



DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2023

VACSE AB (PUBL)

DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2023

JANUARI-SEPTEMBER 2023

- Hyresintäkterna uppgick till 408,8 mkr (364,9), en ökning med 13,2 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 328,0 mkr (290,9) vilket är en ökning med 12,7 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 239,1 mkr (220,0), en ökning med 8,7 procent.
- Orealiserade värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med -15,8 mkr (271,4).
- Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med -237,1 mkr (168,6).
- Resultat efter skatt uppgick till -11,6 mkr (520,9).
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 9 213,8 mkr (9 179,7) vid periodens utgång.
- Uthyrningsgraden den 30 september var i det närmaste 100 procent (100), och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 9,8 år (10,0)

TREDJE KVARTALET 2023

- Hyresintäkterna uppgick till 135,6 mkr (123,5), en ökning med 9,8 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 111,8 mkr (94,5) vilket är en ökning med 18,4 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 83,5 mkr (70,7), en ökning med 18,1 procent.
- Orealiserade värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med 2,9 mkr (41,3).
- Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med -105,6 mkr (-5,3).
- Resultat efter skatt uppgick till -19,0 mkr (81,5).
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 9 213,8 mkr (9 179,7) vid periodens utgång.
- Uthyrningsgraden den 30 september var i det närmaste 100 procent (100), och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 9,8 år (10,0)

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Nyckeltal, mkr	jan-sep 2023	jan-sep 2022	jul-sep 2023	jul-sep 2022	jan-dec 2022	okt-sep Rullande
Hyresintäkter	408,8	364,9	135,6	123,5	490,3	534,3
Driftöverskott	328,0	290,9	111,8	94,5	390,4	427,4
Förvaltningsresultat	239,1	220,0	83,5	70,7	292,7	311,8
Periodens/årets resultat	-11,6	520,9	-19,0	81,5	451,7	-80,8
Marknadsvärde fastigheter	9 214	9 180	9 214	9 180	9 345	9 214
Uthyrningsbar yta, kvm	197 157	189 003	197 157	189 003	197 157	197 157
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,8%	99,7%	99,8%	100,0%	99,8%	99,8%
Genomsnittlig kontraktslängd, år	9,8	10,0	9,8	10,0	10,2	9,8
Belåningsgrad, %	32,4%	36,0%	32,4%	36,0%	37,4%	32,4%
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	5,6	4,5	5,2	5,5	4,8

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER PERIODEN JANUARI-SEPTEMBER

I **januari** rekryterar Vacse 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 från Tekniksprånget arbetade som administrativt stöd åt projekt- och fastighetsavdelningen. Isabel hade sin praktik hos Vacse under våren och sommaren 2023.

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

I **mars** vinner Skanska Sveriges kommersiella utveckling tillsammans med Vacse 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, efter färdigställandet blir det en modern och effektiv mötesplats för både medarbetare och medborgare i Enköpings kommun. Huset kommer att certifieras enligt BREEAM SE, nivå Outstanding och uppfylla energiklass A enligt Boverkets krav. Klimatpåverkan blir låg då trä är primärt byggmaterial, kompletterat med klimatförbättrad betong. Med solceller på tak, kombinerad bergvärme och kyla kommer byggnaden ha 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 med förfall i september 2023. Vid förfallet i september löstes kvarvarande del om 230 mkr.

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

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

I **juli** förvärvade Vacse 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 tillträdde fastigheten 2 oktober 2023.

I slutet av **augusti** tillförde Vacses sju ägare bolaget sammanlagt 500 mkr genom ovillkorade aktieägartillskott. Tillskotten sker pro rata och ändrar därmed inte ägarbilderna som alltså är intakt.

I **september** togs första spadtaget för Boverkets nya kontor i Karlskrona. Skanska som totalentreprenör kommer uppföra byggnaden som färdigställs under 2025. Kontoret kommer hålla en hög miljöprofil med återbruk, energiklass A och miljöcertifiering enligt BREEAM-SE Excellent, NollCO₂ och Well.

I **september** vann Skanska Sverige kommersiell utveckling tillsammans med Vacse upphandlingen avseende uppförandet och uthyrningen av en ny domstolsbyggnad i Växjö. Den nya domstolen är ritad av ON Arkitekter och kommer vara belägen i den nya stadsdelen Bäckaslöv. Upphandlingen är villkorad av Regeringens godkännande av hyresavtalet som löper på 15 år. Byggnaden uppförs i fem våningar omfattande ca 10 500 kvm och kommer certifieras enligt BREEAM-SE Outstanding samt uppfylla energiklass A. Projektering av den nya byggnaden tillsammans med Domstolsverket vidtar under hösten och förutsatt att bygglov är på plats är avsikten att kunna påbörja byggnadsarbetena under andra kvartalet 2024. Fastigheten tillträds under 2026 i samband med att Domstolsverket tar sina nya lokaler i bruk.

Efter periodens utgång tillträdde Vacse, Kalmar Stadsbibliotek, fastigheten Kalmar Guldfisken 2, som förvärvades 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 cirka 150 mkr.

Under kvartal fyra planeras tillträdet av fastigheten Götaland 9 i Jönköping. Fastigheten är fullt uthyrd på ett 15-årigt hyresavtal med Domstolsverket. Byggnaden kommer inrymma Göta hovrätt och Kammarrätten i Jönköping. Underliggande fastighetsvärde uppgår till cirka 510 MSEK.

I oktober fick Vacse sin rating A- "Stable outlook" bekräftad av Nordic Credit Rating (NCR).

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

Med risk för att låta upprepande, men Vacse levererar återigen en stabil rapport trots stigande marknadsräntor.

Långa och korta räntor stiger, under rapportperioden har Stibor 3 månader stigit med ca 125 bp varav 25 bp under det tredje kvartalet och 10-årig statsobligationsränta med ca 55 bp varav ca 40 bp under det tredje kvartalet. Fortfarande är den svenska långräntan låg i jämförelse med andra länder och inte heller speciellt hög i ett historiskt perspektiv. Vacse passade på att förlänga såväl löptid på krediter som räntor under lågränteperioden, vilket gör att vi nu har en av marknadens lägsta genomsnittliga räntekostnad trots lång ränte- och kapitalbindning.

Under tredje kvartalet tillsköt ägarna 500 mkr i nytt eget kapital till Vacse. Vacse kommer att använda medlen till att

fortsätta expandera vårt bestånd av primära samhällsfastigheter.

Alla som följer samhällsdebatten vet att behoven är stora inte minst inom rättsstaten och i september vann Vacse tillsammans med Skanska Domstolsverkets förtroende att uppföra och äga den nya domstolsbyggnaden i Växjö som skall husera tingsrätt, förvaltningsrätt samt mark- och miljödomstol. Detta är ett representativt exempel på de projekt som Vacse för närvarande utvecklar. Bra arkitektur, hög specifikation på såväl material som genomförande och miljö samt förutsägbar kostnad under lång tid framöver för landets mest kreditvärdiga hyresgäster, dvs offentlig sektor.

FASTIGHETSINNEHAV

Vacse ägde den 30 september 21 (20) förvaltningsfastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 197,2 tkvm (189,0) och till ett bedömt marknadsvärde om 9 213,8 mkr (9 179,7). Fastigheternas orealiserade värdeförändring uppgick under perioden till -237,1 mkr (168,6).

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 5,1 procent (4,6).

Den genomsnittliga kontraktslängden per den sista september uppgick till 9,8 år (10,0). 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

I juli förvärvade Vacse Kalmar Stadsbibliotek (fastigheten Kalmar Guld fisken 2) av Corem. 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.

Utöver det har inga väsentliga transaktioner skett under perioden januari-september 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.

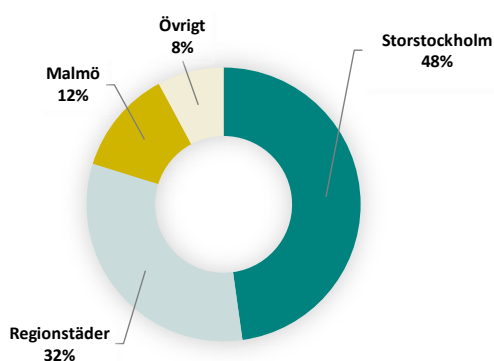
Under 2021 tecknade Skanska ett sexårigt hyresavtal med Boverket för byggnation av deras nya huvudkontor i Karlskrona. Fastigheten tillträds av Vacse i samband med att Boverket tar sina nya lokaler i bruk. Projektet beräknas färdigställas under våren 2025 och uthyrningsbar area är ca 4 200 kvm. Byggnaden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

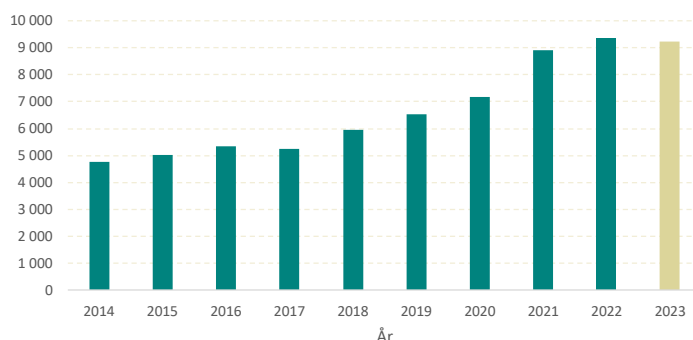
Under 2023 vann Vacse tillsammans med Skanska hyresupphandlingen av Enköpings nya kommunhus. Det nya kommunhuset kommer uppföras av Skanska och tillträdas av Vacse vid färdigställandet under 2025 i samband med att kommunen tar sina nya lokaler i bruk. Byggnaden har en uthyrningsbar yta om ca 5 300 kvm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

Under 2023 vann Vacse tillsammans med Skanska hyresupphandlingen av Växjö nya domstolsbyggnad. Den nya domstolsbyggnaden kommer uppföras av Skanska och tillträdas av Vacse vid färdigställandet under 2026 i samband med att Domstolsverket tar sina nya lokaler i bruk. Byggnaden har en uthyrningsbar yta om ca 10 500 kvm och hyresavtalet med kommunen 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 september 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 8,7 procent och uppgick till 239,1 mkr (220,0). Resultat efter skatt uppgick till -11,6 mkr (520,9). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med -237,1 mkr (168,6), realiserade värdeförändringar avseende räntederivat om -15,8 mkr (271,4).

HYRESINTÄKTER

Hysesintäkterna ökade med 12,1 procent till 408,8 mkr (364,9). Ökningen förklaras av färdigställda projekt och tillträden samt indexuppräknings av hyror. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 100 procent (100) vid periodens utgång. Av hyresintäkterna utgjorde service-intäkter 22,1 mkr (21,2).

DRIFTKOSTNADER

Driftkostnaderna ökade med 9,6 procent och uppgick till 65,8 mkr (60,0). Ökningen förklaras främst av färdigställda projekt och tillträden samt högre driftkostnader till följd av planerat underhåll samt fortsatt höga energipriser i början av 2023. Driftöverskottet uppgick till 328,0 mkr (290,9), vilket innebar en överskottsgrad om 80,2 procent (79,7).

Vacse har ansökt om elstöd till ett belopp motsvarande cirka 7 mkr men ännu inte erhållit något besked och därför har inget belopp rörande elstödet påverkat periodens resultat.

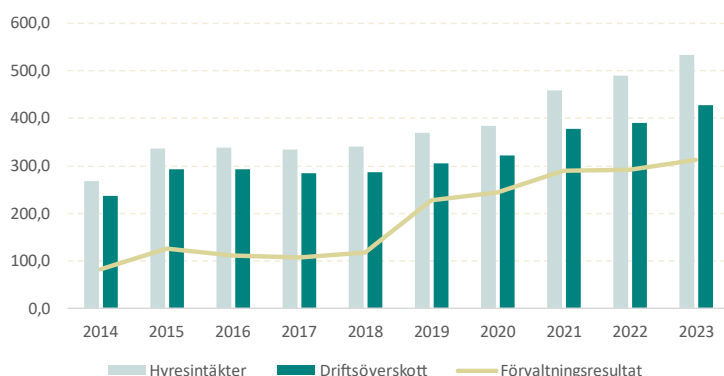
CENTRALA KOSTNADER

De centrala kostnaderna för administration och förvaltning uppgick till 25,4 mkr (23,0).

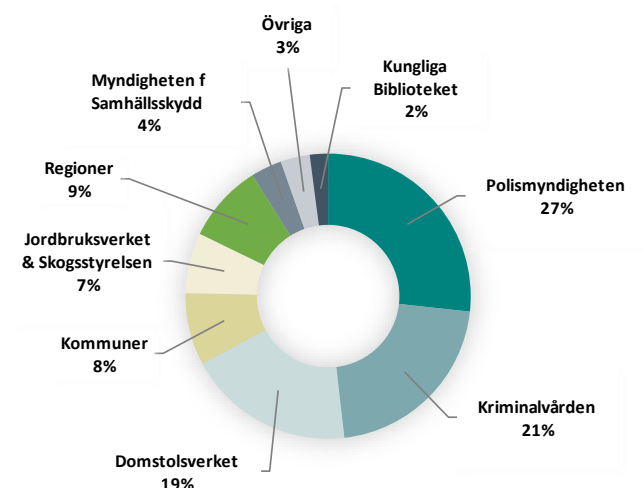
FINANSNETTO OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVAT

Finansnettot under perioden uppgick till -63,4 mkr (-48,0). Realiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till -15,8 mkr (271,4). Realiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

HYRESINTÄKTER, DRIFTÖVERSKOTT OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



HYRESINTÄKTER, ÅRSHYRA, %



SKATT

Bolaget redovisade för perioden en aktuell skattekostnad om +2,3 mkr (-138,9). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 867,4 mkr (901,2). 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 210,9 mkr (205,8). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -105,6 mkr (-88,5), 2022 förvärvades Skepparen 1, Norrköpings nya tingsrätt. Projektet är i uppförandefasen och beräknas färdigställas våren 2024 vilket förklarar förändringen. Finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet med 270,9 mkr (-219,4) vilket förklaras av amorteringar av befintliga lån, emission av obligationer, återköp av obligation samt erhållet aktieägartillskott. Nettoflöde lån presenteras närmare under rubriken "Räntebärande skulder" på sid 8. Totalt uppgår periodens kassaflöde till 376,2 mkr (-102,1).

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 27,9 mkr (24,7). Resultat efter skatt uppgick till 115,5 mkr (84,6).

Resultat från andelar i koncernbolag består av utdelning från dotterbolag 36,5 mkr (72,5). Räntenettot består av ränteintäkter 4,0 mkr, ränteintäkter från dotterbolag om 144,1 mkr (61,7) samt externa räntekostnader om -67,3 mkr (-47,9).

Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar hos desamma, totalt uppgående till 5 569,1 mkr (5 342,7). Externa räntebärande lån (lång- och kortfristiga) uppgår till 3 539,2 mkr (3 679,3). 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.

ONARKITEKTER



Den nya planerade domstolsbyggnaden i Växjö är ritad av ON Arkitekter och kommer vara belägen i den nya stadsdelen Bäckaslöv. Byggnaden kommer certifieras enligt BREEAM SE Outstanding samt uppfylla energiklass A enligt Boverkets krav. Fastigheten planeras tillträdas under 2026 i samband med att Domstolsverket tar sina nya lokaler i bruk.

FINANSIERING

EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick den 30 september till 5 461,1 mkr (5 141,9).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens långfristiga räntebärande skulder uppgår till 3 000,4 mkr (2 944,4). Totalt har Vacse utestående obligationer under sitt MTN-program om 2 300,0 mkr (2 400,0) med förfall från juni 2024 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 förföll i september 2023. Efter återköpet återstod endast 230 mkr som löstes vid förfallet i september. I de räntebärande skulderna ingår även säkerställda lån om 694,8 mkr (703,1) med förfall i oktober 2027, samt lån om 544,4 mkr (576,2) med förfall 2030 och 2031 där Nordic Investment Bank, NIB, är långivare.

Totalt uppgår de kortfristiga räntebärande skulderna till 538,8 mkr (734,9) vilka utgörs av förfall 500,0 mkr samt närmsta årets amortering av ovan nämnda säkerställda banklån hos Nordea och NIB om 38,8 mkr.

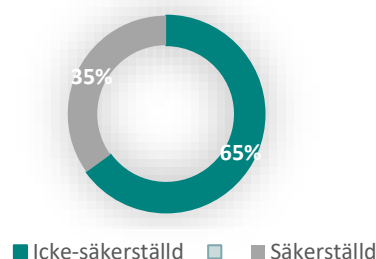
Vacse har en revolverande kreditfacilitet om 700 mkr. Utnyttjat per balansdagen är 0 mkr (0).

Belåningsgraden i koncernen uppgick till 32,4 procent (36,0) och andel säkerställd skuld till 12,3 procent (12,9). Per den 30 september uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 4,2 år (3,6), respektive 4,5 år (4,1) beaktat den revolverande kreditfaciliteten, och räntebindningstiden till 3,6 år (4,2). Genomsnittlig ränta för perioden uppgick till 2,4 procent (1,8). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Vacses totala räntekostnad med +8,6 mkr och en sänkning med en procentenhet med -8,6 mkr, beaktat ränteswappar.

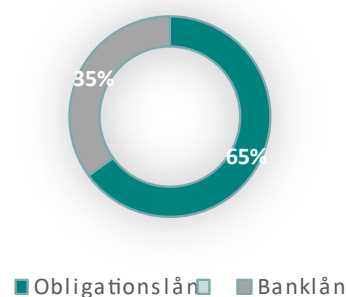
RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING, PER 2023-09-30

Förfalloår	RÄNTEBINDNING			KAPITALBINDNING		
	Belopp, mkr	Andel, %	Snittränta, %	Belopp, mkr	Andel, %	
2023	749	21%	5,56	0	0%	
2024	325	9%	0,06	500	14%	
2025	325	9%	0,13	0	0%	
2026	325	9%	0,21	600	17%	
2027	275	8%	0,33	1 095	31%	
2028	350	10%	0,44	600	17%	
2029	340	10%	0,53	0	0%	
2030	550	16%	0,45	330	9%	
2031	0	0%	0,00	214	6%	
2032	0	0%	0,00	0	0%	
2033	100	3%	2,84	0	0%	
2034	200	6%	2,07	200	6%	
Totalt	3 539	100%	2,30%	3 539	100%	

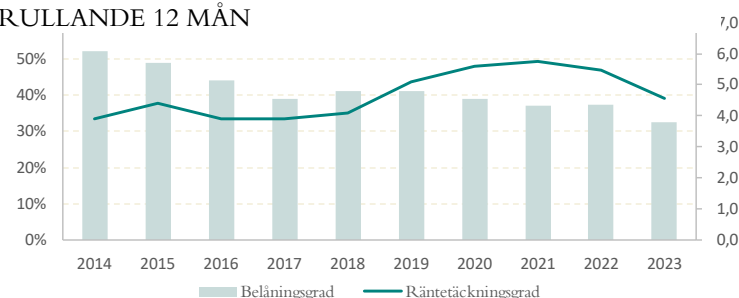
FÖRDELNING SÄKERSTÄLLD OCH ICKE-SÄKERSTÄLLD SKULD



FINANSIERINGSKÄLLOR



BELÅNINGS- OCH RÄNTETÄCKNINGSGRAD RULLANDE 12 MÅN



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 +300,9 mkr (+330,4), 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 policy se beskrivning i 2022 års årsredovisning, på sidorna 64–65 samt 71–72.

LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel uppgick per 30 september till 551,9 mkr (376,5). 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 9,8 år (10,0) per balansdagen.

FINANSIELLA RISKER

Vacses finansiella kostnader utgör den största kostnadsposten för koncernen. För att reducera Vacses exponering mot stigande marknadsräntor har koncernen en del av sina räntekostnader skyddade av derivatinstrument bestående av ränteswappar. Vacse värderar samtliga finansiella derivat externt varje kvartal. En simulerad parallellförskjutning med + 1 procentenhet av de underliggande swapkurvorna skulle, allt annat lika, medföra en omvärdering av Vacses räntederivat med 102,5 mkr (109,2).

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

VACSE - ETT LÅNGSIKTIGT BOLAG DÄR HÅLLBARHET ÄR EN STRATEGISK FRÅGA

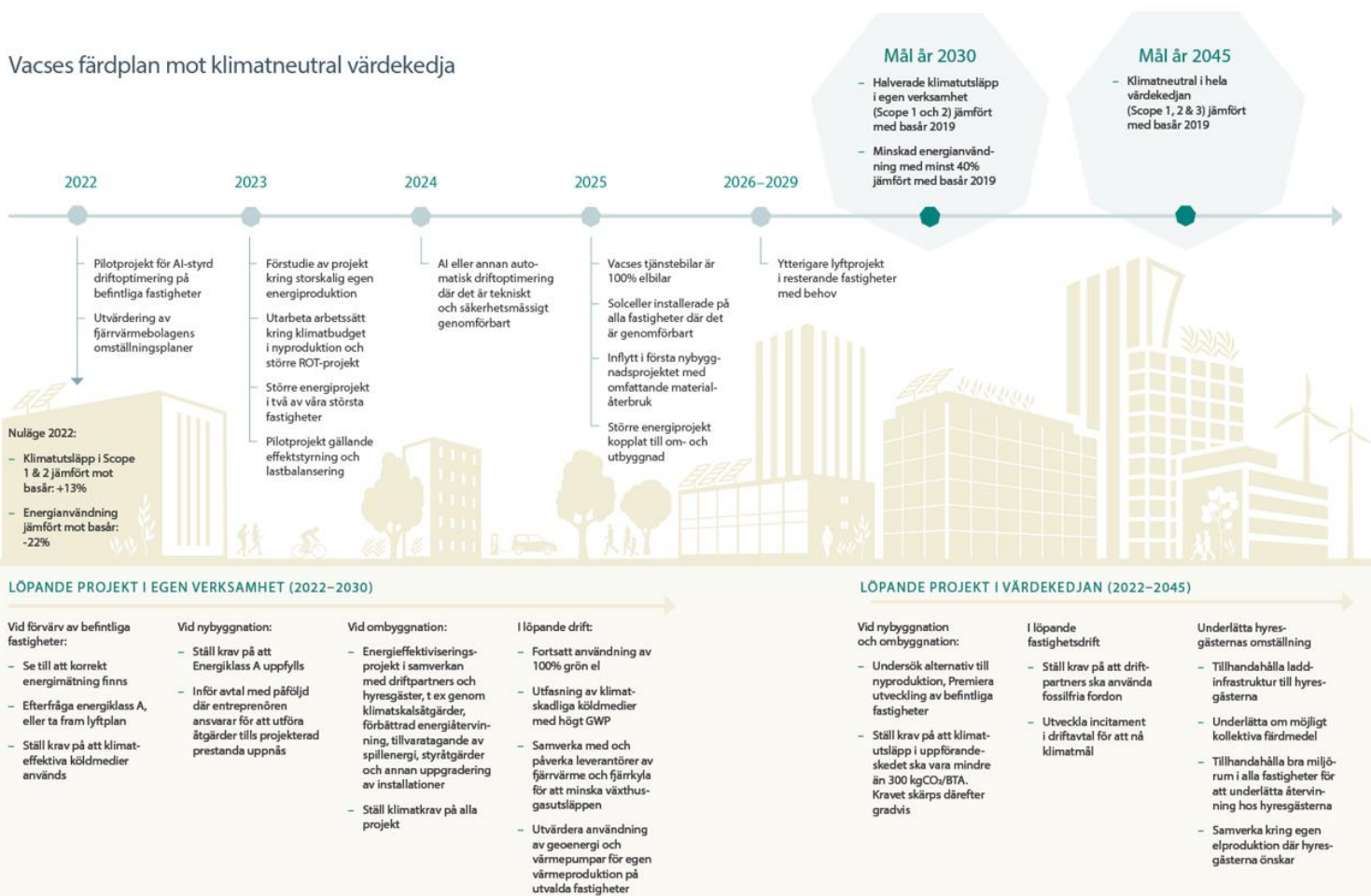
Vacse är en långsiktig fastighetsägare och ägs av svenskt pensionskapital. Vacse ska arbeta med lång tidshorisont och låg risk, med samhällsviktiga verksamheter som hyresgäster. Av detta följer naturligt att arbeta aktivt med hållbarhetsomställning och att säkerställa ett framtidssäkrat fastighetsbestånd.

Genom högt ställda miljö- och hållbarhetskrav i allt från upphandling till förvaltning antar Vacse utmaningen att minska utsläppen trots ett växande bestånd. Av de senaste fyra upphandlingarna som Vacse vunnit kommer tre att certifieras enligt BREEAM Outstanding. Samtliga kommer att inneha energiklass A och därmed vara taxonomilinjerade.

Ett av Vaces mest omfattande och tuffaste hållbarhetsmål är att halvera koldioxidutsläppen i egen verksamhet till 2030 och att nå klimatneutralitet i värdekedjan till 2045. Klimatmålen är vetenskapligt baserade och validerade av Science Based Targets initiative.

För att nå målen samt även bjuda in till samverkan med andra aktörer publicerade Vacse sin Färdplan mot energi- och klimatmål i slutet av 2022. Under 2023 har arbetet med att bryta ner färdplanen på fastighetsnivå fortgått. Vacse färdplan finns publicerad i sin helhet på www.vacse.se

Vaces färdplan mot klimatneutral värdekedja



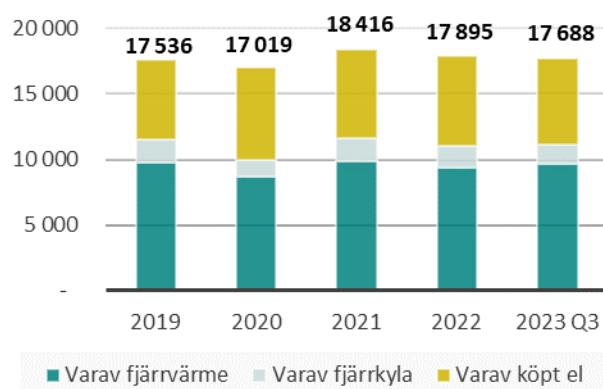
NYCKELTAL HÅLLBARHET

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 framtidssäkrat 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 sept 2022 – aug 2023 för att säkerställa datakvaliteten.

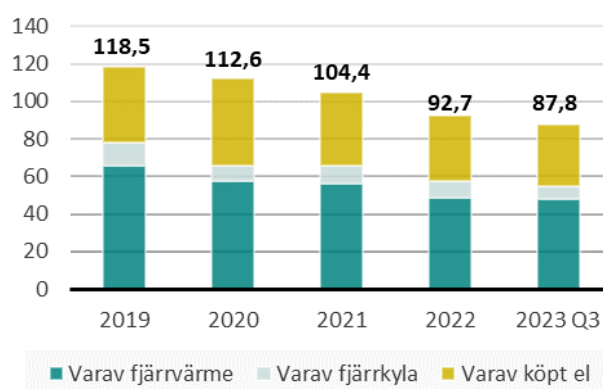
ENERGIANVÄNDNING

Total energianvändning (MWh)



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 87,8 kWh/kvm. Med ökade krav finns dock

Energiintensitet (kWh/m²)

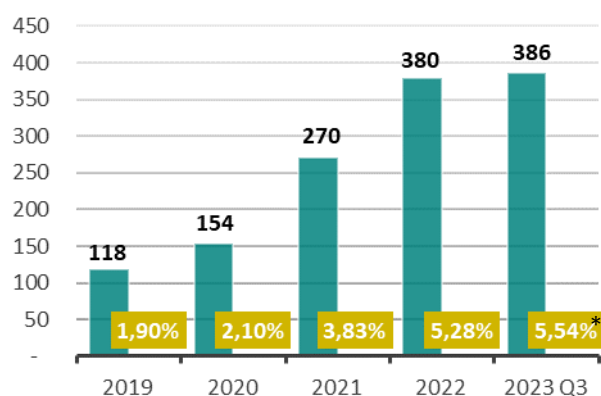


behov för fortsatt energieffektivisering, även i ett högkvalitativt fastighetsbestånd med stor andel nyproducerade fastigheter. Mot den bakgrunden har Vacse höjt ribban och antagit ett uppdaterat mål om 40 procents minskning av energianvändningen per kvm till år 2030 med utgångspunkt i basåret 2019. För tredje kvartalet 2023 är den faktiska minskningen 26 procent jämfört med basåret.

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 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 272 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 långgivares kriterier. För perioden utgörs 65 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.

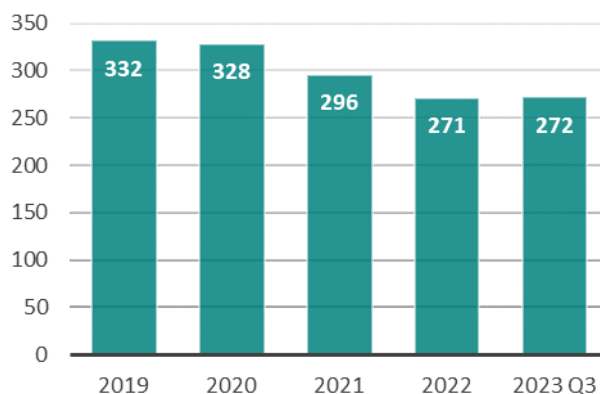
EU:S TAXONOMI

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.

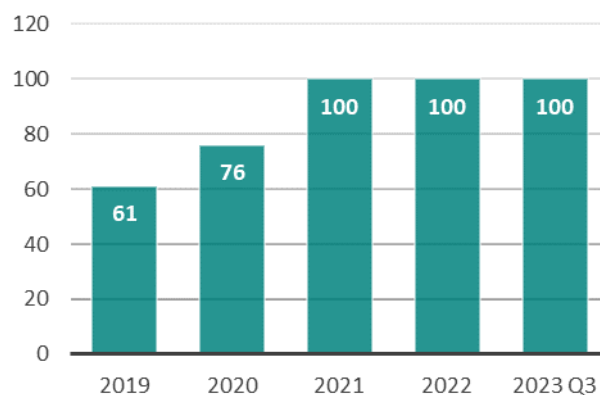
MILJÖCERTIFIERING

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.

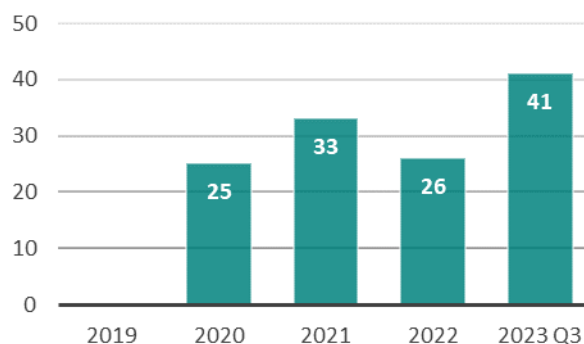
Vattenförbrukning l/m²



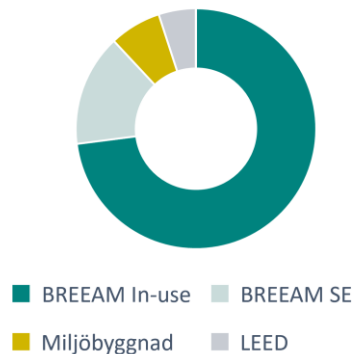
Andel grön finansiering



Andel fastighetsvärde linjerat med EU: taxonomi



Miljöcertifieringar



ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

MEDARBETARE

Antalet anställda i Vacse koncernen uppgick vid utgången av perioden till 16 (12), 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 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 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 outnyttjade kreditfaciliteter om 700 mkr och dessutom en kassa om 551,9 mkr.

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

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Vacse har under perioden erhållit ett aktieägartillskott om 500 mkr. Utöver det har inga väsentliga transaktioner med närstående skett under perioden, utöver koncerninterna transaktioner samt ersättningar till ledande befattningshavare.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Efter periodens utgång tillträdde Vacse, Kalmar Stadsbibliotek (fastigheten Kalmar Guld fisken 2), som förvärvades av Corem. 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.

Under kvartal fyra planeras tillträdet av fastigheten Götaland 9 i Jönköping Fastigheten är fullt uthyrd på ett 15-årigt hyresavtal med Domstolsverket. Byggnaden kommer inrymma Göta hovrätt och Kammarrätten i Jönköping. Köpeskillingen uppgår till cirka 510 MSEK.

I oktober fick Vacse sin rating A- "Stable outlook" bekräftad av Nordic Credit Rating (NCR).

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 25 oktober 2023

Fredrik Linderborg

Verkställande direktör

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	jan-sep 2023	jan-sep 2022	jul-sep 2023	jul-sep 2022	jan-dec 2022	okt-sep Rullande
Hysesintäkter	408 841	364 861	135 582	123 517	490 350	534 330
Driftkostnader	-65 783	-59 999	-18 697	-23 818	-81 113	-86 896
Fastighetsskatt	-15 106	-13 922	-5 035	-5 237	-18 877	-20 061
Driftöverskott	327 952	290 939	111 849	94 462	390 360	427 372
Central administration	-25 430	-22 967	-6 829	-6 789	-32 048	-34 511
<i>Räntenetto</i>						
Finansiella intäkter	3 991	-	2 495	-	-	3 991
Externa räntekostnader och liknande poster	-67 398	-48 000	-24 011	-16 939	-65 660	-85 058
Förvaltningsresultat	239 115	219 973	83 505	70 733	292 652	311 794
<i>Värdeförändringar</i>						
Fastigheter, orealiserat	-237 145	168 592	-105 581	-5 262	5 673	-400 064
Räntederivat, orealiserat	-15 841	271 366	2 946	41 277	257 668	-29 539
Resultat före skatt	-13 870	659 931	-19 130	106 748	555 992	-117 809
Skatt	2 257	-138 983	96	-25 203	-104 252	36 988
Periodens/årets resultat	-11 614	520 948	-19 034	81 545	451 741	-80 821

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	9 213 801	9 179 685	9 345 171
Övriga materiella anläggningstillgångar	4 666	5 668	5 397
Derivat	300 881	330 420	316 722
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1 169	1 041	1 111
Summa anläggningstillgångar	9 520 518	9 516 814	9 668 401
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	40 051	40 298	42 238
Likvida medel	551 898	376 480	175 656
Summa omsättningstillgångar	591 949	416 779	217 894
Summa tillgångar	10 112 467	9 933 593	9 886 294
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	5 461 075	5 141 896	5 072 689
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	867 377	901 203	880 241
Övriga avsättningar	1 168	1 041	1 111
Räntebärande skulder	3 000 438	2 944 438	2 929 500
Summa långfristiga skulder	3 868 983	3 846 682	3 810 852
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	538 750	734 875	738 750
Övriga kortfristiga skulder	243 659	210 140	264 003
Summa kortfristiga skulder	782 409	945 015	1 002 753
Summa eget kapital och skulder	10 112 467	9 933 593	9 886 294

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-sep 2023	jan-sep 2022	jan-dec 2022
Ingående eget kapital	5 072 689	4 720 948	4 720 948
Aktieägartillskott	500 000	-	-
Lämnad utdelning	-100 000	-100 000	-100 000
Periodens totalresultat	-11 614	520 948	451 741
Utgående eget kapital	5 461 075	5 141 896	5 072 689

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	jan-sep 2023	jan-sep 2022	jul-sep 2023	jul-sep 2022	jan-dec 2022	okt-sep Rullande
Resultat före skatt	-13 870	659 931	-19 130	106 748	555 992	-117 809
<i>Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:</i>						
Avskrivningar på inventarier	570	1 713	178	1 290	1 570	427
Marknadsvärdeförändring fastigheter	237 145	-168 592	105 581	5 262	-5 673	400 064
Marknadsvärdeförändring finansiella instrument	15 841	-271 366	-2 946	-41 277	-257 668	29 539
Övrigt	12	-5	1	-1	50	67
Erhållen/betald skatt	-14 968	-16 656	-6 931	-6 945	-5 626	-3 938
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	224 729	205 025	76 753	65 077	288 646	308 350
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>						
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	2 189	-3 571	22 827	5 682	-3 585	2 175
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-15 986	4 352	13 362	-17 747	57 734	37 396
Kassaflöde från den löpande verksamheten	210 930	205 806	112 942	53 012	342 795	347 921
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>						
Förvärv av fastigheter	-	-30 460	0	-1 306	-324 013	-293 553
Investeringar i befintliga fastigheter	-105 615	-58 048	-22 192	-29 077	-91 245	-138 812
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-105 615	-88 508	-22 192	-30 383	-415 258	-432 365
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>						
Lämnad utdelning	-100 000	-100 000	-	-	-100 000	-100 000
Erhållna aktieägartillskott	500 000	-	500 000	-	-	500 000
Uptagna lån	600 000	400 000	-	-	400 000	600 000
Amorterade lån	-729 073	-519 438	-239 677	-9 813	-530 500	-740 135
Realiserad värdeförändring finansiella instrument	-	-	-	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	270 927	-219 438	260 323	-9 813	-230 499	259 865
Periodens kassaflöde	376 242	-102 140	351 073	12 816	-302 963	175 418
Ingående likvida medel	175 656	478 621	200 828	363 663	478 619	376 480
Periodens kassaflöde	376 242	-102 139	351 073	12 817	-302 963	175 418
Utgående likvida medel	551 898	376 480	551 898	376 480	175 656	551 898
Erlagda räntor	-59 112	-42 591	-22 023	-15 328	-55 295	-71 817
Erhållna räntor	3 991	-	2 495	-	-	3 991

NYCKELTAL

Belopp i tkr	jan-sep 2023	jan-sep 2022	jul-sep 2023	jul-sep 2022	jan-dec 2022	okt-sep Rullande
Hysesintäkter	408 841	364 861	135 582	123 517	490 350	534 330
Driftöverskott	327 952	290 939	111 849	94 462	390 360	427 372
Förvaltningsresultat	239 115	219 973	83 505	70 733	292 652	311 794
Periodens/årets resultat	-11 614	520 948	-19 034	81 545	451 741	-80 821
Förvärv av och investering i fastigheter	105 615	88 508	22 192	30 383	415 258	432 365
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	-237 145	168 592	-105 581	-5 262	5 673	-400 064
Verkligt värde fastigheter	9 213 801	9 179 685	9 213 801	9 179 685	9 345 171	9 213 801
Genomsnittlig kontraktslängd, år	9,8	10,0	9,8	10,0	10,6	9,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,8%	99,7%	99,8%	100,0%	99,8%	99,8%
Överskottsgrad, %	80,2%	79,7%	82,5%	76,5%	79,6%	80,0%
Fastighetsyta, kvm	197 157	189 003	197 157	189 003	197 157	197 157
Belåningsgrad, %	32,4%	36,0%	32,4%	36,0%	37,4%	32,4%
Andel säkerställd skuld, %	12,3%	12,9%	12,3%	12,9%	12,8%	12,3%
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	5,6	4,5	5,2	5,5	4,8
Kapitalbindning, år	4,2	3,6	4,2	3,6	4,3	4,2
Räntebindning, år	3,6	4,2	3,6	4,2	4,5	3,6
Genomsnittlig ränta	2,4%	1,8%	2,4%	1,8%	1,8%	2,3%
Räntebärande skuld netto/EBITDA	7,4	9,2	7,1	9,4	9,7	7,6

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-sep 2023	jan-sep 2022	jul-sep 2023	jul-sep 2022	jan-dec 2022	okt-sep Rullande
Intäkter	27 905	24 700	9 302	8 226	36 586	39 791
Rörelsekostnader	-29 706	-25 558	-8 207	-7 672	-35 482	-39 630
Rörelseresultat	-1 801	-857	1 094	554	1 104	161
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>						
Resultat från andelar i koncernföretag	36 500	72 500	-	-	72 500	36 500
Räntenetto	80 773	13 804	26 254	3 418	17 204	84 173
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	115 473	85 447	27 349	3 972	90 808	120 833
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-1 563	-1 563
Resultat före skatt	115 473	85 447	27 349	3 972	89 245	119 271
Skatt	0	837	0	-837	105	942
Periodens/årets resultat	115 473	84 610	27 349	3 135	89 351	120 213

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	411	97	227
Aktier i dotterföretag	1 213 378	1 192 596	1 213 378
Fordringar hos koncernföretag	4 355 699	4 150 092	4 317 895
Andra långfristiga fordringar	1 168	1 041	1 111
Summa anläggningstillgångar	5 570 655	5 343 825	5 532 610
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Övriga fordringar	20 277	9 387	26 777
Kassa och bank	551 898	376 480	175 656
Summa omsättningstillgångar	572 175	385 868	202 433
Summa tillgångar	6 142 830	5 729 693	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	2 393 483	1 873 270	1 878 010
Summa eget kapital	2 434 483	1 914 270	1 919 010
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga avsättningar	1 168	1 041	1 111
Räntebärande skulder	3 000 438	2 944 438	2 929 500
Skulder till koncernföretag	137 935	114 898	121 289
Summa långfristiga skulder	3 139 541	3 060 376	3 051 900
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	538 750	734 875	738 750
Övriga skulder	30 056	20 172	25 383
Summa kortfristiga skulder	568 806	755 047	764 133
Summa eget kapital och skulder	6 142 830	5 729 693	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 22.

Förvaltningsresultat	jan-sep 2023	jan-sep 2022	jan-dec 2022
Resultat före skatt	-13 870	659 931	555 992
Återläggning			
Värdeförändring fastighet	237 145	-168 592	-5 673
Värdeförändring derivat	15 841	-271 366	-257 668
Förvaltningsresultat	239 115	219 973	292 652

Nyckeltalet mäter bolagets resultat från den löpande verksamheten.

Belåningsgrad	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Räntebärande skulder, långfristiga	3 000 438	2 944 438	2 929 500
Räntebärande skulder, kortfristiga	538 750	734 875	738 750
Likvida medel	-551 898	-376 480	-175 656
Räntebärande skulder netto	2 987 289	3 302 832	3 492 594
Förvaltningsfastigheter	9 213 801	9 179 685	9 345 171
Belåningsgrad	32,4%	36,0%	37,4%

Nyckeltalet visar bolagets skuldsättning.

Andel säkerställd skuld	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Säkerställda banklån	1 239 188	1 279 313	1 268 250
Totala tillgångar	10 112 467	9 933 593	9 886 294
Andel säkerställd skuld	12,3%	12,9%	12,8%

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

Räntetäckningsgrad	jan-sep 2023	jan-sep 2022	jan-dec 2022
Förvaltningsresultat	239 115	219 973	292 652
Räntekostnader	67 398	48 000	65 660
Summa	306 513	267 973	358 312
Räntekostnader	-67 398	-48 000	-65 660
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	5,6	5,5

Nyckeltalet visar bolagets förmåga att betala löpande räntekostnader.

Räntebärande skuld netto/EBITDA	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Räntebärande skulder, långfristiga	3 000 438	2 944 438	2 929 500
Räntebärande skulder, kortfristiga	538 750	734 875	738 750
Likvida medel	-551 898	-376 480	-175 656
Räntebärande skulder netto	2 987 289	3 302 832	3 492 594
Driftöverskott	327 952	290 939	390 360
Centrala kostnader	-25 430	-22 967	-32 048
EBITDA	302 522	267 973	358 312
Räntebärande skuld netto/EBITDA	7,4	9,2	9,7

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

Kapitalbindning

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

Räntebindning

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

	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Kapitalbindning, år	4,2	3,6	4,3
Kapitalbindning, år (Beaktat kreditfacilitet)	4,5	4,1	4,8
Räntebindning, år	3,6	4,2	4,0

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

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

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Vacse AB (publ) per 30 september 2023 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

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

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

SLUTSATS

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

Stockholm den 25 oktober 2023

Grant Thornton Sweden AB

Mikael Östblom
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER

Andel säkerställd skuld

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

Belåningsgrad

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

Central administration

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

Driftöverskott

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

EBITDA

Driftöverskott med tillägg för centrala kostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Under perioden redovisade hyresintäkter i procent av hyresintäkter plus marknadshyra för ej uthyrda ytor.

Fastighetsyta

Total yta i kvm som är tillgänglig för uthyrning.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt. Nyckeltalet mäter bolagets resultat från den löpande verksamheten.

Kapitalbindning

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

Räntebindning

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

Räntebärande skuld

Räntebärande skuld, kort- och långfristiga.

Räntebärande skuld netto

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

Räntetäckningsgrad

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:

2024-01-31 Bokslutskommuniké 2023

2024-03-27 Års- och Hållbarhetsredovisning 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 25 oktober 2023 klockan 07:00.

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

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