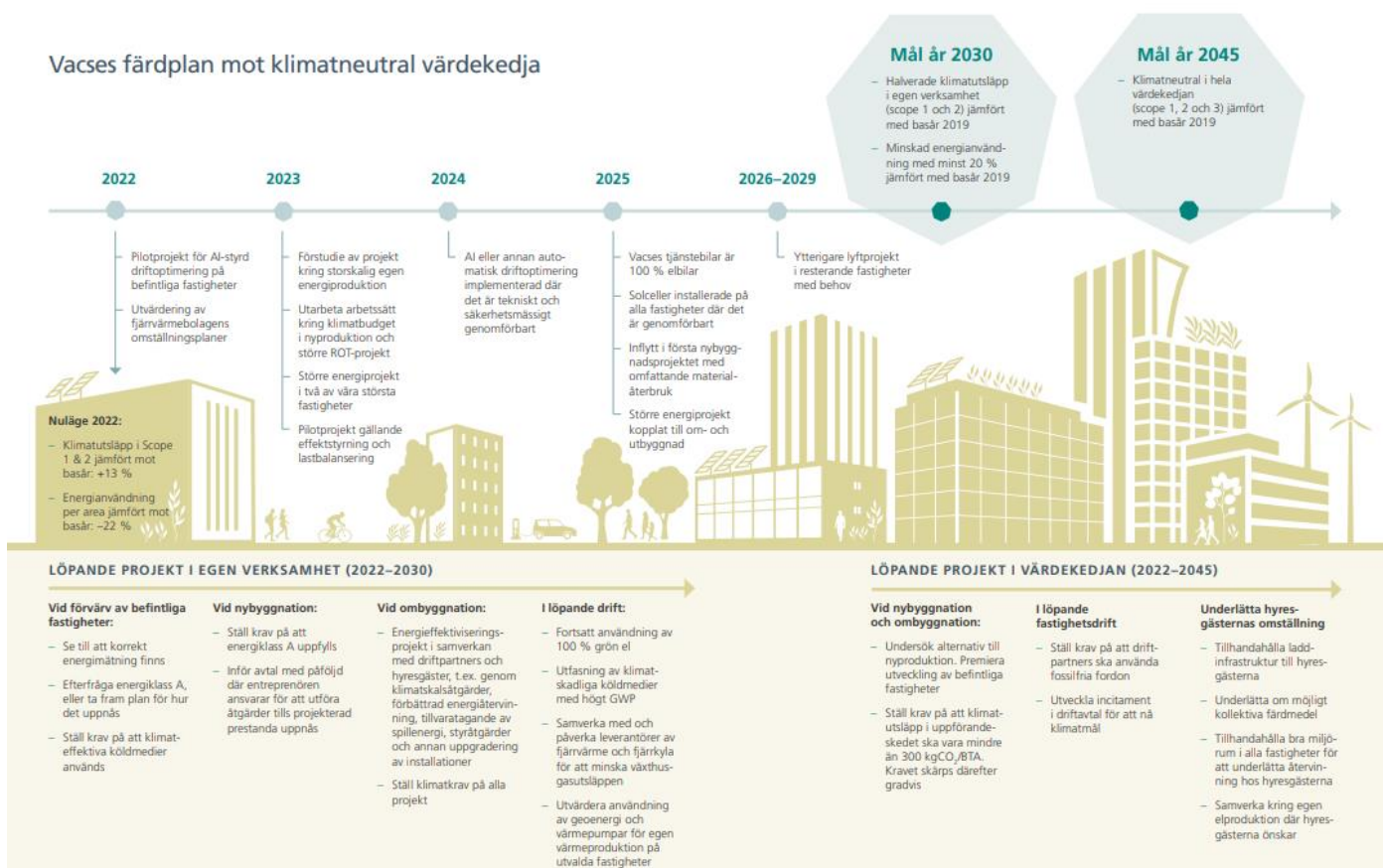
En mer integrerad hållbarhetsstrategi inklusive ny hållbarhetspolicy samt skarpare mål fattades av styrelsen 2021. Flera analyser och utredningar har därefter genomförts för att undersöka hur målen ska uppnås samt upprätthållas, till exempel klimatriskinventeringar.

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.



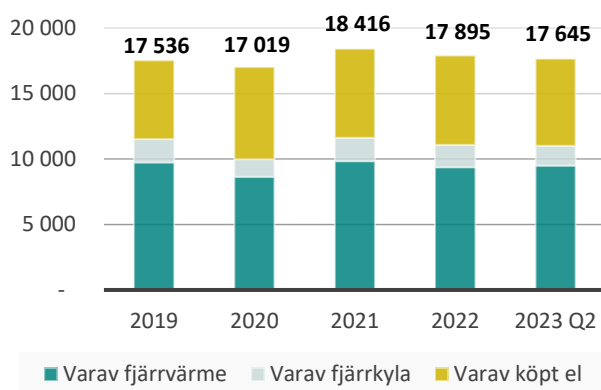
NYCKELTAL HÅLLBARHET

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.

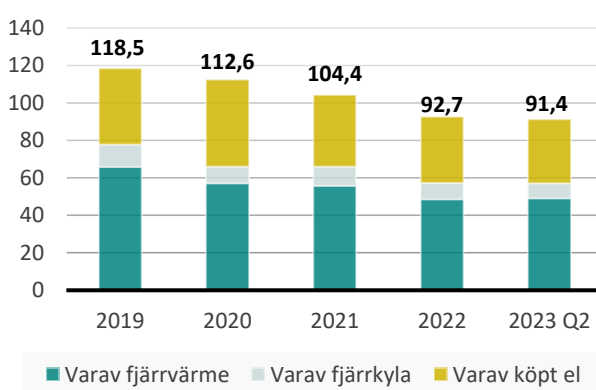
Vacse följer upp sina hållbarhetsnyckeltal på helårsbasis. För rullande 12 månader avses perioden juni 2022 – maj 2023 för att säkerställa datakvaliteten.

ENERGIANVÄNDNING

Total energianvändning (MWh)



Energiintensitet (kWh/m²)



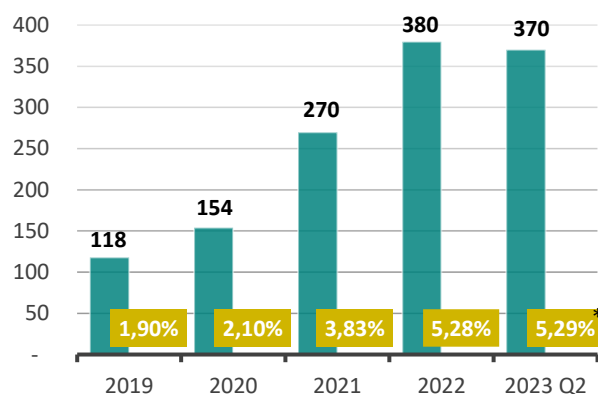
Energianvändning avser den energi som används till fastigheternas drift. All rapportering av energi baseras på uppmätta värden, och mätningens noggrannhet och kvalitet förbättras löpande i alla fastigheter. Fjärrvärme använd till uppvärmning normalårskorrigeras enligt graddagsmetoden. Förbrukningen fortsätter att krypa nedåt och beståndet förbrukar nu 91,4 kWh/kvm. Med ökade krav finns dock

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

EGENPRODUCERAD FÖRNYBAR EL

Den höga takten i utbyggnaden av solesproduktionen 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 juni månad stod en ny anläggning på Östkusten 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 2023 antogs ett nytt, skarpare, mål för vattenförbrukningen innebärande att Vacse ska minska sin förbrukning med 25 procent till år 2030. I dagsläget har fastighetsbeståndet en genomsnittlig förbrukning om 274 liter/m² vilket är en förbättring med 17 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 långgivares kriterier. För perioden utgörs 67 procent av utestående lånevolym av gröna obligationer. Resterande del består av gröna banklån från bland andra Nordiska Investeringsbanken. Grön finansiering är en del i Vacses långsiktiga hållbarhetsstrategi och minskar risker i flera avseenden.

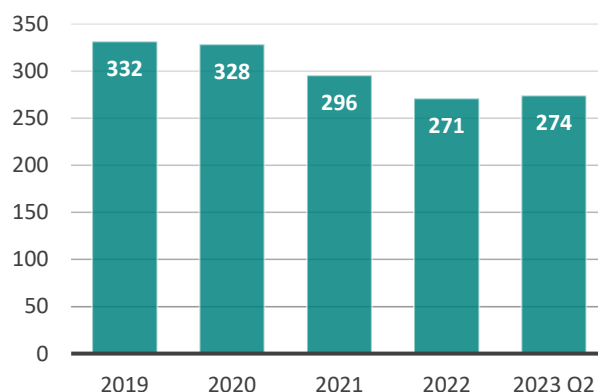
EU:S TAXONOMI

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. Under 2023 har ytterligare två fastigheter linjerat med taxonomins värden vilket medför en ökning med 58 procent jämfört med årsskiftet.

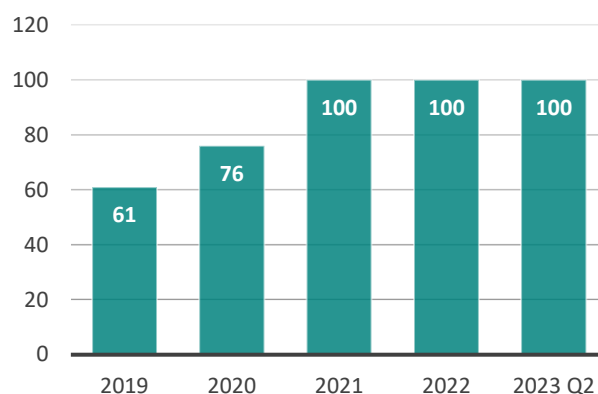
MILJÖCERTIFIERING

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. Sedan början av 2022 är samtliga Vacses fastigheter miljöcertifierade med lägsta nivå BREEAM SE Excellent eller BREEAM In-use Very Good eller motsvarande.

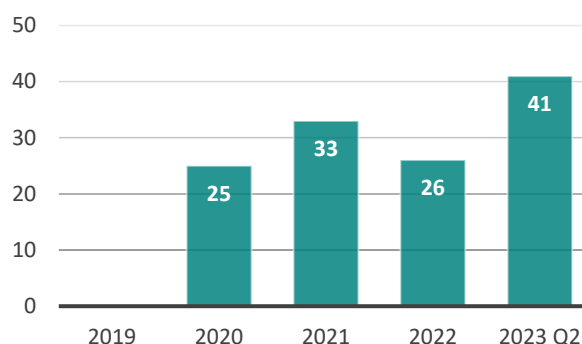
Vattenförbrukning l/m²



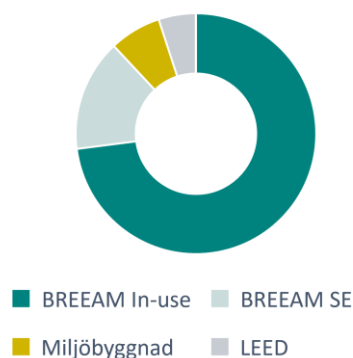
Andel grön finansiering



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. 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 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 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

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 200,8 mkr.

Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer i övrigt hänvisas till Vacses 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 förvärvade Vacse i juli Kalmar Stadsbibliotek (fastigheten Kalmar Guldfisken 2) av Corem AB. Fastigheten är fullt uthyrd till Kalmar kommun med hyresavtal som sträcker sig fram till 2040-06-30. Förvärvet skedde till ett underliggande fastighetsvärde om ca 150 mkr. Vacse tillträder fastigheten 2 oktober 2023.

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 12 juli 2023

Daniel Jönsson

Ordförande

Magnus Jarlén

Styrelseledamot

Amir El-Sayed

Styrelseledamot

Martin Ros

Styrelseledamot

Joakim Alpsten

Styrelseledamot

Per-Arne Rudbert

Styrelseledamot

Per Erik Höglom

Styrelseledamot

Niclas Lemne

Styrelseledamot

Fredrik Linderborg

Verkställande direktör

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

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	jan-jun 2023	jan-jun 2022	apr-jun 2023	apr-jun 2022	jan-dec 2022	jul-jun Rullande
Hysesintäkter	273 259	241 344	135 298	119 820	490 350	522 265
Driftkostnader	-47 086	-36 181	-21 796	-16 222	-81 113	-92 017
Fastighetsskatt	-10 070	-8 685	-5 035	-4 343	-18 877	-20 263
Driftöverskott	216 103	196 478	108 467	99 255	390 360	409 985
Central administration	-18 601	-16 177	-9 269	-7 914	-32 048	-34 471
<i>Räntenetto</i>						
Finansiella intäkter	1 496	-	1 064	-	-	1496
Externa räntekostnader och liknande poster	-43 387	-31 060	-23 819	-15 594	-65 660	-77 987
Förvaltningsresultat	155 611	149 240	76 442	75 747	292 652	299 022
<i>Värdeförändringar</i>						
Fastigheter, orealiserat	-131 564	173 854	-44 784	112 197	5 673	-299 745
Räntederivat, orealiserat	-18 787	230 089	10 568	94 874	257 668	8 792
Resultat före skatt	5 260	553 183	42 226	282 818	555 992	8 069
Skatt	2 161	-113 779	-7 690	-57 902	-104 252	11 688
Periodens/årets resultat	7 420	439 403	34 536	224 917	451 741	19 758

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	9 296 976	9 155 450	9 345 171
Övriga materiella anläggningstillgångar	5 059	6 072	5 397
Derivat	297 935	289 143	316 722
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1 193	1 075	1 111
Summa anläggningstillgångar	9 601 163	9 451 739	9 668 401
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	62 878	45 980	42 238
Likvida medel	200 826	363 663	175 656
Summa omsättningstillgångar	263 705	409 642	217 894
Summa tillgångar	9 864 868	9 861 382	9 886 294
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	4 980 109	5 060 352	5 072 689
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	870 043	882 944	880 241
Övriga avsättningar	1 193	1 075	1 111
Räntebärande skulder	3 010 125	2 952 375	2 929 500
Summa långfristiga skulder	3 881 361	3 836 394	3 810 852
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	768 750	736 750	738 750
Övriga kortfristiga skulder	234 648	227 886	264 003
Summa kortfristiga skulder	1 003 398	964 636	1 002 753
Summa eget kapital och skulder	9 864 868	9 861 382	9 886 294

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-jun 2023	jan-jun 2022	jan-dec 2022
Ingående eget kapital	5 072 689	4 720 948	4 720 948
Lämnad utdelning	-100 000	-100 000	-100 000
Periodens totalresultat	7 420	439 403	451 741
Utgående eget kapital	4 980 109	5 060 352	5 072 689

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	jan-jun 2023	jan-jun 2022	apr-jun 2023	apr-jun 2022	jan-dec 2022	jul-jun Rullande
Resultat före skatt	5 260	553 183	42 226	282 818	555 992	8 069
<i>Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:</i>						
Avskrivningar på inventarier	392	423	-112	-57	1 570	1 539
Marknadsvärdeförändring fastigheter	131 564	-173 854	44 784	-112 197	-5 673	299 745
Marknadsvärdeförändring finansiella instrument	18 787	-230 089	-10 568	-94 874	-257 668	-8 792
Övrigt	11	-4	-1	2	50	65
Erhållen/betald skatt	-8 037	-9 711	-5 796	-4 814	-5 626	-3 952
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	147 977	139 948	70 533	70 878	288 646	296 674
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>						
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-20 638	-9 253	26 536	25 933	-3 585	-14 970
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-29 348	22 099	-53 338	8 550	57 734	6 287
Kassaflöde från den löpande verksamheten	97 989	152 794	43 731	105 361	342 795	287 991
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>						
Förvärv av fastigheter	-	-29 154	0	-29 154	-324 013	-294 859
Investeringar i befintliga fastigheter	-83 423	-28 971	-44 785	-10 635	-91 245	-145 697
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-83 423	-58 125	-44 785	-39 789	-415 258	-440 556
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>						
Lämnad utdelning	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Uptagna lån	600 000	400 000	600 000	400 000	400 000	600 000
Amorterade lån	-489 396	-509 625	-479 698	-419 812	-530 500	-510 271
Realiserad värdeförändring finansiella instrument	-	-	-	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	10 604	-209 625	20 302	-119 812	-230 499	-10 271
Periodens kassaflöde	25 170	-114 956	19 248	-54 240	-302 963	-162 837
Ingående likvida medel	175 656	478 619	181 579	417 903	478 619	363 663
Periodens kassaflöde	25 170	-114 956	19 248	-54 240	-302 963	-162 837
Utgående likvida medel	200 826	363 663	200 826	363 663	175 656	200 826
Erlagda räntor	-37 089	-27 656	-20 244	-17 022	-55 295	-64 729
Erhållna räntor	1 496	-	1 064	-	-	1 496

NYCKELTAL

Belopp i tkr	jan-jun 2023	jan-jun 2022	apr-jun 2023	apr-jun 2022	jan-dec 2022	jul-jun Rullande
Hysesintäkter	273 259	241 344	135 298	119 820	490 350	522 265
Driftöverskott	216 103	196 478	108 467	99 255	390 360	409 985
Förvaltningsresultat	155 611	149 240	76 442	75 747	292 652	299 022
Periodens/årets resultat	7 420	439 403	34 536	224 917	451 741	19 758
Förvärv av och investering i fastigheter	83 423	58 125	44 785	39 789	415 258	440 556
Värdetförändringar fastigheter, orealiserade	-131 564	173 854	-44 784	112 197	5 673	-299 745
Verkligt värde fastigheter	9 296 976	9 155 450	9 296 976	9 155 450	9 345 171	9 296 976
Genomsnittlig kontraktslängd, år	10,0	10,2	10,0	10,2	10,5	10,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,8%	99,7%	99,8%	99,7%	99,8%	99,8%
Överskottsgrad, %	79,1%	81,4%	80,2%	82,8%	79,6%	78,5%
Fastighetsyta, kvm	197 157	188 676	197 157	188 676	197 157	197 157
Belåningsgrad, %	38,5%	36,3%	38,5%	36,3%	37,4%	38,5%
Andel säkerställd skuld, %	12,7%	13,1%	12,7%	13,1%	12,8%	12,7%
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	5,8	4,2	5,9	5,5	4,9
Kapitalbindning, år	4,2	3,8	4,2	3,8	4,3	4,2
Räntebindning, år	3,7	5,0	3,7	5,0	4,5	3,7
Genomsnittlig ränta	2,3%	1,7%	2,3%	1,7%	1,8%	2,1%
Räntebärande skuld netto/EBITDA	9,1	9,2	9,0	9,1	9,7	9,5

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-jun 2023	jan-jun 2022	apr-jun 2023	apr-jun 2022	jan-dec 2022	jul-jun Rullande
Intäkter	18 603	16 474	9 302	8 248	36 586	38 715
Rörelsekostnader	-21 498	-17 885	-10 874	-8 738	-35 482	-39 095
Rörelseresultat	-2 895	-1 411	-1 572	-489	1 104	-380
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>						
Resultat från andelar i koncernföretag	36 500	72 500	-	-	72 500	36 500
Räntenetto	54 519	10 387	25 510	5 285	17 204	61 336
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	88 124	81 476	23 938	4 796	90 808	97 456
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-1 563	-1 563
Resultat före skatt	88 124	81 476	23 938	4 796	89 245	95 894
Skatt	-	-	-	1	105	105
Periodens/årets resultat	88 124	81 476	23 938	4 796	89 351	95 999

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	399	102	227
Aktier i dotterföretag	1 213 378	1 192 596	1 213 378
Fordringar hos koncernföretag	4 421 168	4 166 865	4 317 895
Andra långfristiga fordringar	1 193	1 075	1 111
Summa anläggningstillgångar	5 636 138	5 360 638	5 532 610
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Övriga fordringar	18 703	9 450	26 777
Kassa och bank	200 826	363 663	175 656
Summa omsättningstillgångar	219 529	373 112	202 433
Summa tillgångar	5 855 667	5 733 750	5 735 043
Eget kapital och skulder			
<i>Bundet eget kapital</i>	41 000	41 000	41 000
<i>Fritt eget kapital</i>	1 866 134	1 870 135	1 878 010
Summa eget kapital	1 907 134	1 911 135	1 919 010
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga avsättningar	1 193	1 075	1 111
Räntebärande skulder	3 010 125	2 952 375	2 929 500
Skulder till koncernföretag	131 387	108 302	121 289
Summa långfristiga skulder	3 142 705	3 061 751	3 051 900
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	768 750	736 750	738 750
Övriga skulder	37 078	24 114	25 383
Summa kortfristiga skulder	805 828	760 864	764 133
Summa eget kapital och skulder	5 855 667	5 733 750	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-jun 2023	jan-jun 2022	jan-dec 2022
Resultat före skatt	5 260	553 183	555 992
Återläggning			
Värdeförändring fastighet	131 564	-173 854	-5 673
Värdeförändring derivat	18 787	-230 089	-257 668
Förvaltningsresultat	155 611	149 240	292 652

Nyckeltalet mäter bolagets resultat från den löpande verksamheten.

Belåningsgrad	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Räntebärande skulder, långfristiga	3 010 125	2 952 375	2 929 500
Räntebärande skulder, kortfristiga	768 750	736 750	738 750
Likvida medel	-200 826	-363 663	-175 656
Räntebärande skulder netto	3 578 049	3 325 462	3 492 594

Nyckeltalet visar bolagets skuldsättning.

Förvaltningsfastigheter	9 296 976	9 155 450	9 345 171
-------------------------	-----------	-----------	-----------

Belåningsgrad	38,5%	36,3%	37,4%
----------------------	--------------	--------------	--------------

Andel säkerställd skuld	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Säkerställda banklån	1 248 875	1 289 125	1 308 750
Totala tillgångar	9 864 868	9 861 382	9 886 294
Andel säkerställd skuld	12,7%	13,1%	13,2%

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

Räntetäckningsgrad	jan-jun 2023	jan-jun 2022	jan-dec 2022
Förvaltningsresultat	155 611	149 240	292 652
Räntekostnader	43 387	31 060	65 660
Summa	198 998	180 300	358 312

Nyckeltalet visar bolagets förmåga att betala löpande räntekostnader.

Räntekostnader	-43 387	-31 060	-65 660
----------------	---------	---------	---------

Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	5,8	5,5
--------------------------------	------------	------------	------------

Räntebärande skuld netto/EBITDA	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Räntebärande skulder, långfristiga	3 010 125	2 952 375	2 929 500
Räntebärande skulder, kortfristiga	768 750	736 750	738 750
Likvida medel	-200 826	-363 663	-175 656
Räntebärande skulder netto	3 578 049	3 325 462	3 492 594

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

Driftöverskott	216 103	196 478	390 360
Centrala kostnader	-18 601	-16 177	-32 048
EBITDA	197 502	180 300	358 312

Kapitalbindning

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

Räntebärande skuld netto/EBITDA	9,1	9,2	9,7
--	------------	------------	------------

Räntebindning

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

	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Kapitalbindning, år	4,2	3,8	4,3
Kapitalbindning, år (Beaktat kreditfacilitet)	4,5	4,4	4,8
Räntebindning, år	3,7	5,0	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:

2023-10-25 Delårsrapport januari-september 2023

2024-01-31 Bokslutskommuniké 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 12 juli 2023 klockan 10:00.

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

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