



VACSE

DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2024

# VACSE AB (PUBL)

## DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2024

### JANUARI-MARS 2024

- Hyresintäkterna uppgick till 154,1 mkr (138,0), en ökning med 11,7 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 119,8 mkr (107,6) vilket är en ökning med 11,3 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 86,7 mkr (79,2), en ökning med 9,5 procent.
- Orealiserade värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med 20,2 mkr (-29,4).
- Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med -1,9 mkr (-86,8).
- Resultat efter skatt uppgick till 80,6 mkr (-27,1).
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 9 770,4 mkr (9 297,1) vid periodens utgång.
- Uthyrningsgraden den 31 mars var 99,8 procent (100), och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 9,3 år (9,9).

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Nyckeltal, mkr	jan-mar 2024	jan-mar 2023	jan-dec 2023	apr-mar Rullande
Hyresintäkter	154,1	138,0	559,4	575,6
Driftöverskott	119,8	107,6	448,6	460,8
Förvaltningsresultat	86,7	79,2	328,3	335,8
Periodens/årets resultat	80,6	-27,1	-161,7	-54,0
Marknadsvärde fastigheter	9 770	9 297	9 752	9 770
Uthyrningsbar yta, kvm	210 227	197 157	210 227	210 227
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,8%	100,0%	99,8%	99,8%
Genomsnittlig kontraktslängd, år	9,3	9,9	9,9	9,3
Belåningsgrad, %	35,5%	37,4%	35,9%	35,5%
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	5,0	4,6	4,7

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER PERIODEN JANUARI-MARS

Efter periodens utgång emitterade Vacse en ny 5-årig grön obligation om 500 mkr till en marginal om 1,15 procent över 3 månaders Stibor. Likviden används delvis till ett återköp om 160 mkr av den obligation om totalt 500 mkr som förfaller i

juni 2024. Efter återköpet återstår endast 340 mkr med förfall inom 12 månader. Transaktionen medför att kapitalbindningstiden ökar till ca 4,0 år.

## 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,

Rysslands krig i Ukraina fortsätter med förskräckliga konsekvenser på alla plan. Viktigt att vi i den fria världen hjälper Ukraina till seger då motsatsen i skulle innebära en mycket dyster framtid inte bara i Ukraina.

10-årig swapränta har stigit med ca 30 bp under kvartalet men samtidigt har obligationsmarknadens marginaler sjunkit under samma period så för Vacse får ränteuppgången ingen större effekt på totalkostnad vid nyupplåning.

I de senaste sex kvartalsrapporterna har omvärderingen av fastighetsbeståndet varit negativ, i denna rapport har dock fastighetsvärdet stabiliserats och värderingen från årsskiftet står sig.

Huruvida detta är botten för fastighetspriserna återstår att se men en aktiv kapitalmarknad verkar stödjande för transaktionsmarknaden och därmed värdena.

Vacse redovisar positiv utveckling av driftnetto och förvaltningsresultat vilket är vårt primära finansiella fokus för att under lång tid vara en trovärdig och uthållig leverantör av moderna lokaler till offentlig sektor i Sverige.

Under perioden har vi haft nöjet att välkomna tre nya medarbetare till Vacse.

Efter rapportens utgång emitterade Vacse en fem-årig grön obligation till en marginal om 1,15 %.

## FASTIGHETSINNEHAV

Vacse ägde den 31 mars 23 (21) förvaltningsfastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 210,3 tkvm (197,2) och till ett bedömt marknadsvärde om 9 770,4 mkr (9 297,1). Fastigheternas orealiserade värdeförändring uppgick under perioden till -1,9 mkr (-86,8).

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 verkligtvärde-hierarkin 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 mars uppgick till 9,3 år (9,9). 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

Inga väsentliga transaktioner skett under perioden januari-mars 2024.

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 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.

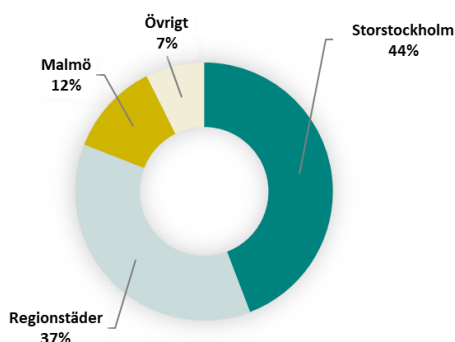
Under 2021 tecknade Skanska ett sexårigt hyresavtal med Boverket för byggnation av deras nya huvudkontor i Karlskrona. Fastigheten tillträds av Vacse i samband med att Boverket tar sina nya lokaler i bruk. Projektet beräknas färdigställas under kvartal 2 2025 och uthyrningsbar area är ca 4 200 kvm. Byggnaden planeras certifieras enligt BREEAM-SE Outstanding i kombination med WELL och NollCO<sub>2</sub>.

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 kvartal 2 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.

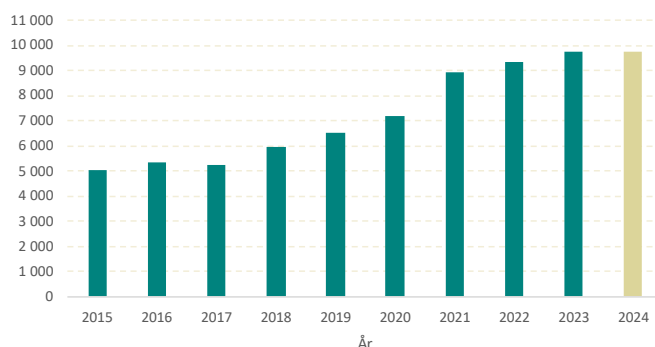
Under 2023 vann Vacse tillsammans med Skanska hyresupphandlingen av Enköpings nya kommunhus. Det nya kommunhuset kommer uppföras av Skanska och tillträdas av Vacse vid färdigställandet under kvartal 4 2025 i samband med att kommunen tar sina nya lokaler i bruk. Byggnaden har en uthyrningsbar yta om ca 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 Växjös nya domstolsbyggnad. Den nya domstolsbyggnaden kommer uppföras av Skanska och tillträdas av Vacse vid färdigställandet under kvartal 4 2026 i samband med att Domstolsverket tar sina nya lokaler i bruk. Byggnaden har en uthyrningsbar yta om ca 10 500 kvm och hyresperioden är på 15 år. Byggnaden kommer att miljöcertifieras enligt BREEAM-SE Outstanding.

MARKNADSVÄRDETS GEOGRAFISKA SPRIDNING, %



FASTIGHETSÄRDE UTVECKLING PER ÅR, MKR



## RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Resultat- och kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med mars 2024. 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 9,5 procent och uppgick till 86,7 mkr (79,2). Resultat efter skatt uppgick till 80,6 mkr (-27,1). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med -1,9 mkr (-86,8), realiserade värdeförändringar avseende räntederivat om 20,2 mkr (-29,4).

#### HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna ökade med 11,7 procent till 154,1 mkr (138,0). 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 serviceintäkter 9,4 mkr (10,3).

#### DRIFTKOSTNADER

Driftkostnaderna ökade med 14,3 procent och uppgick till 28,9 mkr (25,3). Ökningen förklaras främst av tillträden av förvärvade fastigheter samt högre driftkostnader till följd av planerade reparationer. Driftöverskottet uppgick till 119,8 mkr (107,6), vilket innebar en överskottsgrad om 77,7 procent (78,0).

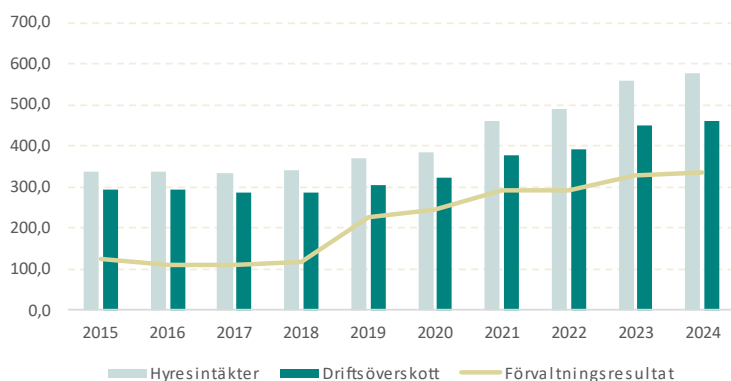
#### CENTRALA KOSTNADER

De centrala kostnaderna för administration och förvaltning uppgick till 9,4 mkr (9,3).

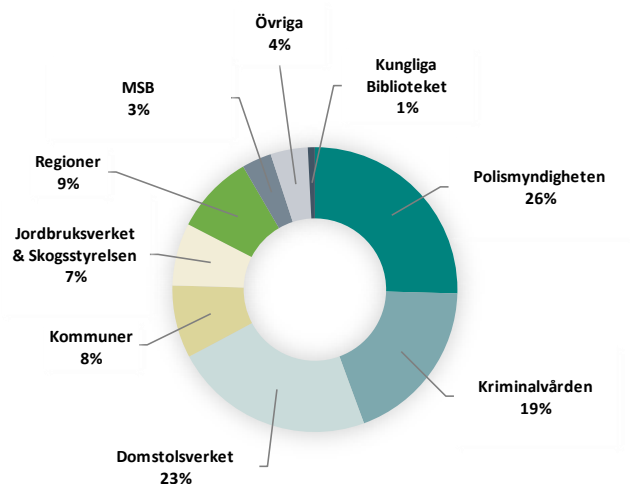
#### FINANSNETTO OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVAT

Finansnettot under perioden uppgick till -23,8 mkr (-19,1). Realiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 20,2 mkr (-29,4). Realiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

HYRESINTÄKTER, DRIFTÖVERSKOTT OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



HYRESINTÄKTER, ÅRSHYRA, %



#### SKATT

Bolaget redovisade för perioden en aktuell skattekostnad om -6,5 mkr (-4,7). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 847,1 mkr (868,1). 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 50,1 mkr (54,3). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -20,6 mkr (-38,6), utgörs av investeringar i befintliga fastigheter främst Skepparen 1, i Norrköping (förvärvades i Q1 2023) som planeras färdigställas i Q2 2024. Finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -9,7 mkr (-9,7) vilket förklaras av amorteringar av befintliga lån. Nettoflöde lån presenteras närmare under rubriken "Räntebärande skulder" på sid 8. Totalt uppgår periodens kassaflöde till 19,8 mkr (5,9).

#### 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 10,8 mkr (9,3). Resultat efter skatt uppgick till 134,8 mkr (64,2).

Resultat från andelar i koncernbolag består av utdelning från dotterbolag 103,5 mkr (36,5). Räntenettot består av ränteintäkter 9,1 mkr, ränteintäkter från dotterbolag om 55,2 mkr (52,3) samt externa räntekostnader om -32,9 mkr (-23,3).

Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar hos desamma, totalt uppgående till 6 150,9 mkr (5 620,8). Externa räntebärande lån (lång- och kortfristiga) uppgår till 3 769,8 mkr (3 658,6). Moderbolagets risker och osäkerhetsfaktorer utgörs främst av förändringar i avkastningskrav på dotterbolagens fastigheter. Mer information framgår under rubriken "Risk och riskhantering" i bokslutskommunikén samt i årsredovisningen för 2023 sidorna 43–47.



## FINANSIERING

### EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick den 31 mars till 5 391,6 mkr (5 045,6).

### RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens långfristiga räntebärande skulder uppgår till 3 231,1 mkr (2 919,8). 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 de räntebärande skulderna ingår även säkerställda lån om 691,3 mkr (698,3) med förfall i oktober 2027, samt lån om 528,6 mkr (560,3) med förfall 2030 och 2031 där Nordic Investment Bank, NIB, är långgivare.

Efter periodens utgång emitterade Vacse en ny 5-årig grön obligation om 500 mkr till en marginal om 1,15 procent. Likviden används delvis till ett återköp om 160 mkr av den obligation om totalt 500 mkr som förfaller i juni 2024. Efter återköpet återstår endast 340 mkr med förfall inom 12 månader. Transaktionen medför att kapitalbindningstiden ökar till ca 4,0 år.

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).

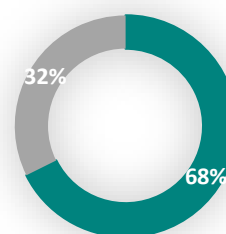
Belåningsgraden i koncernen uppgick till 35,5 procent (37,4) och andel säkerställd skuld till 11,8 procent (12,8). Per den 31 mars uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 3,6 år (4,0), respektive 3,9 år (4,3) beaktat den revolverande kreditfaciliteten, och räntebindningstiden till 3,5 år (3,8). Genomsnittlig ränta för perioden uppgick till 2,6 procent (2,2). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Vacses totala räntekostnad med +11,0 mkr och en sänkning med en procentenhet med -11,0 mkr, beaktat ränteswappar.

### RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING, PER 2024-03-31

Förfalloår	RÄNTEBINDNING			KAPITALBINDNING		
	Belopp, mkr	Andel, %	Snittränta, %*	Belopp, mkr	Andel, %	
2024	1 205	32%	6,74	500	13%	
2025	325	9%	0,13	0	0%	
2026	325	9%	0,21	600	16%	
2027	275	7%	0,33	1 341	36%	
2028	350	9%	0,44	600	16%	
2029	340	9%	0,53	0	0%	
2030	550	15%	0,45	320	8%	
2031	0	0%	0,00	209	6%	
2032	0	0%	0,00	0	0%	
2033	200	5%	2,76	0	0%	
2034	200	5%	2,07	200	5%	
<b>Totalt</b>	<b>3 770</b>	<b>100%</b>	<b>2,57%</b>	<b>3 770</b>	<b>100%</b>	

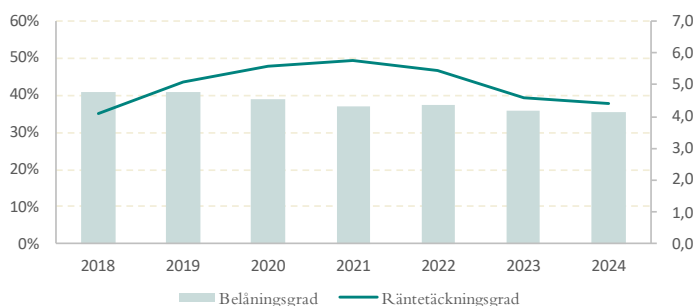
I snitträntan för perioden ingår marginalen för den rörliga delen av skuldportföljen. Här ingår även den rörliga delen av ränteswapparna vilka dock ej inkluderar någon kreditmarginal då dessa handlas utan marginal.

### FÖRDELNING SÄKERSTÄLLD OCH ICKE-SÄKERSTÄLLD SKULD

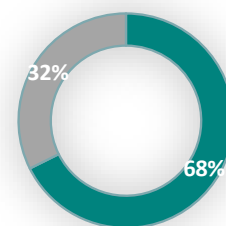


■ Icke-säkerställd ■ Säkerställd

### BELÅNINGS- OCH RÄNTETÄCKNINGSGRAD RULLANDE 12 MÅN



### FINANSIERINGSKÄLLOR



■ Obligationslån ■ Banklån



## RÄNTEDERIVATINSTRUMENT

För att uppnå finanspolicyns räntebindningsmål används räntederivatinstrument. Derivatens 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 +199,1 mkr (+287,4), 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 policys se beskrivning i 2023 års årsredovisning, på sidorna 62-63 samt 69-70.

## LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel uppgick per 31 mars till 300,1 mkr (181,6). Därutöver finns outnyttjade kreditfaciliteter om 700 mkr (700).

## RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Vacses verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. De mest väsentliga riskerna för Vacse utgörs av fastighetsrelaterade risker samt finansiella risker.

### FASTIGHETSRELATERADE RISKER

Värderingen av förvaltningsfastigheter kan påverkas kraftigt av de antaganden som företagsledningen gör. För att minska den risken låter Vacse oberoende värderingsmän värdera hela fastighetsbeståndet två gånger per år. Vacses fastighetsbestånd består av samhällsfastigheter och hyresgästerna har mycket hög kreditvärdighet. 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 9,3 år (9,9) per balansdagen.

### FINANSIELLA RISKER

Vacses finansiella kostnader utgör den största kostnadsposten för koncernen. För att reducera Vacses exponering mot stigande marknadsräntor har koncernen en del av sina räntekostnader skyddade av derivatinstrument bestående av ränteswappar. Vacse värderar samtliga finansiella derivat externt varje kvartal. En simulerad parallellförskjutning med + 1 procentenhet av de underliggande swapkurvorna skulle, allt annat lika, medföra en omvärdering av Vacses räntederivat med 101,7 mkr (116,0).

Se ytterligare beskrivning av risker och osäkerhetsfaktorer 2023 års årsredovisning, på sidorna 43-47 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

## HÅLLBARHET – SKILLNAD I DET STORA OCH DET LILLA

Vacses huvuduppdrag är att se till att ägarna får en hög riskvägd avkastning. En avkastning som kommer svenska nuvarande och blivande pensionärer till godo. Men aldrig på bekostnad av miljö, människor och det samhälle där vi verkar.

Vacse har antagit skarpa klimatmål om halverade utsläpp i egen verksamhet till 2030 och netto-nollutsläpp i hela värdekedjan till 2045, i jämförelse med basår 2019. Klimatmålen är validerade av organisationen Science Based Targets initiative och ligger i linje med att begränsa den globala uppvärmningen vid 1,5 grader. Målen är utmanande då utgångspunkten är att Vacse samtidigt ska växa med både nyproduktion och förvärv av befintligt bestånd, och att många åtgärder redan var utförda i beståndet vid basåret 2019.

För att nå målen samt även bjuda in till samverkan med andra aktörer publicerade Vacse sin Färdplan mot energi- och klimatmål redan 2022. Under föregående år arbetades specifika färdplaner och målsättningar per fastighet fram, dessa används som underlag för dialog med både externa driftpartners och hyresgäster.

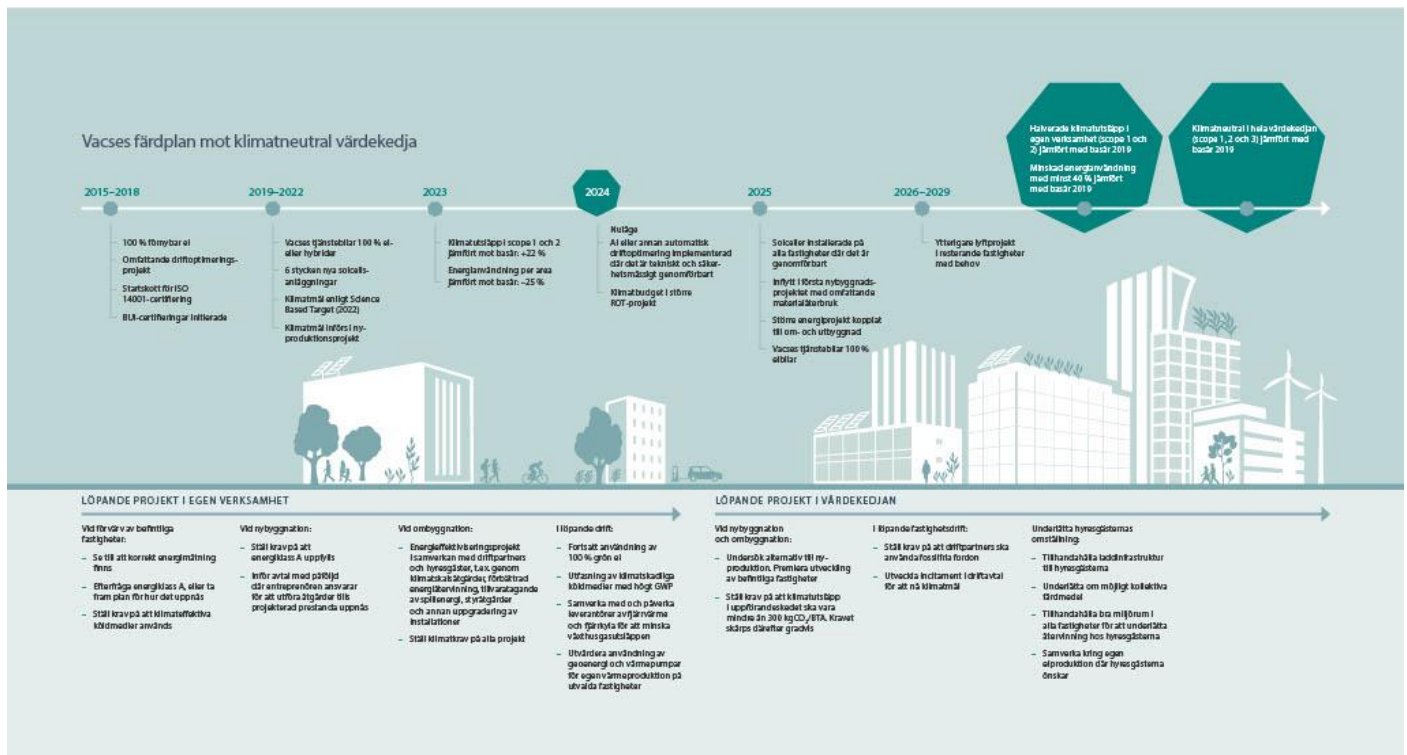
Samtliga Vacses fastigheter är sedan tidigare klimatriskinventerade, en viktig del i att förstå både fysiska

och finansiella risker kopplade till klimatförändringar. Under första kvartalet 2024 har dessa uppdaterats.

Omställningen till förnybar energi samt effektivisering av energianvändningen är uttalade fokusområden för Vacse. Ett aktivt arbete med energieffektivisering i både löpande drift och i nyproduktion och ombyggnad är en förutsättning för att lyckas. Vacses energiintensitet för fastighetsdrift har också minskat med 23 % i jämförelse med basår 2019. Målet är en 40 procentig minskning till 2030.

Solcellsanläggningar finns på 45 % av Vacses fastigheter och totalt producerades strax under 400 MWh under 2023. Under 2024 kommer den gamla regementsbyggnaden på Gotland, Visborg 1:15, att förses med solceller som beräknas producera ytterligare 80 MWh/år.

Under första kvartalet har Vacse valts in i Fastighetsägarnas hållbarhetsråd som har till uppgift att möjliggöra hållbar omställning inom fastighetsbranschen. Vacses hållbarhetschef innehar numera också ordförandeklubban i BREEMAS operativa råd.



Färdplanen i sin helhet finns publicerad på Vacses hemsida, [www.vacse.se](http://www.vacse.se)

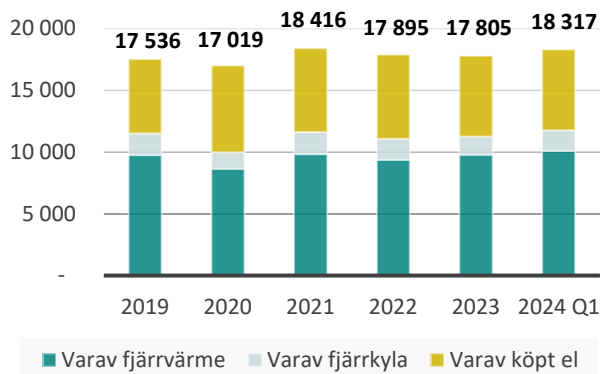
## NYCKELTAL HÅLLBARHET

Vacse följer upp sina hållbarhetsnyckeltal på helårsbasis. För rullande 12 månader avses perioden mars 2023 – februari

2024 för att säkerställa datakvalitet. Samtliga nyckeltal baseras på uppmätt data. Vacse använder år 2019 som basår.

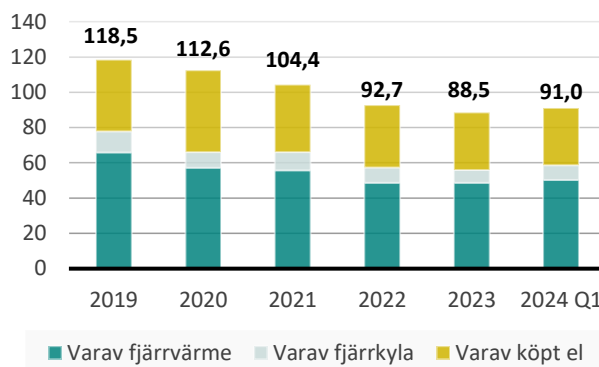
### ENERGIANVÄNDNING

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. Vacses målsättning till 2030 är att energiförbrukningen ska minska med 40 procent jämfört med basåret 2019. Under

Energiintensitet (kWh/m<sup>2</sup>)

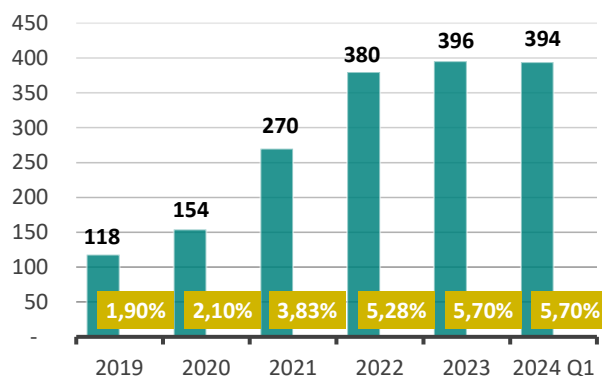


perioden förbrukar beståndet 91 kWh/kvm vilket är en liten ökning jämfört med helåret 2023 men en minskning med 23 procent jämfört med basåret. Under första kvartalet 2024 har ombyggnationer och tillkommande installationer till följd av förtätning medfört en ökad energiförbrukning i flera stora fastigheter.

### EGENPRODUCERAD FÖRNYBAR EL

Den höga takten i utbyggnaden av solelsproduktionen i fastighetsbeståndet fortsätter och under första kvartalet 2024 påbörjades en ny anläggning på den gamla regementsbyggnaden Visborg 1:15 på Gotland. Vacses långsiktiga mål är 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.

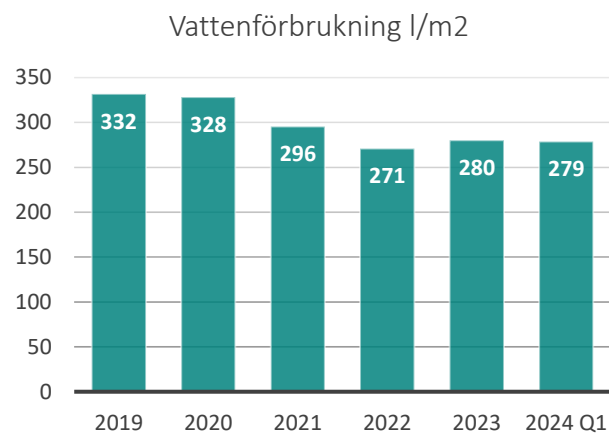
Egenproducerad el (MWh)



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

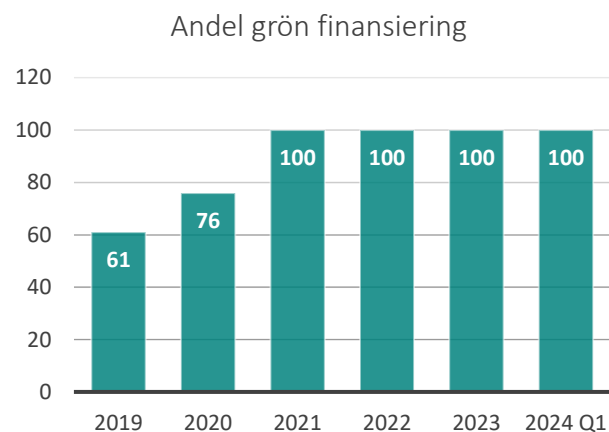
### VATTENFÖRBRUKNING

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 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 279 liter/m2 vilket är en förbättring med 16 procent jämfört med basåret 2019.



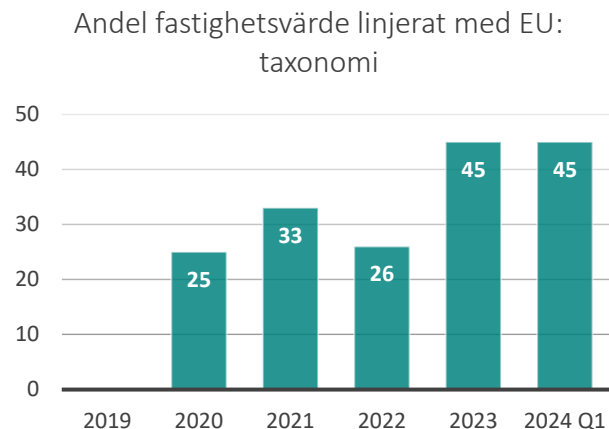
### GRÖN FINANSIERING

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 68 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

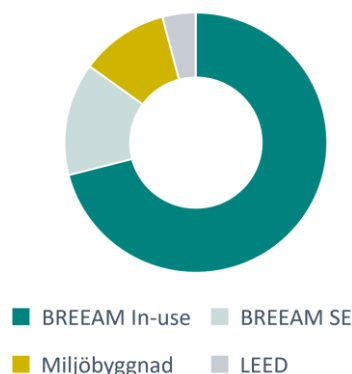
Vacse omfattas inte själva av kravet att rapportera enligt EU:s Taxonomi för hållbara investeringar. Men för att säkerställa att målet om 100 procent grön finansiering kan nås även framöver, arbetar Vacse med att anpassa fastighetsportföljen till kraven för att klassa en tillgång som hållbar i förvaltningsskedet. Målet avser linjering i förvaltningsfasen och tolkningen av energikraven följer fastighetsägarnas rekommendation med skärpta gränser 2022. Vid kvartalets slut linjerar 45 procent av fastighetsvärdet med taxonomins krav.



### MILJÖCERTIFIERING

Samtliga Vacses fastigheter har en miljöcertifiering varav BREEAM är det primära systemet. 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.

Miljöcertifieringar (%)



## ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

### MEDARBETARE

Antalet anställda i Vacse koncernen uppgick vid utgången av perioden till 18 (15), 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 2023.

#### NYA STANDARDER OCH TOLKNINGAR VILKA TRÄDER I KRAFT 2024 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 utnyttjade kreditfaciliteter om 700 mkr och dessutom en kassa om 280,3 mkr.

Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer i övrigt hänvisas till Vacses årsredovisning 2023, avsnittet "Risker och riskhantering" på sidorna 43–47.

#### TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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

#### VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Efter periodens utgång emitterade Vacse en ny 5-årig grön obligation om 500 mkr till en marginal om 1,15 procent. Likviden används delvis till ett återköp om 160 mkr av den obligation om totalt 500 mkr som förfaller i juni 2024. Efter återköpet återstår endast 340 mkr med förfall inom 12 månader. Transaktionen medför att kapitalbindningstiden ökar till ca 4,0 år.

## RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

Den verkställande direktören försäkrar att delårsrapport 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 26 april 2024

Fredrik Linderborg

Verkställande direktör

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

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	jan-mar 2024	jan-mar 2023	jan-dec 2023	apr-mar Rullande
Hysesintäkter	154 122	137 961	559 421	575 582
Driftkostnader	-28 916	-25 289	-90 412	-94 039
Fastighetsskatt	-5 384	-5 035	-20 413	-20 762
<b>Driftöverskott</b>	<b>119 822</b>	<b>107 636</b>	<b>448 595</b>	<b>460 780</b>
Central administration	-9 373	-9 332	-35 244	-35 285
<i>Räntenetto</i>				
Finansiella intäkter	1 612	432	6 538	7 717
Externa räntekostnader och liknande poster	-25 376	-19 568	-91 595	-97 403
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>86 685</b>	<b>79 168</b>	<b>328 293</b>	<b>335 810</b>
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserat	-1 925	-86 780	-378 416	-293 561
Räntederivat, orealiserat	20 237	-29 355	-137 822	-88 231
<b>Resultat före skatt</b>	<b>104 997</b>	<b>-36 966</b>	<b>-187 945</b>	<b>-45 981</b>
Skatt	-24 410	9 851	26 262	-7 998
<b>Periodens/årets resultat</b>	<b>80 587</b>	<b>-27 116</b>	<b>-161 683</b>	<b>-53 980</b>

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

## KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
<b>Tillgångar</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	9 770 411	9 297 076	9 751 830
Övriga materiella anläggningstillgångar	3 808	4 846	4 273
Derivat	199 137	287 368	178 900
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1 135	1 140	1 221
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>9 974 491</b>	<b>9 590 430</b>	<b>9 936 224</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	64 164	89 414	62 211
Likvida medel	300 104	181 577	280 331
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>364 268</b>	<b>270 991</b>	<b>342 542</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>10 338 759</b>	<b>9 861 421</b>	<b>10 278 766</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>5 391 593</b>	<b>5 045 573</b>	<b>5 311 006</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	847 112	868 149	829 245
Övriga avsättningar	1 134	1 141	1 221
Räntebärande skulder	3 231 063	2 919 813	3 240 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>4 079 309</b>	<b>3 789 103</b>	<b>4 071 216</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	538 750	738 750	538 750
Övriga kortfristiga skulder	329 108	287 996	357 793
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>867 858</b>	<b>1 026 746</b>	<b>896 543</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>10 338 759</b>	<b>9 861 421</b>	<b>10 278 766</b>

## KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-mar 2024	jan-mar 2023	jan-dec 2023
<b>Ingående eget kapital</b>	<b>5 311 006</b>	<b>5 072 689</b>	<b>5 072 689</b>
Aktieägartillskott	-	-	500 000
Lämnad utdelning	-	-	-100 000
Periodens totalresultat	80 587	-27 116	-161 683
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>5 391 593</b>	<b>5 045 573</b>	<b>5 311 006</b>



## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	jan-mar 2024	jan-mar 2023	jan-dec 2023	apr-mar Rullande
Resultat före skatt	104 997	-36 966	-187 945	-45 981
<i>Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:</i>				
Avskrivningar på inventarier	574	504	-361	-291
Marknadsvärdeförändring fastigheter	1 925	86 780	378 416	293 561
Marknadsvärdeförändring finansiella instrument	-20 237	29 355	137 822	88 231
Övrigt	-1	12	-	-13
Erhållen/betald skatt	-6 543	-2 241	-24 734	-29 036
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>80 715</b>	<b>77 443</b>	<b>303 198</b>	<b>306 470</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-1 952	-47 174	-17 883	27 339
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-28 686	23 990	50 638	-2 038
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>50 077</b>	<b>54 259</b>	<b>335 951</b>	<b>331 771</b>
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>				
Förvärv av fastigheter	-	-	-604 837	-604 837
Investeringar i befintliga fastigheter	-20 602	-38 638	-137 668	-119 632
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-20 602</b>	<b>-38 638</b>	<b>-742 505</b>	<b>-724 469</b>
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>				
Lämnad utdelning	-	-	-100 000	-100 000
Erhållna aktieägartillskott	-	-	500 000	500 000
Upptagna lån	-	-	850 000	850 000
Amorterade lån	-9 687	-9 698	-738 771	-738 760
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-9 687</b>	<b>-9 698</b>	<b>511 229</b>	<b>511 240</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>19 788</b>	<b>5 923</b>	<b>104 675</b>	<b>118 539</b>
Ingående likvida medel	280 331	175 656	175 656	181 577
Periodens kassaflöde	19 786	5 921	104 675	118 540
<b>Utgående likvida medel</b>	<b>300 118</b>	<b>181 577</b>	<b>280 331</b>	<b>300 118</b>
Erlagda räntor	-25 376	-16 846	-91 595	-100 125
Erhållna räntor	1 612	432	6 538	7 717

## NYCKELTAL

Belopp i tkr	jan-mar 2024	jan-mar 2023	jan-dec 2023	apr-mar Rullande
Hysesintäkter	154 122	137 961	559 421	575 582
Driftöverskott	119 822	107 636	448 595	460 780
Förvaltningsresultat	86 685	79 168	328 293	335 810
Periodens/årets resultat	80 587	-27 116	-161 683	-53 980
Förvärv av och investering i fastigheter	20 602	38 638	742 505	724 469
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	-1 925	-86 780	-378 416	-293 561
Verkligt värde fastigheter	9 770 411	9 297 076	9 751 830	9 770 411
Genomsnittlig kontraktslängd, år	9,3	9,9	9,9	9,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,8%	100,0%	99,8%	99,8%
Överskottsgrad, %	77,7%	78,4%	80,2%	80,1%
Fastighetsyta, kvm	210 227	197 157	210 227	210 227
Belåningsgrad, %	35,5%	37,4%	35,9%	35,5%
Andel säkerställd skuld, %	11,8%	12,8%	12,0%	11,8%
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	5,0	4,6	4,7
Kapitalbindning, år	3,6	4,0	3,9	3,6
Räntebindning, år	3,5	4,1	3,7	3,5
Genomsnittlig ränta	2,6%	2,2%	2,4%	2,3%
Räntebärande skuld netto/EBITDA	7,9	8,8	8,5	8,2

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-mar 2024	jan-mar 2023	jan-dec 2023	apr-mar Rullande
Intäkter	10 796	9 302	41 350	42 845
Rörelsekostnader	-10 832	-10 624	-41 107	-41 315
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-36</b>	<b>-1 323</b>	<b>243</b>	<b>1 530</b>
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>				
Resultat från andelar i koncernföretag	103 500	36 500	-20 483	46 517
Räntenetto	31 318	29 009	110 938	113 247
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>	<b>134 783</b>	<b>64 186</b>	<b>90 698</b>	<b>161 294</b>
Bokslutsdispositioner	0	0	-6 453	-6 453
<b>Resultat före skatt</b>	<b>134 783</b>	<b>64 186</b>	<b>84 245</b>	<b>154 842</b>
Skatt	0	0	-105	-105
<b>Periodens/årets resultat</b>	<b>134 783</b>	<b>64 186</b>	<b>84 140</b>	<b>154 737</b>

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
<b>Tillgångar</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	362	215	386
Aktier i dotterföretag	1 226 189	1 213 378	1 226 162
Fordringar hos koncernföretag	4 958 882	4 407 401	4 924 777
Andra långfristiga fordringar	1 134	1 141	1 221
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>6 186 567</b>	<b>5 622 134</b>	<b>6 152 546</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Övriga fordringar	17 126	14 509	13 745
Kassa och bank	300 104	181 577	280 331
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>317 230</b>	<b>196 086</b>	<b>294 077</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>6 503 797</b>	<b>5 818 220</b>	<b>6 446 623</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Bundet eget kapital	41 000	41 000	41 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fritt eget kapital	2 496 933	1 942 196	2 362 150
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 537 933</b>	<b>1 983 196</b>	<b>2 403 150</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga avsättningar	1 134	1 141	1 221
Räntebärande skulder	3 231 063	2 919 813	3 240 750
Skulder till koncernföretag	154 166	124 983	220 307
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 386 363</b>	<b>3 045 936</b>	<b>3 462 279</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	538 750	738 750	538 750
Övriga skulder	40 751	50 338	42 444
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>579 501</b>	<b>789 088</b>	<b>581 194</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>6 503 797</b>	<b>5 818 220</b>	<b>6 446 623</b>

## 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 20.

Förvaltningsresultat	jan-mar 2024	jan-mar 2023
Resultat före skatt	104 997	-36 966
Återläggning		
Värdoförändring fastighet	1 925	86 780
Värdoförändring derivat	-20 237	29 355
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>86 685</b>	<b>79 168</b>

Nyckeltalet mäter bolagets resultat från den löpande verksamheten.

Belåningsgrad	2024-03-31	2023-03-31
Räntebärande skulder, långfristiga	3 231 063	2 919 813
Räntebärande skulder, kortfristiga	538 750	738 750
Likvida medel	-300 104	-181 577
<b>Räntebärande skulder netto</b>	<b>3 469 709</b>	<b>3 476 985</b>

Nyckeltalet visar bolagets skuldsättning.

Förvaltningsfastigheter	9 770 411	9 297 076
<b>Belåningsgrad</b>	<b>35,5%</b>	<b>37,4%</b>

Andel säkerställd skuld	2024-03-31	2023-03-31
Säkerställda banklån	1 219 813	1 258 563
Totala tillgångar	10 338 759	9 861 421
<b>Andel säkerställd skuld</b>	<b>11,8%</b>	<b>12,8%</b>

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

Räntetäckningsgrad	jan-mar 2024	jan-mar 2023
Förvaltningsresultat	86 685	79 168
Räntekostnader	25 376	19 568
<b>Summa</b>	<b>112 061</b>	<b>98 736</b>
Räntekostnader	-25 376	-19 568
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>4,4</b>	<b>5,0</b>

Nyckeltalet visar bolagets förmåga att betala löpande räntekostnader.

Räntebärande skuld netto/EBITDA	2024-03-31	2023-03-31
Räntebärande skulder, långfristiga	3 231 063	2 919 813
Räntebärande skulder, kortfristiga	538 750	738 750
Likvida medel	-300 104	-181 577
<b>Räntebärande skulder netto</b>	<b>3 469 709</b>	<b>3 476 985</b>

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

Driftöverskott	119 822	107 636
Centrala kostnader	-9 373	-9 332
<b>EBITDA</b>	<b>110 449</b>	<b>98 304</b>

### Kapitalbindning

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

<b>Räntebärande skuld netto/EBITDA</b>	<b>7,9</b>	<b>8,8</b>
----------------------------------------	------------	------------

### Räntebindning

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

	2024-03-31	2023-03-31
Kapitalbindning, år	3,6	4,0
Kapitalbindning, år (Beaktat kreditfacilitet)	3,9	4,3
Räntebindning, år	3,5	4,1

## 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](http://www.vacse.se)  
[info@vacse.se](mailto:info@vacse.se)

#### Kalendarium:

2024-05-15 Årsstämma

2024-07-12 Delårsrapport januari-juni

2024-10-25 Delårsrapport januari-september



*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 26 april 2024 klockan 07:00.*

*Informationen publiceras även på Vacses hemsida, [www.vacse.se](http://www.vacse.se).*

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