



VACSE

DELÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2024

VACSE AB (PUBL)

DELÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2024

JANUARI-JUNI 2024

- Hyresintäkterna uppgick till 307,7 mkr (273,3), en ökning med 12,6 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 237,3 mkr (216,1) vilket är en ökning med 9,8 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 168,6 mkr (155,6), en ökning med 8,4 procent.
- Orealiserade värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med -11,2 mkr (-18,8).
- Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med 52,0 mkr (-131,6).
- Resultat efter skatt uppgick till 161,4 mkr (7,4).
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 9 870,0 mkr (9 297,0) vid periodens utgång.
- Uthyrningsgraden den 30 juni var i det närmaste 100 procent (100), och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 9,3 år (10,0).

ANDRA KVARTALET 2024

- Hyresintäkterna uppgick till 153,6 mkr (135,3), en ökning med 13,5 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 117,5 mkr (108,5) vilket är en ökning med 8,3 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 81,9 mkr (76,4), en ökning med 7,2 procent.
- Orealiserade värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med -31,4 mkr (10,6).
- Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med 53,9 mkr (-44,8).
- Resultat efter skatt uppgick till 80,8 mkr (34,5).

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Nyckeltal, mkr	jan-jun	jan-jun	apr-jun	apr-jun	jan-dec	jul-jun
	2024	2023	2024	2023	2023	Rullande
Hyresintäkter	307,7	273,3	153,6	135,3	559,4	593,8
Driftöverskott	237,3	216,1	117,5	108,5	448,6	469,8
Förvaltningsresultat	168,6	155,6	81,9	76,4	328,3	341,3
Periodens/årets resultat	161,4	7,4	80,8	34,5	-161,7	-7,8
Marknadsvärde fastigheter	9 870	9 297	9 870	9 297	9 752	9 870
Uthyrningsbar yta, kvm	214 825	197 157	214 825	197 157	210 227	214 825
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,9%	99,9%	99,9%	99,9%	99,9%	99,9%
Genomsnittlig kontraktslängd, år	9,3	10,0	9,3	10,0	9,9	9,3
Belåningsgrad, %	35,8%	38,5%	35,8%	38,5%	35,9%	35,8%
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	4,6	4,0	4,2	4,6	4,7

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER PERIODEN JANUARI-JUNI

Vacse rekryterade i början av året två nya medarbetare. Klara Nilsson som kommer arbeta som bolagsekonom och sköta den löpande redovisningen för Vacses dotterbolag. Peter Heyman som kommer arbeta med den teknisk fastighetsförvaltning för Vacses fastighetsbestånd.

Vacse emitterade i april en ny 5-årig grön obligation om 500 mkr till en marginal om 1,15 procent över 3 månaders Stibor. Likviden användes till återköp och slutförfall av den obligation om totalt 500 mkr som förföll i juni 2024. Utöver det ingick Vacse fyra nya swapavtal om totalt 400 mkr med 7- och 8-åriga löptider med en fast ränta kring 2,7 procent.

I **maj** tillträdde Vacse Domstolsverket Norrköpings nya tingsrätt. Fastigheten Skepparen 1, är belägen invid Norra Promenaden i Norrköping, omfattar cirka 4 800 kvm och kommer inrymma 40–50 medarbetare. Ett stort fokus under projektet har varit integrera Vacses erfarenheter för att skapa en modern domstol som möter både medarbetare och besökarens behov. Byggnaden kommer att certifieras i enlighet med BREEAM-SE Excellent som säkerhetsställer Vacses höga ambitioner om minskad klimatpåverkan och bra materialval.

I **maj** vann Skanska Sveriges kommersiella utveckling upphandlingen avseende uppförandet av en ny hälsocentral i

Kalmar. Den nya hälsocentralen kommer inrymma folktandvård och vårdcentral och vara belägen i Norrliden, strax norr om Kalmar. Vacse förvärvar fastigheten vid färdigställandet. Hyresavtalen på 20 år är med Region Kalmar län där den nya byggnaden kommer uppföras i två våningar och omfatta cirka 3 500 kvm. Byggnaden som kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad Guld version 4.0, kommer uppföras med stort innehåll av trä kompletterad med klimatförbättrad betong och vara utrustad med solceller som i kombination med en bergvärmeanläggning säkerhetsställa en låg energiförbrukning. Projektering av den nya byggnaden sker under 2024 med planerat tillträde för Vacse under Q1 2027.

I **juni** lyckas Vacse lyfta nivån på miljöcertifiering avseende fastigheten Tabellen 4. Tabellen 4 var Vacses första fastighet som certifierades enligt BREEAM In-Use. Fastigheten är belägen i Sollentuna och inhyser ett av Kriminalvårdens säkerhetshäkten. 2019 mottog Tabellen 4 pris vid BRE:s BREEAM Awards för bästa BREEAM In-Use certifierade byggnad inom kategorin offentliga byggnader. Trots de hårda kraven som ställs på BREEAM In-Use v.6 så har Vacse tillsammans med Kriminalvården, Coor och GreenLevel lyckats lyfta nivån från föregående certifiering.

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.



Ny hälsocentral i Kalmar. Den nya hälsocentralen kommer inrymma folktandvård och vårdcentral och vara belägen i Norrliden, strax norr om Kalmar. Vacse förvärvar fastigheten vid färdigställandet som planeras till Q1 2027.

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

Vacse har förtroendet att vara hyresvärd åt stat, kommuner och regioner det vill säga hyresgäster med den högsta kreditvärdigheten i Sverige. Vi svarar an genom att hålla en så låg risknivå att vi alltid kan investera i våra befintliga fastigheter och stå för våra löften om nybyggnation, vilket borde vara en självklarhet för alla företag inte minst i samhällsfastighetsbranschen. Under perioden har vi ytterligare minskat bolagets finansiella risknivå genom att förlänga löptid både avseende kapital och räntebindning. Den förutsägbarhet som detta förfaringssätt skänker är inte minst viktig för våra kunder som uppskattar en pålitlig leverantör av moderna, hållbara och anpassade lokaler oavsett konjunktrens skiftningar.

I maj sänkte Riksbanken styrräntan med 0,25 procentenheter till 3,75 procent. De flesta bedömares prognoser innehåller ett antal ytterligare sänkningar. Den ovanliga situationen på

räntemarknaden är att lånräntan är ca 1 procentenhet lägre än korträntan och vanligtvis är det tvärtom. Med de omfattande investeringsbehov som Sverige och världen står inför så är det inte omöjligt att dagens lånränta betraktas som låg inom några år när efterfrågan på kapital ökar. Vacse kommer därför att behålla en av marknadens lägsta belåningsgrader för att bibehålla robusthet oavsett räntenivå.

Under andra kvartalet har Serneke färdigställt tingsrättsbyggnaden i Norrköping och den ingår därmed i Vacses förvaltningsbestånd. I Kalmar kommer Vacse att förvärva en hälsocentral innehållande folktandvård och vårdcentral från Skanska när fastigheten är färdigställd, vilket planeras till Q1 2027. Fastigheten förhyrs av Region Kalmar län under ett 20-årigt avtal.

FASTIGHETSINNEHAV

Vacse ägde den 30 juni 24 (21) förvaltningsfastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 214,8 tkvm (197,2) och till ett bedömt marknadsvärde om 9 870,0 mkr (9 297,0). Fastigheternas orealiserade värdeförändring uppgick under perioden till 52,0 mkr (-131,6).

Marknadsvärdering av Vacses fastighetsbestånd görs varje kvartal. Två gånger per år, kvartal 2 och 4, utförs värderingen av extern auktoriserad fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut. Övriga kvartal sker interna värdebedömningar som, om väsentligt förändrade parametrar framkommer, kompletteras med externa värderingar av hela eller delar av beståndet. Verkligt värde har fastställts genom en kombination av avkastningsbaserad metod och ortsprismetod. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 i verkligtvärdehierarkin enligt IFRS 13. Inga fastigheter har ändrat klassificering under perioden. I genomsnitt har Vacses fastighetsinnehav vid periodens utgång värderats med ett avkastningskrav för restvärdesberäkning om 5,2 procent (5,0).

Den genomsnittliga kontraktslängden per den sista juni uppgick till 9,3 år (10,0). 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 har skett under perioden januari - juni 2024.

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

PÅGÅENDE PROJEKT

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 NollCO₂.

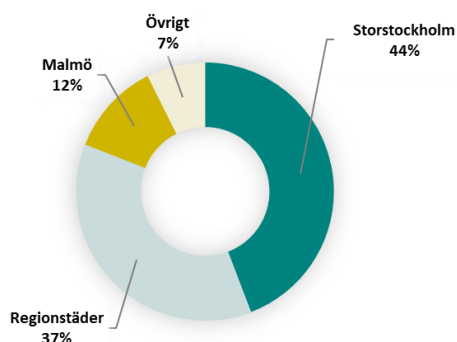
Under 2022 vann Vacse tillsammans med Skanska hyresupphandlingen av Borås nya tingsrätt. Den nya tingsrätten uppförs av Skanska och tillträds av Vacse vid färdigställandet under kvartal 2 2025 i samband med att Domstolsverket tar sina nya lokaler i bruk. Byggnaden har en uthyrningsbar yta om ca 5 100 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 uppförs av Skanska och tillträds 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.

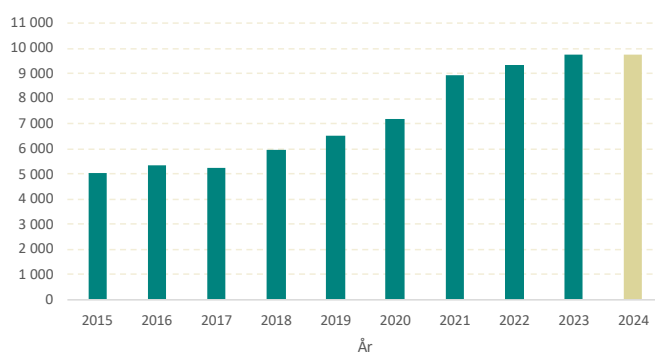
Under 2023 vann Vacse tillsammans med Skanska hyresupphandlingen av Växjö nya domstolsbyggnad. Den nya domstolsbyggnaden kommer uppföras av Skanska och tillträdas av Vacse vid färdigställandet under kvartal 4 2026 i samband med att Domstolsverket tar sina nya lokaler i bruk. Byggnaden har en uthyrningsbar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

Under 2024 vann Vacse tillsammans med Skanska hyresupphandlingen avseende uppförandet av en ny hälsocentral i Kalmar. Den nya hälsocentralen kommer inrymma folk tandvård och vårdcentral. Vacse förvärvrar fastigheten vid färdigställandet. Hyresavtalen på 20 år är med Region Kalmar län. Den nya byggnaden kommer uppföras i två våningar och omfatta cirka 3 500 kvm. Byggnaden, som kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad Guld version 4.0, kommer uppföras med stort innehåll av trä kompletterad med klimatförbättrad betong och vara utrustad med solceller som i kombination med en bergvärmeanläggning kommer säkerställa en låg energiförbrukning. Projektering av den nya byggnaden sker under 2024 med planerat tillträde för Vacse under Q1 2027.

MARKNADSVÄRDETS GEOGRAFISKA SPRIDNING, %



FASTIGHETSVRDE UTVECKLING PER ÅR, MKR



RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Resultat- och kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med juni 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 8,4 procent och uppgick till 168,6 mkr (155,6). Resultat efter skatt uppgick till 161,4 mkr (7,4). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 52,0 mkr (-131,6), realiserade värdeförändringar avseende räntederivat om -11,2 mkr (-18,8).

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna ökade med 12,6 procent till 307,7 mkr (273,3). Ökningen förklaras av färdigställda projekt och tillträden samt indexuppräknings av hyror. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till i det närmaste 100 procent (100) vid periodens utgång. Av hyresintäkterna utgjorde serviceintäkter 16,3 mkr (16,4).

DRIFTKOSTNADER

Driftkostnaderna ökade med 25,1 procent och uppgick till 58,9 mkr (47,1). Ökningen förklaras främst av tillträden av förvärvade fastigheter samt högre driftkostnader till följd av planerade reparationer. Driftöverskottet uppgick till 237,3 mkr (216,1), vilket innebar en överskottsgrad om 77,1 procent (79,1).

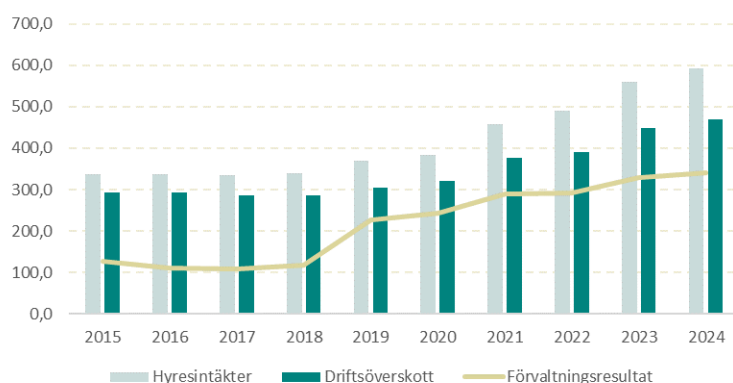
CENTRALA KOSTNADER

De centrala kostnaderna för administration och förvaltning uppgick till 19,8 mkr (18,6).

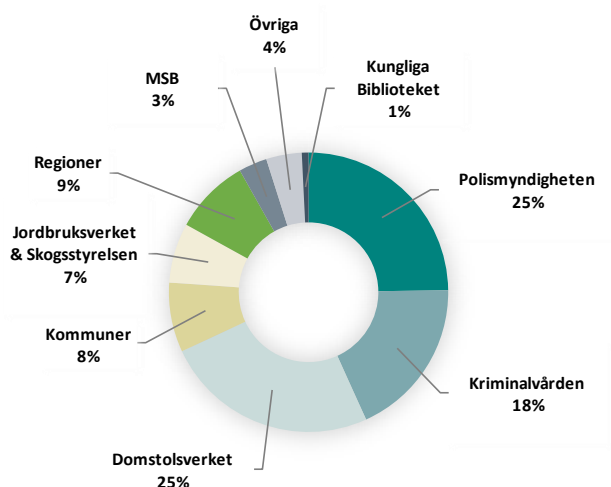
FINANSNETTO OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVAT

Finansnettot under perioden uppgick till -48,9 mkr (-41,9). Realiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till -11,2 mkr (-18,8). Realiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

HYRESINTÄKTER, DRIFTÖVERSKOTT OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



HYRESINTÄKTER, ÅRSHYRA, %



SKATT

Bolaget redovisade för perioden en aktuell skattekostnad om -10,6 mkr (-10,4). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 866,7 mkr (870,0). 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 130,8 mkr (98,0). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -66,3 mkr (-83,4), utgörs av investeringar i befintliga fastigheter främst Skepparen 1, i Norrköping (förvärvades i Q1 2023) som färdigställdes i maj 2024. Finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -119,3 mkr (10,6) vilket förklaras av lösen av obligation om 500 mkr som förföll i juni 2024 samt amorteringar av befintliga lån och utdelning till aktieägarna om 100 mkr. Nettoflöde lån presenteras närmare under rubriken "Räntebärande skulder" på sid 8. Totalt uppgår periodens kassaflöde till -54,8 mkr (25,2).

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 21,6 mkr (18,6). Resultat efter skatt uppgick till 125,2 mkr (88,1).

Resultat från andelar i koncernbolag består av utdelning från dotterbolag 66,0 mkr (36,5). Räntenettet består av ränteintäkter 19,9 mkr, ränteintäkter från dotterbolag om 109,1 mkr (97,9) samt externa räntekostnader om -68,8 mkr (-43,4).

Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar hos desamma, totalt uppgående till 6 129,8 mkr (5 634,5). Externa räntebärande lån, lång- och kortfristiga, uppgår till 3 760,1 mkr (3 778,9). 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.



Den 13 maj tillträdde Domstolsverket Norrköpings nya tingsrätt. Fastigheten, Skepparen 1, är belägen invid Norra Promenaden i Norrköping, omfattar cirka 4 800 kvm och kommer inrymma 40–50 medarbetare.

FINANSIERING

EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick den 30 juni till 5 374,8 mkr (4 980,1).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens långfristiga räntebärande skulder uppgår till 3 721,4 mkr (3 010,1). Totalt har Vacse utestående obligationer under sitt MTN-program om 2 550,0 mkr (2 530,0) med förfall från maj 2026 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 689,5 mkr (696,5) med förfall i oktober 2027, samt lån om 520,6 mkr (552,4) med förfall 2030 och 2031 där Nordic Investment Bank, NIB, är långivare. Vacse emitterade i april en ny 5-årig grön obligation om 500 mkr till en marginal om 1,15 procent. Likviden användes till återköp och slutförfall av den obligation om totalt 500 mkr som förföll i juni 2024. Transaktionen medför att kapitalbindningstiden ökar till 4,0 år.

Totalt uppgår de kortfristiga räntebärande skulderna till 38,8 mkr (768,8) vilka utgörs av 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).

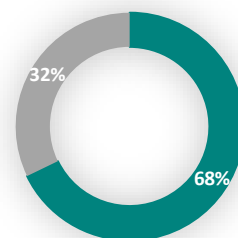
Belåningsgraden i koncernen uppgick till 35,8 procent (38,5) och andel säkerställd skuld till 11,7 procent (12,7). Per den 30 juni uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 4,0 år (4,2), respektive 4,2 år (4,6) beaktat den revolverande kreditfaciliteten, och räntebindningstiden till 4,0 år (3,7). Genomsnittlig ränta för perioden uppgick till 2,6 procent (2,3). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Vacses totala räntekostnad på årsbasis med +7,1 mkr och en sänkning med en procentenhet med -7,1 mkr, beaktat ränteswappar.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING, PER 2024-06-30

Förfalloår	RÄNTEBINDNING			KAPITALBINDNING		
	Belopp, mkr	Andel, %	Snittränta, %*	Belopp, mkr	Andel, %	
2024	795	21%	5,68	0	0%	
2025	325	9%	0,13	0	0%	
2026	325	9%	0,21	600	16%	
2027	275	7%	0,33	1 340	36%	
2028	350	9%	0,44	600	16%	
2029	340	9%	0,53	500	13%	
2030	550	15%	0,45	315	8%	
2031	200	5%	2,70	206	5%	
2032	200	5%	2,68	0	0%	
2033	200	5%	2,76	0	0%	
2034	200	5%	2,07	200	5%	
Totalt	3 760	100%	2,67%	3 760	100%	

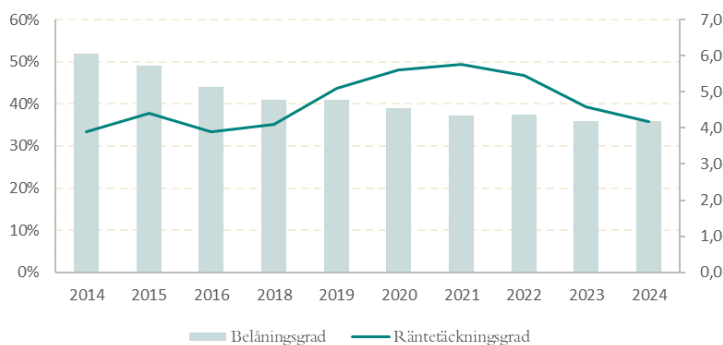
* Snitträntan för perioden ingår marginalen för den rörliga delen av skuldportföljen. Här ingår även den rörliga delen av ränteswapparna vilka dock ej inkluderar någon kreditmarginal då dessa handlas utan marginal.

FÖRDELNING SÄKERSTÄLLD OCH ICKE-SÄKERSTÄLLD SKULD

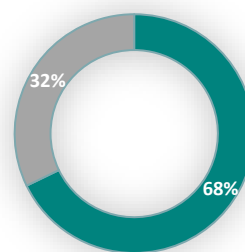


■ Icke-säkerställd ■ Säkerställd

BELÅNINGS- OCH RÄNTETÄCKNINGSGRAD RULLANDE 12 MÅN



FINANSIERINGSKÄLLOR



■ Obligationsslån ■ 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 +167,7 mkr (+297,9), 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 30 juni till 225,6 mkr (200,8). 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 (10,0) per balansdagen.

FINANSIELLA RISKER

Vacses finansiella kostnader utgör den största kostnadsposten för koncernen. För att reducera Vacses exponering mot stigande marknadsräntor har koncernen en del av sina räntekostnader skyddade av derivatinstrument bestående av ränteswappar. Vacse värderar samtliga finansiella derivat externt varje kvartal. En simulerad parallellförskjutning med + 1 procentenhet av de underliggande swapkurvorna skulle, allt annat lika, medföra en omvärdering av Vacses räntederivat med 123,4 mkr (108,8).

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	-782 / +953
Driftnetto	5,0 procent	+439 / -439
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 nettonollutsläpp 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 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.

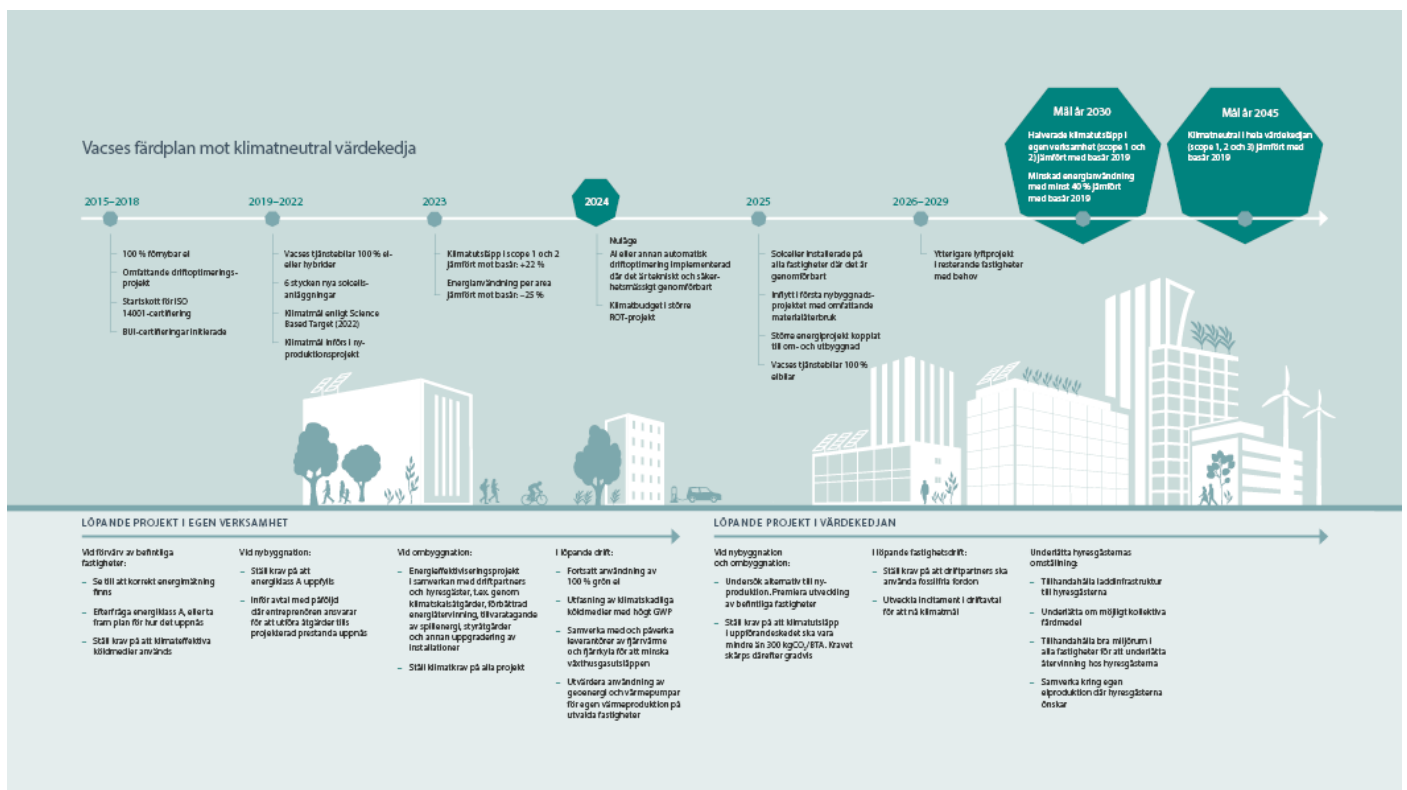
Samtliga Vacses fastigheter är sedan tidigare klimatriskinventerade, en viktig del i att förstå både fysiska

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 per sista juni på 52 % av Vacses fastigheter och totalt produceras strax över 400 MWh årligen. Under första halvåret 2024 har den gamla regementsbyggnaden på Gotland, Visborg 1:15, försetts med solceller som beräknas producera ytterligare 80 MWh/år.

Under första halvåret har Vacse arbetat aktivt med linjering av hållbarhetsrapporteringen till Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD. Bland annat har en dubbel väsentlighetsanalys, GAP-analys och förflyttningsplan tagits fram. Implementering av systemstöd för hållbarhetsrapportering fortgår och beräknas färdigställas under tredje kvartalet.



Färdplanen i sin helhet finns publicerad på Vacses hemsida, www.vacse.se

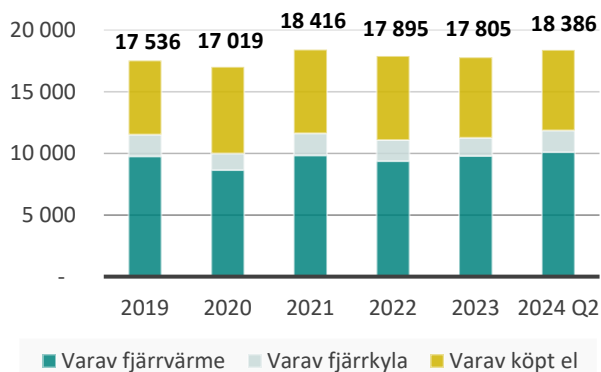
NYCKELTAL HÅLLBARHET

Vacse följer upp sina hållbarhetsnyckeltal på helårsbasis. För rullande 12 månader avses perioden juni 2023 – maj 2024 för

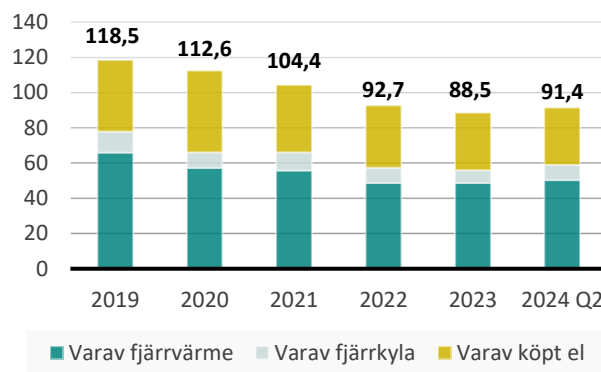
att säkerställa datakvalitet. Samtliga nyckeltal baseras på uppmätt data. Vacse använder år 2019 som basår.

ENERGIANVÄNDNING

Total energianvändning (MWh)



Energiintensitet (kWh/m²)



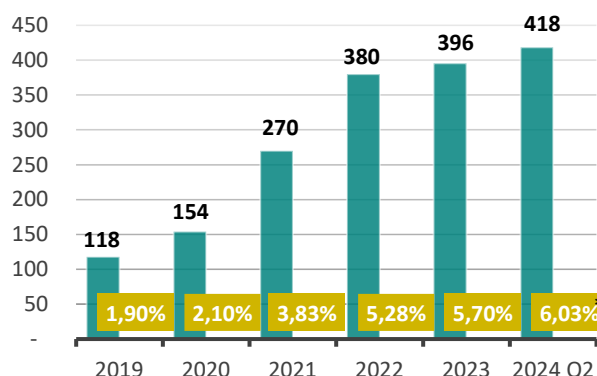
Energianvändning avser den energi som används till fastigheternas drift. All rapportering av energi baseras på uppmätta värden, och mätningens noggrannhet och kvalitet förbättras löpande i alla fastigheter. Fjärrvärme använd till uppvärmning normalårskorrigeras enligt graddagsmetoden. Vacses målsättning till 2030 är att energiförbrukningen ska minska med 40 procent jämfört med basåret 2019. Under

perioden förbrukar beståndet 91,4 kWh/kvm vilket är en liten ökning jämfört med helåret 2023 men en minskning med 23 procent jämfört med basåret. Under första halvåret 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 halvåret 2024 färdigställdes ytterligare 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.

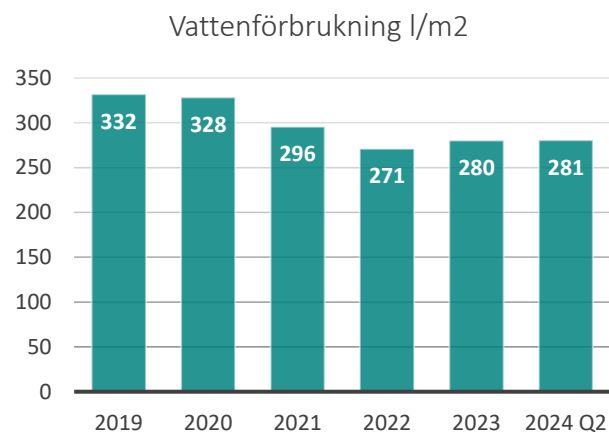
Egenproducerad el (MWh)



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

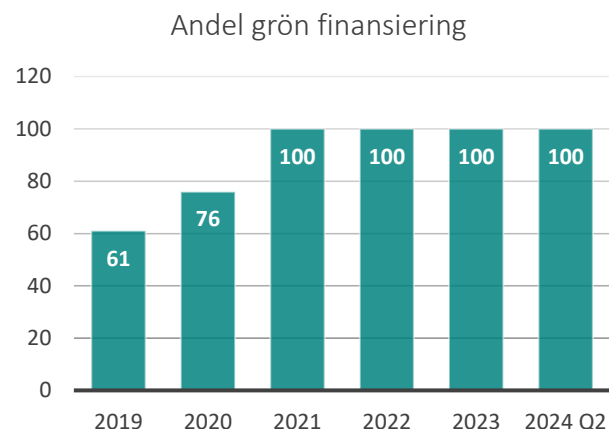
VATTENFÖRBRUKNING

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 281 liter/m² vilket är en förbättring med 15 procent jämfört med basåret 2019. Förtätning i flera stora fastigheter har lett till att den positiva trenden för vattenförbrukning avstannat de senaste kvartalen.



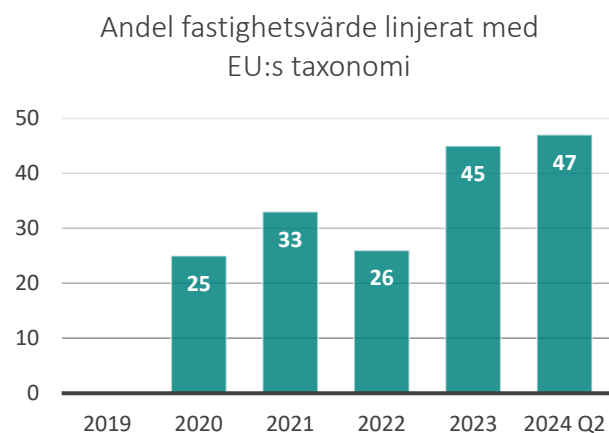
GRÖN FINANSIERING

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 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

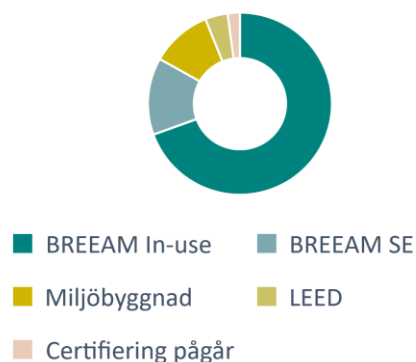
Vacse omfattas inte själva av kravet att rapportera enligt EU:s Taxonomi för hållbara investeringar. Men för att säkerställa att målet om 100 procent grön finansiering kan nås även framöver, arbetar Vacse med att anpassa fastighetsportföljen till kraven för att klassa en tillgång som hållbar i förvaltningskedet. Målet avser linjering i förvaltningsfasen och tolkningen av energikraven följer fastighetsägarnas rekommendation med skärpta gränser 2022. Vid kvartalets slut linjerar 47 procent av fastighetsvärdet med taxonomins krav.



MILJÖCERTIFIERING

Vacse använder BREEAM som sitt primära certifieringssystem. Vacse har valt BREEAM på grund av dess tydliga koppling till FN:s globala mål, krav på återrapportering samt att systemet omfattar såväl exteriöra som interiöra faktorer. Vacse har under första halvåret tillträtt fastigheten Skepparen 1 i Norrköping som kommer att certifieras enligt BREEAM Excellent under kvartal 3.

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 225,6 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, utdelning till aktieägare samt ersättningar till ledande befattningshavare.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

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 12 juli 2024

Daniel Jönsson

Ordförande

Magnus Jarlén
Styrelseledamot

Amir El-Sayed
Styrelseledamot

Martin Ros
Styrelseledamot

Joakim Alpsten
Styrelseledamot

Per-Arne Rudbert
Styrelseledamot

Per Erik Höglom
Styrelseledamot

Niclas Lemne
Styrelseledamot

Fredrik Linderborg
Verkställande direktör

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

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	jan-jun 2024	jan-jun 2023	apr-jun 2024	apr-jun 2023	jan-dec 2023	jul-jun Rullande
Hysesintäkter	307 679	273 259	153 557	135 298	559 421	593 840
Driftkostnader	-58 886	-47 086	-29 970	-21 796	-90 412	-102 213
Fastighetsskatt	-11 492	-10 070	-6 108	-5 035	-20 413	-21 835
Driftöverskott	237 300	216 103	117 479	108 467	448 595	469 792
Central administration	-19 770	-18 601	-10 397	-9 269	-35 244	-36 413
<i>Räntenetto</i>						
Finansiella intäkter	4 184	1 496	2 572	1 064	6 538	9 226
Externa räntekostnader och liknande poster	-53 094	-43 387	-27 718	-23 819	-91 595	-101 302
Förvaltningsresultat	168 621	155 611	81 936	76 442	328 293	341 304
<i>Värdeförändringar</i>						
Fastigheter, orealiserat	52 003	-131 564	53 928	-44 784	-378 416	-194 849
Räntederivat, orealiserat	-11 173	-18 787	-31 410	10 568	-137 822	-130 208
Resultat före skatt	209 451	5 260	104 454	42 226	-187 945	16 247
Skatt	-48 098	2 161	-23 688	-7 690	26 262	-23 997
Periodens/årets resultat	161 353	7 420	80 766	34 536	-161 683	-7 750

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	9 870 000	9 296 976	9 751 830
Övriga materiella anläggningstillgångar	3 996	5 059	4 273
Derivat	167 727	297 935	178 900
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1 334	1 193	1 221
Summa anläggningstillgångar	10 043 058	9 601 163	9 936 224
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	82 866	62 878	62 211
Likvida medel	225 569	200 826	280 331
Summa omsättningstillgångar	308 435	263 705	342 542
Summa tillgångar	10 351 493	9 864 868	10 278 766
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	5 374 758	4 980 109	5 311 006
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	866 705	870 043	829 245
Övriga avsättningar	1 334	1 193	1 221
Räntebärande skulder	3 721 375	3 010 125	3 240 750
Summa långfristiga skulder	4 589 414	3 881 361	4 071 216
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	38 750	768 750	538 750
Övriga kortfristiga skulder	348 572	234 648	357 793
Summa kortfristiga skulder	387 322	1 003 398	896 543
Summa eget kapital och skulder	10 351 493	9 864 868	10 278 766

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-jun 2024	jan-jun 2023	jan-dec 2023
Ingående eget kapital	5 311 006	5 072 689	5 072 689
Aktieägartillskott	-	-	500 000
Lämnad utdelning	-100 000	-100 000	-100 000
Justering tidigare år	2 399	-	-
Periodens totalresultat	161 353	7 420	-161 683
Utgående eget kapital	5 374 758	4 980 109	5 311 006

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	jan-jun 2024	jan-jun 2023	apr-jun 2024	apr-jun 2023	jan-dec 2023	jul-jun Rullande
Resultat före skatt	209 451	5 260	104 454	42 226	-187 945	16 247
<i>Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:</i>						
Avskrivningar på inventarier	379	392	-195	-112	-361	-374
Marknadsvärdeförändring fastigheter	-52 003	131 564	-53 928	44 784	378 416	194 849
Marknadsvärdeförändring finansiella instrument	11 173	18 787	31 410	-10 568	137 822	130 208
Övrigt	-36	11	-35	-1	-	-47
Erhållen/betald skatt	-8 239	-8 037	-1 696	-5 796	-24 734	-24 936
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	160 725	147 977	80 010	70 533	303 198	315 947
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>						
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-20 654	-20 638	-18 702	26 536	-17 883	-17 899
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-9 228	-29 348	19 458	-53 338	50 638	70 758
Kassaflöde från den löpande verksamheten	130 843	97 989	80 766	43 731	335 951	368 806
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>						
Förvärv av fastigheter	-8 742	-	-8 742	-	-604 837	-613 579
Investeringar i befintliga fastigheter	-57 528	-83 423	-36 676	-44 785	-137 668	-111 773
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-66 270	-83 423	-45 418	-44 785	-742 505	-725 352
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>						
Lämnad utdelning	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Erhållna aktieägartillskott	-	-	-	-	500 000	500 000
Uptagna lån	500 000	600 000	500 000	600 000	850 000	750 000
Amorterade lån	-519 333	-489 396	-509 646	-479 698	-738 771	-768 708
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-119 333	10 604	-109 646	20 302	511 229	381 292
Periodens kassaflöde	-54 762	25 170	-74 299	19 248	104 675	24 743
Ingående likvida medel	280 331	175 656	299 870	181 579	175 656	200 826
Periodens kassaflöde	-54 762	25 170	-74 299	19 248	104 675	24 743
Utgående likvida medel	225 569	200 826	225 569	200 826	280 331	225 569
Erlagda räntor	-53 094	-37 089	-27 718	-20 244	-91 595	-107 600
Erhållna räntor	4 184	1 496	2 572	1 064	6 538	9 226

NYCKELTAL

Belopp i tkr	jan-jun 2024	jan-jun 2023	apr-jun 2024	apr-jun 2023	jan-dec 2023	jul-jun Rullande
Hysesintäkter	307 679	273 259	153 557	135 298	559 421	593 840
Driftöverskott	237 300	216 103	117 479	108 467	448 595	469 792
Förvaltningsresultat	168 621	155 611	81 936	76 442	328 293	341 304
Periodens/årets resultat	161 353	7 420	80 766	34 536	-161 683	-7 750
Förvärv av och investering i fastigheter	66 270	83 423	45 418	44 785	742 505	725 352
Värdetförändringar fastigheter, orealiserade	52 003	-131 564	53 928	-44 784	-378 416	-194 849
Verkligt värde fastigheter	9 870 000	9 296 976	9 870 000	9 296 976	9 751 830	9 870 000
Genomsnittlig kontraktslängd, år	9,3	10,0	9,3	10,0	9,9	9,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,9%	99,9%	99,9%	99,9%	99,9%	99,9%
Överskottsgrad, %	77,1%	79,1%	76,5%	80,2%	80,2%	79,1%
Fastighetsyta, kvm	214 825	197 157	214 825	197 157	210 227	214 825
Belåningsgrad, %	35,8%	38,5%	35,8%	38,5%	35,9%	35,8%
Andel säkerställd skuld, %	11,7%	12,7%	11,7%	12,7%	12,0%	11,7%
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	4,6	4,0	4,2	4,6	4,7
Kapitalbindning, år	4,0	4,2	4,0	4,2	3,9	4,0
Räntebindning, år	4,0	3,7	4,0	3,7	3,7	4,0
Genomsnittlig ränta	2,6%	2,3%	2,6%	2,3%	2,4%	2,3%
Räntebärande skuld netto/EBITDA	8,1	9,1	8,3	9,0	8,5	8,2

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-jun 2024	jan-jun 2023	apr-jun 2024	apr-jun 2023	jan-dec 2023	jul-jun Rullande
Intäkter	21 590	18 603	10 794	9 302	41 350	44 337
Rörelsekostnader	-22 692	-21 498	-11 861	-10 874	-41 107	-42 301
Rörelseresultat	-1 102	-2 895	-1 067	-1 572	243	2 036
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>						
Resultat från andelar i koncernföretag	66 000	36 500	-37 500	-	-20 483	9 017
Räntenetto	60 307	54 519	28 989	25 510	110 938	116 726
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	125 205	88 124	-9 578	23 938	90 698	127 779
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-6 453	-6 453
Resultat före skatt	125 205	88 124	-9 578	23 938	84 245	121 326
Skatt	-	-	0	-	-105	-105
Periodens/årets resultat	125 205	88 124	-9 578	23 938	84 140	121 221

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	391	399	386
Aktier i dotterföretag	1 226 189	1 213 378	1 226 162
Fordringar hos koncernföretag	4 903 600	4 421 168	4 924 777
Andra långfristiga fordringar	1 334	1 193	1 221
Summa anläggningstillgångar	6 131 514	5 636 138	6 152 546
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Övriga fordringar	21 295	18 703	13 745
Kassa och bank	225 569	200 826	280 331
Summa omsättningstillgångar	246 864	219 529	294 077
Summa tillgångar	6 378 378	5 855 667	6 446 623
Eget kapital och skulder			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Bundet eget kapital	41 000	41 000	41 000
Fritt eget kapital	2 393 444	1 866 134	2 362 150
Summa eget kapital	2 434 444	1 907 134	2 403 150
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga avsättningar	1 334	1 193	1 221
Räntebärande skulder	3 721 375	3 010 125	3 240 750
Skulder till koncernföretag	127 269	131 387	220 307
Summa långfristiga skulder	3 849 978	3 142 705	3 462 279
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	38 750	768 750	538 750
Övriga skulder	55 206	37 078	42 444
Summa kortfristiga skulder	93 956	805 828	581 194
Summa eget kapital och skulder	6 378 378	5 855 667	6 446 623

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-jun 2024	jan-jun 2023	jan-dec 2023
Resultat före skatt	209 451	5 260	-187 945
Återläggning			
Värdoförändring fastighet	-52 003	131 564	378 416
Värdoförändring derivat	11 173	18 787	137 822
Förvaltningsresultat	168 621	155 611	328 293

Nyckeltalet mäter bolagets resultat från den löpande verksamheten.

Belåningsgrad	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Räntebärande skulder, långfristiga	3 721 375	3 010 125	3 240 750
Räntebärande skulder, kortfristiga	38 750	768 750	538 750
Likvida medel	-225 569	-200 826	-280 331
Räntebärande skulder netto	3 534 556	3 578 049	3 499 169
Förvaltningsfastigheter	9 870 000	9 296 976	9 751 830

Nyckeltalet visar bolagets skuldsättning.

Belåningsgrad	35,8%	38,5%	35,9%
----------------------	--------------	--------------	--------------

Andel säkerställd skuld	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Säkerställda banklån	1 210 126	1 248 875	1 229 501
Totala tillgångar	10 351 493	9 864 868	10 278 766
Andel säkerställd skuld	11,7%	12,7%	12,0%

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

Räntetäckningsgrad	jan-jun 2024	jan-jun 2023	jan-dec 2023
Förvaltningsresultat	168 621	155 611	328 293
Räntekostnader	53 094	43 387	91 595
Summa	221 715	198 998	419 888
Räntekostnader	-53 094	-43 387	-91 595
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	4,6	4,6

Nyckeltalet visar bolagets förmåga att betala löpande räntekostnader.

Räntebärande skuld netto/EBITDA	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Räntebärande skulder, långfristiga	3 721 375	3 010 125	3 240 750
Räntebärande skulder, kortfristiga	38 750	768 750	538 750
Likvida medel	-225 569	-200 826	-280 331
Räntebärande skulder netto	3 534 556	3 578 049	3 499 169

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

Driftöverskott	237 300	216 103	448 595
Centrala kostnader	-19 770	-18 601	-35 244
EBITDA	217 531	197 502	413 351

Kapitalbindning

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

Räntebärande skuld netto/EBITDA	8,1	9,1	8,5
--	------------	------------	------------

Räntebindning

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

	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Kapitalbindning, år	4,0	4,2	3,9
Kapitalbindning, år (Beaktat kreditfacilitet)	4,2	4,3	4,2
Räntebindning, år	4,0	3,7	3,7

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 fastighetskatt.

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 räntesättnings 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:

2024-10-25 Delårsrapport januari-september

2025-01-31 Bokslutskommuniké 2024



Informationen i denna delårsrapport är sådan som Vacse AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 12 juli 2024 klockan 10:00.

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

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