



BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI-DECEMBER 2023

VACSE AB (PUBL)

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI-DECEMBER 2023

JANUARI-DECEMBER 2023

- Hyresintäkterna uppgick till 559,4 mkr (490,4), en ökning med 14,1 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 448,6 mkr (390,4) vilket är en ökning med 14,9 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 328,3 mkr (292,7), en ökning med 12,2 procent.
- Orealiserade värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med -137,8 mkr (257,7).
- Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med -378,4 mkr (5,7).
- Resultat efter skatt uppgick till -161,7 mkr (451,7).
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 9 751,8 mkr (9 345,2) vid periodens utgång.
- Uthyrningsgraden den 31 december var 99,8 procent (100), och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 9,9 år (10,2).

FJÄRDE KVARTALET 2023

- Hyresintäkterna uppgick till 150,6 mkr (125,5), en ökning med 20,0 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 120,6 mkr (99,4) vilket är en ökning med 21,3 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 89,2 mkr (72,7), en ökning med 22,7 procent.
- Orealiserade värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med -122,0 mkr (-13,7).
- Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med -141,3 mkr (-162,9).
- Resultat efter skatt uppgick till -150,1 mkr (-69,2).
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 9 751,8 mkr (9 345,2) vid periodens utgång.
- Uthyrningsgraden den 31 december var 99,8 procent (100), och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 9,9 år (10,2).

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Nyckeltal, mkr	jan-dec 2023	jan-dec 2022	okt-dec 2023	okt-dec 2022
Hyresintäkter	559,4	490,3	150,6	125,5
Driftöverskott	448,6	390,4	120,6	99,4
Förvaltningsresultat	328,3	292,7	89,2	72,7
Periodens/årets resultat	-161,7	451,7	-150,1	-69,2
Marknadsvärde fastigheter	9 752	9 345	9 752	9 345
Uthyrningsbar yta, kvm	210 227	197 157	210 227	197 157
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,8%	100,0%	99,8%	100,0%
Genomsnittlig kontraktslängd, år	9,9	10,2	9,9	10,2
Belåningsgrad, %	35,9%	37,4%	35,9%	37,4%
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	5,5	4,7	5,1

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER PERIODEN JANUARI-DECEMBER

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 hyresgäst Anpassningar. 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 om cirka 5 300 kvm i fyra våningar. Efter färdigställandet blir det en modern och effektiv mötesplats för både medarbetare och medborgare i Enköpings kommun. Huset kommer att certifieras enligt 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. Byggstart skedde i november i år och det nya kommunhuset beräknas stå klart under fjärde 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 caféyta i fastigheten Färgskrapan, Sollentuna. Vallentuna Stenugnsbageri tillträdde sina nya lokaler under juni 2023 och är ett välkommet 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 ägarbild 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 Outstanding, 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.

I **oktober** tillträdde Vacse Kalmar Stadsbibliotek, fastigheten Kalmar Guldfisken 2, se kommentar ovan.

I **november** tillträdde Vacse fastigheten Götaland 9 i Jönköping. Fastigheten är fullt uthyrd på ett 15-årigt hyresavtal med Domstolsverket. Byggnaden inrymmer Göta hovrätt och Kammarrätten i Jönköping. Underliggande fastighetsvärde uppgår till cirka 510 MSEK. Byggnaden är miljöcertifierad enligt Miljöbyggnad Guld samt har energiklass A.

I **november** emitterade Vacse en grön obligation om 250 mkr med en löptid om 3,4 år. Totalt under året har obligationer om 850 mkr emitterats.

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

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, förutsägbart 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,

Hysesintäkter, driftnetto och förvaltningsresultat utvecklades positivt under året. Vacse gick in i 2023 som ett av samhällsfastighetsbolagen i Sverige med absolut bäst finansiella nyckeltal och den positionen har ytterligare förstärkts under året. Inte minst tack vare ägarna som offensivt injekterat nytt eget kapital i bolaget. Vi har brukat denna position till att utöka vårt samarbete med offentlig sektor i Sverige avseende primära samhällsfastigheter. Ett av Vacses ledord är förutsägbarhet och vi kan redan nu se att denna tillväxt kommer att fortsätta under 2024, 2025 och 2026.

Kapitalmarknad och fastighetsmarknad är inte synonyma begrepp men beroendet dem emellan ska inte underskattas.

Obligationsmarknaden har varit öppen för Vacse under hela 2023 och nu, januari 2024, kan även "BBB ratade" fastighetsbolag emittera upp till femåriga obligationer med

attraktiva marginaler. Långräntan har också sjunkit rejält sedan oktober 2023. Detta talar för en något aktivare fastighetstransaktionsmarknad under 2024. Vanligtvis innebär ökad aktivitet högre priser men denna gång kan det vara annorlunda då många bolag i branschen fortfarande har behov av konsolidering och låneutrymme kan behövas för refinansiering av förfallande skuld snarare än förvärv. För bolag nischade mot samhällsfastigheter finns också ett rikt utbud av nybyggnadsprojekt.

Vi nås ständigt av nyheterna om Rysslands terrorbombningar av civila mål i Ukraina. På lång sikt så kommer även vår framtid att definieras av hur utfallet blir i detta krig. Under året har Vacse skänkt minröjarutrustning och elverk till Ukraina.

FASTIGHETSINNEHAV

Vacse ägde den 31 december 23 (21) förvaltningsfastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 210,3 tkvm (197,2) och till ett bedömt marknadsvärde om 9 751,8 mkr (9 345,2). Fastigheternas orealiserade värdeförändring uppgick under perioden till -378,4 mkr (5,7).

Marknadsvärdering av Vacses fastighetsbestånd görs varje kvartal. Två gånger per år, kvartal 2 och 4, utförs värderingen av extern auktoriserad fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut. Övriga kvartal sker interna värdebedömningar som, om väsentligt förändrade parametrar framkommer, kompletteras med externa värderingar av hela eller delar av beståndet. Verkligt värde har fastställts genom en kombination av avkastningsbaserad metod och ortsprismetod. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 i verkligtvärdehierarkin enligt IFRS 13. Inga fastigheter har ändrat klassificering under perioden. I genomsnitt har Vacses fastighetsinnehav vid periodens utgång värderats med ett avkastningskrav för restvärdesberäkning om 5,2 procent (4,8).

Den genomsnittliga kontraktslängden per den sista december uppgick till 9,9 år (10,2). 81,0 procent (84,1) av Vacses hyresintäkter kommer från svenska staten, 17,8 procent (14,6) från regioner och kommuner och resterande 1,2 procent (1,3) från privata aktörer. Nedan framgår marknadsvärdets geografiska spridning, fördelning av hyresintäkter per hyresgäst återfinns på s. 6.

VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER

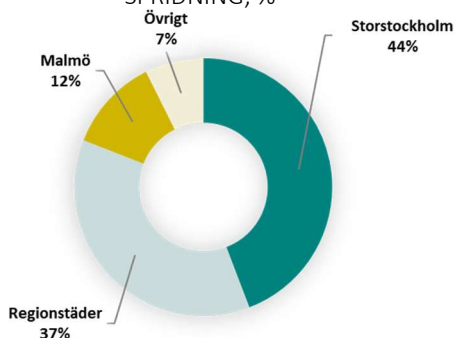
I juli förvärfvade Vacse Kalmar Stadsbibliotek (fastigheten Kalmar Guld fisken 2) av Corem. Fastigheten är fullt uthyrd till Kalmar kommun med hyresavtal som sträcker sig fram till 2040-06-30. Förvärfvet skedde till ett underliggande fastighetsvärde om ca 150 mkr. Vacse tillträdde fastigheten den 2 oktober 2023.

Den 20 november tillträdde Vacse fastigheten Götaland 9 i Jönköping. Fastigheten är fullt uthyrd på ett 15-årigt hyresavtal med Domstolsverket. Byggnaden inrymmer Göta hovrätt och Kammarrätten i Jönköping. Underliggande fastighetsvärde uppgår till cirka 510 MSEK.

Utöver det har inga väsentliga transaktioner skett under perioden januari-december 2023.

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

MARKNADSVÄRDETS GEOGRAFISKA SPRIDNING, %



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 kvartal 2 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.

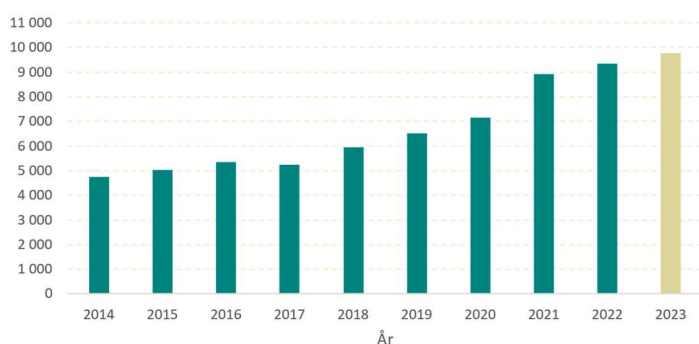
Under 2021 tecknade Skanska ett sexårigt hyresavtal med Boverket för byggnation av deras nya huvudkontor i Karlskrona. Fastigheten tillträds av Vacse i samband med att Boverket tar sina nya lokaler i bruk. Projektet beräknas färdigställas under våren 2025 och uthyrningsbar area är ca 4 200 kvm. Byggnaden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

FASTIGHETSVÄRDE UTVECKLING PER ÅR, MKR



RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Resultat- och kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med december 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 12,2 procent och uppgick till 328,3 mkr (292,7). Resultat efter skatt uppgick till -161,7 mkr (451,7). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med -378,4 mkr (5,7), realiserade värdeförändringar avseende räntederivat om -137,8 mkr (257,7).

HYRESINTÄKTER

Hysesintäkterna ökade med 14,1 procent till 559,4 mkr (490,4). Ökningen förklaras av färdigställda projekt och tillträden samt indexuppräknningar av hyror. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 99,8 procent (100) vid periodens utgång. Av hyresintäkterna utgjorde service-intäkter 28,7 mkr (27,9).

DRIFTKOSTNADER

Driftkostnaderna ökade med 11,5 procent och uppgick till 90,4 mkr (81,1). Ökningen förklaras främst av tillträden av förvärvade fastigheter samt högre driftkostnader till följd av ökade reparationer och fortsatt höga energipriser i början av 2023. Driftöverskottet uppgick till 448,6 mkr (390,4), vilket innebar en överskottsgrad om 80,2 procent (79,6). Vacse har erhållit elstöd till ett belopp om 7 mkr vilket påverkat periodens resultat.

CENTRALA KOSTNADER

De centrala kostnaderna för administration och förvaltning uppgick till 35,2 mkr (32,0).

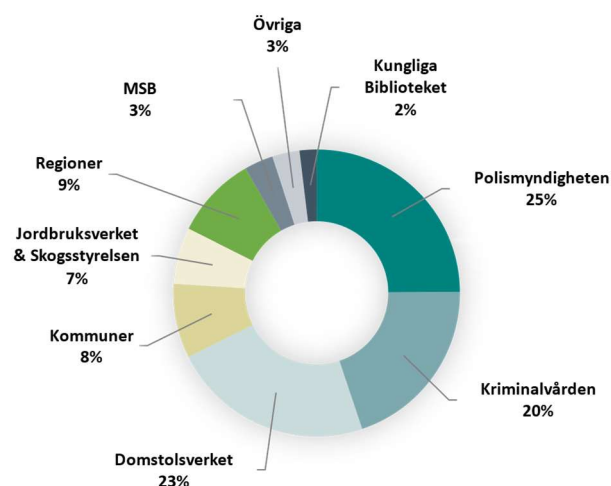
FINANSNETTO OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVAT

Finansnettot under perioden uppgick till -85,1 mkr (-65,7). Realiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till -137,8 mkr (257,7). Realiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

HYRESINTÄKTER, DRIFTÖVERSKOTT OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



HYRESINTÄKTER, ÅRSHYRA, %



SKATT

Bolaget redovisade för perioden en aktuell skattekostnad om +26,3 mkr (-104,3). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 829,2 mkr (880,2). 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 336,0 mkr (342,8). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -742,5 mkr (-415,3), 2023 förvärvades Guld fisken 2 och Götaland 9 (under 2022 förvärvades Skepparen 1 och Mode 4). Projektet är i uppförandefasen och beräknas färdigställas våren 2024 vilket förklarar förändringen. Finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet med 511,2 mkr (-230,5) 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 104,7 mkr (-303,0).

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 41,4 mkr (36,6). Resultat efter skatt uppgick till 84,1 mkr (89,4).

Resultat från andelar i koncernbolag består av utdelning från dotterbolag 36,5 mkr (72,5) samt nedskrivning av aktier i dotterbolag om -57,0 mkr (0,0). Räntenettet består av ränteintäkter 6,3 mkr, ränteintäkter från dotterbolag om 196,0 mkr (82,8) samt externa räntekostnader om -91,4 mkr (-65,6).

Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar hos desamma, totalt uppgående till 6 150,9 mkr (5 531,3). Externa räntebärande lån (lång- och kortfristiga) uppgår till 3 779,5 mkr (3 668,3). Moderbolagets risker och osäkerhetsfaktorer utgörs främst av förändringar i avkastningskrav på dotterbolagens fastigheter. Mer information framgår under rubriken "Risker och osäkerhetsfaktorer" i bokslutskommunikén samt i årsredovisningen för 2022 sidorna 44–48.



I slutet på november tillträdde Vacse fastigheten Götaland 9 i Jönköping. Fastigheten är fullt uthyrd på ett 15-årigt avtal med Domstolsverket. Byggnaden inrymmer Göta hovrätt och Kammarrätten i Jönköping. Byggnaden är miljöcertifierad enligt Miljöbyggnad Guld samt energiklass A.

FINANSIERING

EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick den 31 december till 5 311,0 mkr (5 072,7).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens långfristiga räntebärande skulder uppgår till 3 240,8 mkr (2 929,5). Totalt har Vacse utestående obligationer under sitt MTN-program om 2 550,0 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, en 3-årig grön obligation om 200 mkr samt sista kvartalet 250 mkr. Likviderna användes delvis till ett återköp om 470 mkr av den obligation om totalt 700 mkr som förföll i september 2023 samt förvärv av fastigheten Götaland 9. Efter återköpet återstod endast 230 mkr som löstes vid förfallet i september. I november emitterades en grön obligation om 250 mkr med en löptid om 3,4 år. Totalt under året har obligationer om 850 mkr emitterats. I de räntebärande skulderna ingår även säkerställda lån om 693,0 mkr (700,0) med förfall i oktober 2027, samt lån om 536,5 mkr (568,3) med förfall 2030 och 2031 där Nordic Investment Bank, NIB, är långgivare.

Totalt uppgår de kortfristiga räntebärande skulderna till 538,8 mkr (738,8) 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).

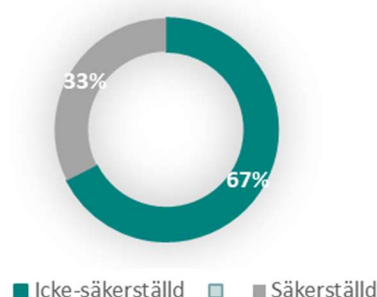
Belåningsgraden i koncernen uppgick till 35,9 procent (37,4) och andel säkerställd skuld till 12,0 procent (12,8). Per den 31 december uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 3,9 år (4,3), respektive 4,2 år (4,8) beaktat den revolverande kreditfaciliteten, och räntebindningstiden till 3,7 år (4,0). Genomsnittlig ränta för perioden uppgick till 2,4 procent (1,9). 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 2023-12-31

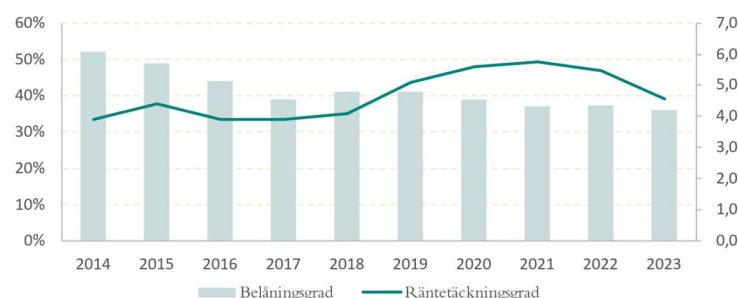
År	RÄNTEBINDNING			KAPITALBINDNING		
	Belopp, mkr	Andel, %	Snittränta, %*	Belopp, mkr	Andel, %	
2024	1 215	32%	6,55	500	13%	
2025	325	9%	0,13	0	0%	
2026	325	9%	0,21	600	16%	
2027	275	7%	0,33	1 343	36%	
2028	350	9%	0,44	600	16%	
2029	340	9%	0,53	0	0%	
2030	550	15%	0,45	325	9%	
2031	0	0%	0,00	212	6%	
2032	0	0%	0,00	0	0%	
2033	200	5%	2,76	0	0%	
2034	200	5%	2,07	200	5%	
Totalt	3 780	100%	2,57%	3 780	100%	

I snitträntan för perioden ingår marginalen för den rörliga delen av skuldportföljen. Här ingår även den rörliga delen av ränteswapparna vilka dock ej inkluderar någon kreditmarginal då dessa handlas utan marginal.

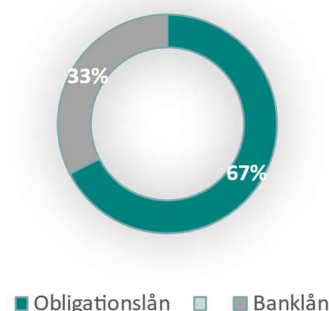
FÖRDELNING SÄKERSTÄLLD OCH ICKE-SÄKERSTÄLLD SKULD



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 +178,9 mkr (+316,7), och löses successivt upp och resultatförs fram till derivatens slutdatum. Vid förfallotidpunkten kommer värdet på derivaten att vara noll. Kuponräntan redovisas löpande inom räntenettet.

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

LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel uppgick per 31 december till 280,3 mkr (175,7). 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. 81,0 procent (84,1) av Vacses hyresintäkter kommer från svenska staten, 17,8 procent (14,6) från regioner och kommuner och resterande 1,2 procent (1,3). Kontraktstiderna är långa och uppgår i genomsnitt till 9,9 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 108,6 mkr (95,4).

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	-777 / +946
Driftnetto	5,0 procent	+437 / -437
Kalkylränta driftnetto	0,5 procentenhet	-99 / +103
Vakansgrad	1 procentenhet	-116

VACSE - ETT LÅNGSIKTIGT BOLAG DÄR HÅLLBARHET ÄR EN STRATEGISK FRÅGA

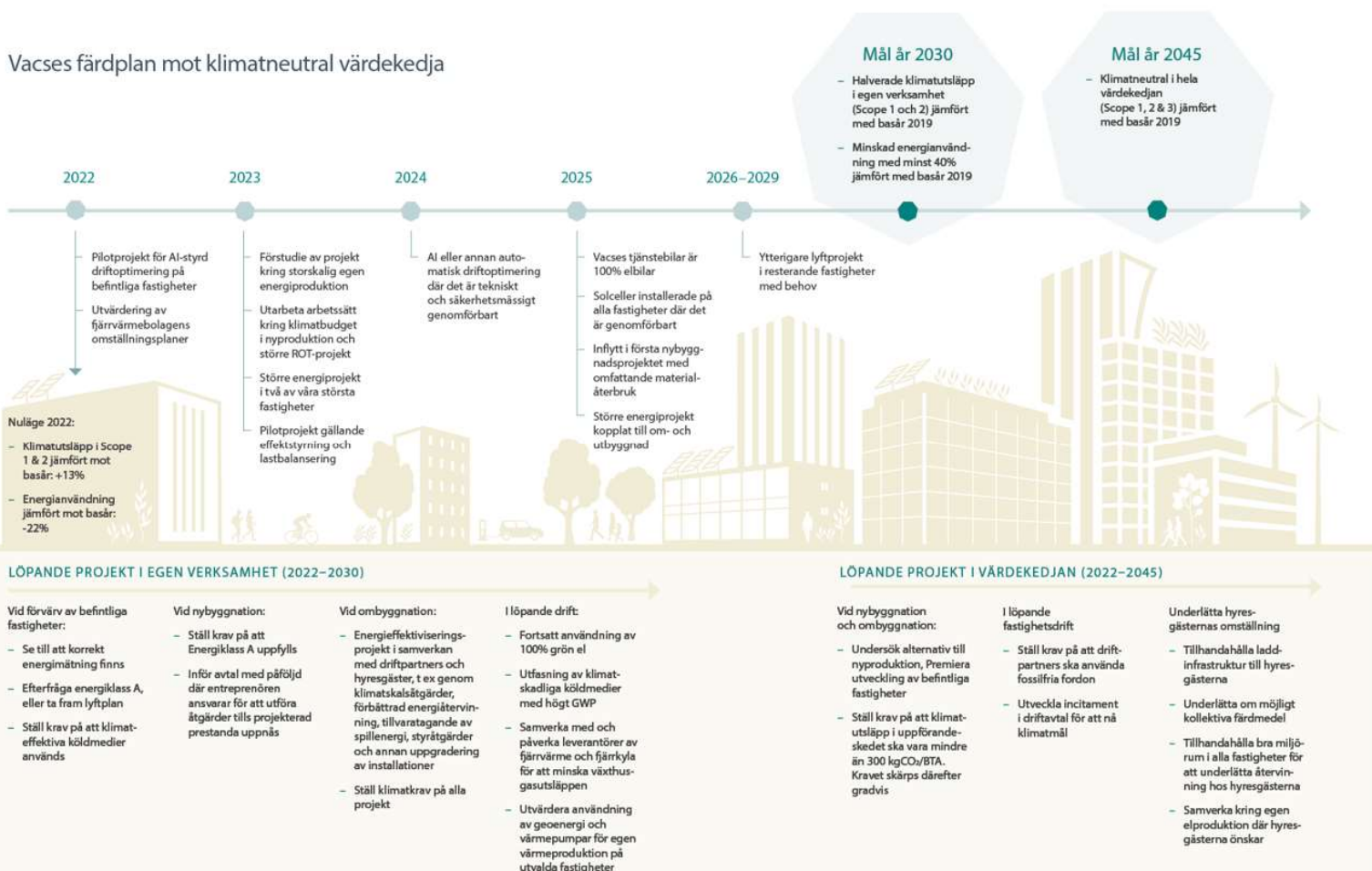
Vacse är en långsiktig fastighetsägare som ägs av svenskt pensionskapital. Vacse ska arbeta med lång tidshorisont och låg risk, med samhällsviktiga verksamheter som hyresgäster. Av detta följer naturligt att arbeta aktivt med hållbarhetsomställning och att säkerställa ett framtidssäkrat fastighetsbestånd.

Ett av Vacses mest omfattade 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.

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 och resterande enligt BREEAM Excellent. Samtliga kommer att innehålla minst energiklass B och därmed vara taxonomilinjerade.

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

Vacses färdplan mot klimatneutral värdekedja



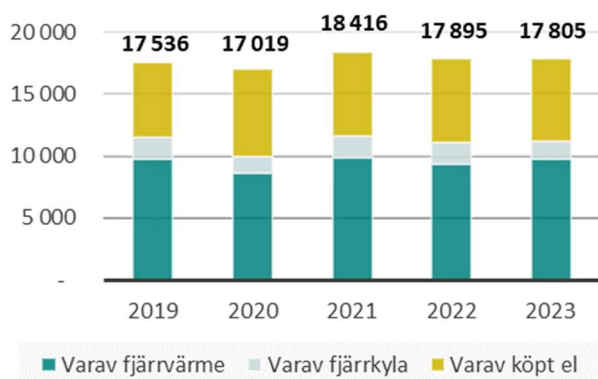
NYCKELTAL HÅLLBARHET

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 arbetar även aktivt med social hållbarhet, både inom och utom organisationen. Under 2023 har ett av fokusområdena varit arbetskriminalitet i värdekedjan. Detta har bland annat resulterat i att över 60 gedigna bakgrunds-kontroller utförts på underentreprenörer med hjälp av externt säkerhetsföretag. Mer om detta kommer att finnas att läsa i Vacses årsredovisning för 2023.

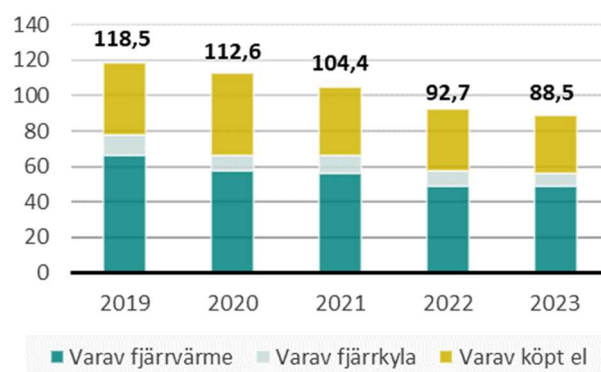
ENERGIANVÄNDNING

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. Redan 2022 uppnåddes målet om 20 procent minskning av energiförbrukningen jämfört med 2019 varför målet

Energiintensitet (kWh/m²)

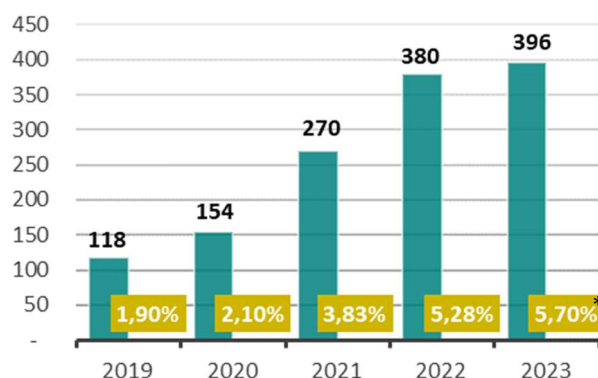


uppdaterats under 2023 till 40 procents minskning. För 2023 förbrukar beståndet 88,5 kWh/kvm vilket är en minskning per kvadratmeter med 25 procent jämfört med basåret. Med ökade krav finns dock behov för fortsatt energieffektivisering, även i ett högkvalitativt fastighetsbestånd med stor andel nyproducerade fastigheter.

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 MWh/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 280 liter/m² vilket är en liten försämring jämfört med föregående år men en förbättring med 16 procent jämfört med basåret* 2019.

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

GRÖN FINANSIERING

Vacses målsättning är att all finansiering skall vara grön. Med grön finansiering avses antingen grön obligation kopplat till Vacses egna tredjepartsgranskade ramverk, eller lån som klassas som grönt enligt respektive långivares kriterier. För perioden utgörs 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.

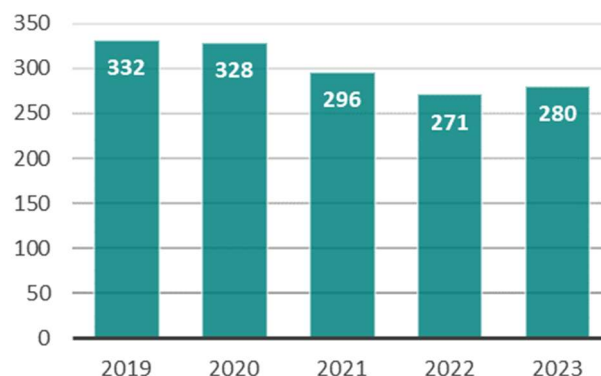
EU:S TAXONOMI

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 fyra fastigheter linjerat med taxonomins värden vilket medför en ökning med 73 procent jämfört med årsskiftet.

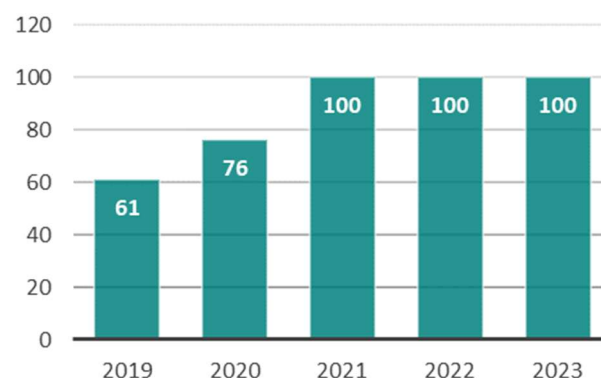
MILJÖCERTIFIERING

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 åiterrapportering 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.

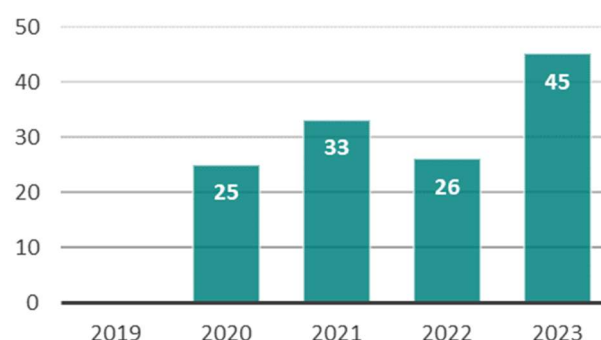
Vattenförbrukning l/m²



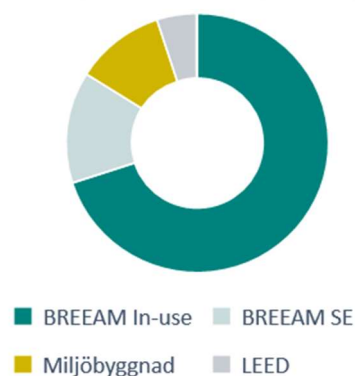
Andel grön finansiering



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 bokslutskommuniké 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 bokslutskommunikén. Bokslutskommunikén 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 bokslutskommuniké i vissa fall inte exakt summara 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 280,3 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

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

UTDELNINGSFÖRSLAG

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

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

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

Stockholm den 31 januari 2024

Fredrik Linderborg

Verkställande direktör

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

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	jan-dec 2023	jan-dec 2022	okt-dec 2023	okt-dec 2022
Hysesintäkter	559 421	490 350	150 580	125 489
Driftkostnader	-90 412	-81 113	-24 630	-21 113
Fastighetsskatt	-20 413	-18 877	-5 308	-4 955
Driftöverskott	448 595	390 360	120 643	99 420
Central administration	-35 244	-32 048	-9 814	-9 081
<i>Räntenetto</i>				
Finansiella intäkter	6 538	-	2 547	-
Externa räntekostnader och liknande poster	-91 595	-65 660	-24 197	-17 660
Förvaltningsresultat	328 293	292 652	89 178	72 679
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserat	-378 416	5 673	-141 271	-162 919
Räntederivat, orealiserat	-137 822	257 668	-121 982	-13 698
Resultat före skatt	-187 945	555 992	-174 075	-103 938
Skatt	26 262	-104 252	24 005	34 731
Periodens/årets resultat	-161 683	451 741	-150 069	-69 207

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	31 dec 2023	31 dec 2022
Tillgångar		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	9 751 830	9 345 171
Övriga materiella anläggningstillgångar	4 273	5 397
Derivat	178 900	316 722
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1 221	1 111
Summa anläggningstillgångar	9 936 224	9 668 401
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Kortfristiga fordringar	62 211	42 238
Likvida medel	280 331	175 656
Summa omsättningstillgångar	342 542	217 894
Summa tillgångar	10 278 766	9 886 294
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	5 311 006	5 072 689
<i>Långfristiga skulder</i>		
Uppskjuten skatteskuld	829 245	880 241
Övriga avsättningar	1 221	1 111
Räntebärande skulder	3 240 750	2 929 500
Summa långfristiga skulder	4 071 216	3 810 852
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	538 750	738 750
Övriga kortfristiga skulder	357 793	264 003
Summa kortfristiga skulder	896 543	1 002 753
Summa eget kapital och skulder	10 278 766	9 886 294

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-dec 2023	jan-dec 2022
Ingående eget kapital	5 072 689	4 720 948
Aktieägartillskott	500 000	–
Lämnad utdelning	–100 000	–100 000
Periodens totalresultat	–161 683	451 741
Utgående eget kapital	5 311 006	5 072 689

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	jan-dec 2023	jan-dec 2022	okt-dec 2023	okt-dec 2022
Resultat före skatt	-187 945	555 992	-174 075	-103 938
<i>Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:</i>				
Avskrivningar på inventarier	-361	1 570	-931	-143
Marknadsvärdeförändring fastigheter	378 416	-5 673	141 271	162 919
Marknadsvärdeförändring finansiella instrument	137 822	-257 668	121 982	13 698
Övrigt	0	50	-12	55
Erhållen/betald skatt	-24 734	-5 626	-14 127	11 030
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	303 198	288 646	74 108	83 621
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-17 883	-3 585	-20 072	-14
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	50 638	57 734	70 985	53 382
Kassaflöde från den löpande verksamheten	335 951	342 795	125 021	136 989
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>				
Förvärv av fastigheter	-604 837	-324 013	-604 837	-293 553
Investeringar i befintliga fastigheter	-137 668	-91 245	-32 053	-33 197
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-742 505	-415 258	-636 890	-326 750
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>				
Lämnad utdelning	-100 000	-100 000	-	-
Erhållna aktieägartillskott	500 000	-	-	-
Upptagna lån	850 000	400 000	250 000	-
Amorterade lån	-738 771	-530 500	-9 698	-11 062
Realiserad värdeförändring finansiella instrument	-	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	511 229	-230 500	240 302	-11 062
Periodens kassaflöde	104 675	-302 963	-271 567	-200 822
Ingående likvida medel	175 656	478 621	551 900	376 480
Periodens kassaflöde	104 675	-302 963	-271 567	-200 822
Utgående likvida medel	280 331	175 656	280 331	175 656
Erlagda räntor	-91 595	-55 295	-32 483	-11 347
Erhållna räntor	6 538	-	2 547	-

NYCKELTAL

Belopp i tkr	jan-dec 2023	jan-dec 2022	okt-dec 2023	okt-dec 2022
Hysesintäkter	559 421	490 350	150 580	125 489
Driftöverskott	448 595	390 360	120 643	99 420
Förvaltningsresultat	328 293	292 652	89 178	72 679
Periodens/årets resultat	-161 683	451 741	-150 069	-69 207
Förvärv av och investering i fastigheter	742 505	415 258	636 890	326 750
Värdetförändringar fastigheter, orealiserade	-378 416	5 673	-141 271	-162 919
Verkligt värde fastigheter	9 751 830	9 345 171	9 751 830	9 345 171
Genomsnittlig kontraktslängd, år	9,9	10,2	9,9	10,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,8%	100,0%	99,8%	100,0%
Överskottsgrad, %	80,2%	80,0%	80,1%	79,2%
Fastighetsyta, kvm	210 227	197 157	210 227	197 157
Belåningsgrad, %	35,9%	37,4%	35,9%	37,4%
Andel säkerställd skuld, %	12,0%	12,8%	12,0%	12,8%
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	5,5	4,7	5,1
Kapitalbindning, år	3,9	4,3	3,9	4,3
Räntebindning, år	3,7	4,4	3,7	4,4
Genomsnittlig ränta	2,4%	1,8%	2,4%	1,9%
Räntebärande skuld netto/EBITDA	8,5	9,7	7,9	9,7

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-dec 2023	jan-dec 2022	okt-dec 2023	okt-dec 2022
Intäkter	41 350	36 586	13 445	11 886
Rörelsekostnader	-41 107	-35 482	-11 402	-9 925
Rörelseresultat	243	1 104	2 044	1 961
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>				
Resultat från andelar i koncernföretag	-20 483	72 500	-56 983	-
Räntenetto	110 938	17 204	30 165	3 400
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	90 698	90 808	-24 775	5 361
Bokslutsdispositioner	-6 453	-1 563	-6 453	-1 563
Resultat före skatt	84 245	89 245	-31 227	3 798
Skatt	-105	105	-105	942
Periodens/årets resultat	84 140	89 351	-31 333	4 740

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	31 dec 2023	31 dec 2022
Tillgångar		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Inventarier, verktyg och installationer	386	227
Aktier i dotterföretag	1 226 162	1 213 378
Fordringar hos koncernföretag	4 924 777	4 317 895
Andra långfristiga fordringar	1 221	1 111
Summa anläggningstillgångar	6 152 546	5 532 610
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Övriga fordringar	13 745	26 777
Kassa och bank	280 331	175 656
Summa omsättningstillgångar	294 077	202 433
Summa tillgångar	6 446 623	5 735 043
Eget kapital och skulder		
<i>Bundet eget kapital</i>	41 000	41 000
<i>Fritt eget kapital</i>	2 362 150	1 878 010
Summa eget kapital	2 403 150	1 919 010
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga avsättningar	1 221	1 111
Räntebärande skulder	3 240 750	2 929 500
Skulder till koncernföretag	220 307	121 289
Summa långfristiga skulder	3 462 279	3 051 900
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	538 750	738 750
Övriga skulder	42 444	25 383
Summa kortfristiga skulder	581 194	764 133
Summa eget kapital och skulder	6 446 623	5 735 043

FINANSIELLA NYCKELTAL

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

Dessa behöver inte vara jämförbara med på samma sätt benämnda nyckeltal som presenteras av andra bolag. I nedanstående uppställningar presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, samt avstämning av måtten. Vidare återfinns även definitioner av dessa mått på sidan 22.

Förvaltningsresultat	jan-dec 2023	jan-dec 2022
Resultat före skatt	-187 945	555 992
Återläggning		
Värdeförändring fastighet	378 416	-5 673
Värdeförändring derivat	137 822	-257 668
Förvaltningsresultat	328 293	292 652

Nyckeltalet mäter bolagets resultat från den löpande verksamheten.

Belåningsgrad	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande skulder, långfristiga	3 240 750	2 929 500
Räntebärande skulder, kortfristiga	538 750	738 750
Likvida medel	-280 331	-175 656
Räntebärande skulder netto	3 499 169	3 492 594
Förvaltningsfastigheter	9 751 830	9 345 171
Belåningsgrad	35,9%	37,4%

Nyckeltalet visar bolagets skuldsättning.

Andel säkerställd skuld	2023-12-31	2022-12-31
Säkerställda banklån	1 229 501	1 268 250
Totala tillgångar	10 278 766	9 886 294
Andel säkerställd skuld	12,0%	12,8%

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

Räntetäckningsgrad	jan-dec 2023	jan-dec 2022
Förvaltningsresultat	328 293	292 652
Räntekostnader	91 595	65 660
Summa	419 888	358 312
Räntekostnader	-91 595	-65 660
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	5,5

Nyckeltalet visar bolagets förmåga att betala löpande räntekostnader.

Räntebärande skuld netto/EBITDA	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande skulder, långfristiga	3 240 750	2 929 500
Räntebärande skulder, kortfristiga	538 750	738 750
Likvida medel	-280 331	-175 656
Räntebärande skulder netto	3 499 169	3 492 594

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

Driftöverskott	448 595	390 360
Centrala kostnader	-35 244	-32 048
EBITDA	413 351	358 312
Räntebärande skuld netto/EBITDA	8,5	9,7

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.

	2023-12-31	2022-12-31
Kapitalbindning, år	3,9	4,3
Kapitalbindning, år (Beaktat kreditfacilitet)	4,2	4,8
Räntebindning, år	3,7	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:

2024-03-27 Års- och Hållbarhetsredovisning 2023

2024-04-26 Delårsrapport januari-april

2024-05-15 Årsstämma

2024-07-12 Delårsrapport januari-juni

2024-10-25 Delårsrapport januari-september



Informationen i denna bokslutskommuniké är sådan som Vacse AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 31 januari 2024 klockan 07:00.

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

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