



VACSE AB (PUBL)

DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2021

JANUARI-SEPTEMBER 2021

- Hyresintäkterna uppgick till 340,8 mkr (279,7), en ökning med 21,9 procent
- Driftöverskottet uppgick till 281,1 mkr (233,9) vilket är en ökning med 20,2 procent
- Förvaltningsresultatet uppgick till 216,9 mkr (177,2), en ökning med 22,4 procent
- Orealiserade värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med 42,0 mkr (-37,2). Under perioden har Vacse löst ränteswappar med en realiserad vinst om 14,8 mkr samt ingått nya avtal på lägre räntenivåer.
- Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med 535,2 mkr (251,0)
- Resultat efter skatt uppgick till 642,6 mkr (310,7)
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 8 396,8 mkr (6 920,0) vid periodens utgång
- I januari förvärvade och tillträdde Vacse en förskola i Hammarby sjöstad i Stockholm
- I mars har Vacse under sitt MTN-program emitterat gröna obligationer till ett värde av 600 mkr. Löptiden är 7 år
- I april förvärvade och tillträdde Vacse fastigheten Öppningen 1 i Jönköping med Jordbruksverket och Skogsstyrelsen som hyresgäster
- I april har Vacse under sitt MTN-program emitterat gröna obligationer till ett värde av 200 mkr. Löptiden är 13 år
- I april har Vacse återköpt obligationer till ett värde av 210 mkr med ett drygt års återstående löptid
- Uthyrningsgraden vid periodens slut var i det närmaste 100,0 procent (99,2), och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 10,1 år (10,8)

TREDJE KVARTALET 2021

- Hyresintäkterna uppgick till 117,1 mkr (93,7), en ökning med 25,0 procent
- Driftöverskottet uppgick till 94,9 mkr (79,9) vilket är en ökning med 18,9 procent
- Förvaltningsresultatet uppgick till 74,0 mkr (61,3), en ökning med 20,7 procent
- Orealiserade värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet med 13,3 (0,5).
- Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med 0,0 mkr (115,0)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 71,2 mkr (141,0)
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 8 396,8 mkr (6 920,0) vid periodens utgång
- Uthyrningsgraden den 30 september var i det närmaste 100,0 procent (99,2), och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 10,1 år (10,8)

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

DETTA ÄR VACSE

Ägare

Vacse grundades hösten 2009 av sju svenska pensionsstiftelser knutna till AB Volvo, Apoteket, Atlas Copco, Stora Enso, Sandvik, Skanska och Ericsson. 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.

VD-ORD

Fastighetsbranschen är till sin natur långsiktig. Beslut idag får påverkan långt fram i tiden. På Vacse har vi fattat ett antal beslut som ger långsiktiga påtagliga effekter vilket tillsammans med en gynnsam omvärld för fastighetsinvesteringar gör att den positiva rapport vi lämnar idag inte är en engångsföreteelse. Marknadsräntorna stiger visserligen just nu påtagligt vilket påverkar den kapitaltunga fastighetsbranschen negativt. Vacse kombinerar dock en relativt omfattande och långfristig räntesäkring med låg belåningsgrad så effekten av stigande marknadsräntor blir ytterst begränsad för Vacsens resultat.

Under perioden har Vacse ytterligare skärpt och förtydligat hållbarhetsmål där exempelvis utsläpp i egen verksamhet skall halveras till 2030. Just nu klimatriskinventeras Vacsens samtliga fastigheter i syfte att identifiera och minimera eventuella klimatrelaterade risker.

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Resultat- och kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med september 2021. 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 22,4 procent och uppgick till 216,9 mkr (177,2). Resultat efter skatt uppgick till 642,6 mkr (310,7). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 535,2 mkr (251,0), realiserade värdeförändringar avseende räntederivat med 14,8 mkr (0,0) samt orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat med 42,0 mkr (-37,2).

HYRESINTÄKTER

Hysesintäkterna ökade med 21,9 procent till 340,8 mkr (279,7). Ökningen förklaras främst av fastighetsförvärv och färdigställda projekt under andra halvan av 2020 samt fastighetsförvärv under 2021. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 100,0 procent (99,2) vid periodens utgång. Av hyresintäkterna utgjorde serviceintäkter 14,5 mkr (11,7).

DRIFTKOSTNADER

Driftkostnaderna ökade med 29,0 procent och uppgick till 46,7 mkr (36,2). Ökningen förklaras främst av fastighetsförvärv och färdigställda projekt under andra halvan av 2020 samt fastighetsförvärv 2021. Driftöverskottet uppgick till 281,1 mkr (233,9), vilket innebar en överskottsgrad om 82,5 procent (83,6).

CENTRALA KOSTNADER

De centrala kostnaderna för administration och förvaltning uppgick till 18,8 mkr (18,0).

FINANSNETTO OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVAT

Finansnettot under perioden uppgick till -45,4 mkr (-38,7). Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 42,0 mkr (-37,2). Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande. Under perioden har bolaget löst ränteswappar med en realiserad vinst i koncernen om 14,8 mkr samt ingått nya avtal på lägre räntenivåer. Den underliggande kostnaden för lösen av swappar, vilket påverkar moderbolagets resultat, var 31,5 mkr.

SKATT

Bolaget redovisade för perioden en skattekostnad om 166,4 mkr (80,3). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 669,8 mkr (486,4). Ökningen jämfört med samma period föregående år förklaras främst av stigande marknadsvärden samt sjunkande skattemässigt värde i fastighetsbeståndet och de därtill kopplade temporära skillnaderna.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 212,5 mkr (169,2). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -690,1 mkr (-147,1). Förvärvet av fastigheten Godsvagnen 13 i Stockholm har belastat kassaflödet med -76,8 mkr och Öppningen 1 i Jönköping med -565,0 mkr. Finansieringsverksamheten har tillfört kassaflödet 437,9 mkr (-35,9) vilket förklaras av nettoinflöde lån uppgående till 569,4 mkr, lämnad utdelning om 100,0 mkr samt realiserade värdeförändringar på derivat -31,5 mkr. Nettoinflöde lån presenteras närmare under rubriken "Räntebärande skulder" på sid 5.

Totalt uppgår periodens kassaflöde till -39,8 mkr (-13,9).

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 18,0 mkr (18,1). Resultat efter skatt uppgick till -9,3 mkr (93,6).

Resultat från andelar i koncernbolag består av nedskrivning av aktier i dotterföretag -3,0 mkr (0,0) och utdelning från dotterbolag 20,0 mkr (72,0).

Räntenettet består av ränteintäkter från dotterbolag om 57,9 mkr (62,7) samt externa räntekostnader om 77,0 mkr (37,5). I juni har ränteswappar lösts med ett realiserat undervärde om 31,5 mkr i moderbolaget. Nya swappavtal har ingåtts på lägre räntenivåer.

Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar hos desamma, totalt uppgående till 5 381,8 mkr (4 707,3). Externa räntebärande lån (lång- och kortfristiga) uppgår till 3 570,6 mkr (2 808,0).

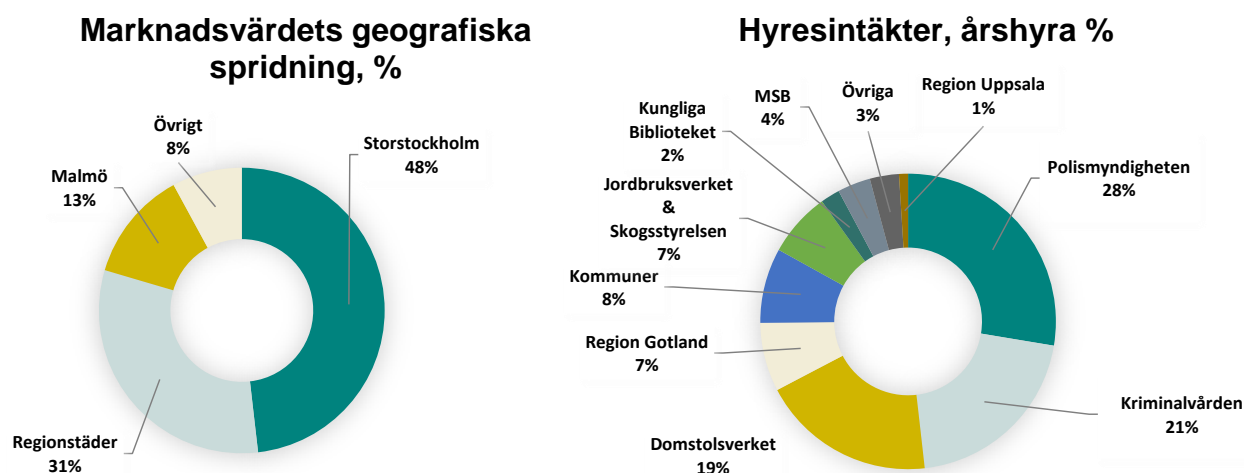
Moderbolagets risker och osäkerhetsfaktorer utgörs främst av förändringar i avkastning på dotterbolagens fastigheter. Mer information framgår under rubriken Risker och osäkerhetsfaktorer nedan samt i årsredovisningen för 2020 sidorna 40-43.

FASTIGHETSINNEHAV

Vacse-koncernen ("Vacse" eller "Koncernen") ägde den 30 september 19 (16) förvaltningsfastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 188,7 tkvm (170,0) och till ett bedömt marknadsvärde om 8 396,8 mkr (6 920,0). Fastigheternas orealiserade värdeförändring uppgick under perioden till 535,2 mkr (251,0).

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 4,9 procent (5,5).

Den genomsnittliga kontraktslängden per den sista september uppgick till 10,1 år (10,8). 82,1 procent (82,0) av Vacses hyresintäkter kommer från svenska staten, 16,7 procent (16,0) från regioner och kommuner och resterande 1,2 procent (2,0) från privata aktörer. Nedan framgår marknadsvärdets geografiska spridning samt fördelning av hyresintäkter per hyresgäst.



VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER

I januari tillträdde Vacse en förskola i Hammarby sjöstad i Stockholm. Förskolan hyrs av det av Stockholms stad ägda Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB. Återstående hyrestid är 8,9 år.

Den 1 april 2021 tillträdde Vacse fastigheten Öppningen 1 i Jönköping, som innehåller Jordbruksverkets och Skogsstyrelsens nya kontorslokaler, i enlighet med ett avtal tecknat i maj 2018 mellan Vacse och Skanska. Återstående hyrestid är 5,5 år.

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

PÅGÅENDE PROJEKT

I januari 2019 vann Serneke upphandlingen avseende uppförandet av den nya Tingsrätten i Norrköping i samarbete med Vacse som långsiktig ägare. Hyresavtalet, med en löptid om 20 år, är villkorat pågående detaljplaneprocess. Den nya Tingsrätten kommer att miljöcertifieras enligt BREEAM Excellent.

FINANSIERING

EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick den 30 september till 4 225,6 mkr (3 570,5).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens långfristiga räntebärande skulder uppgår till 3 053,1 mkr (2 780,6). Totalt har Vacse utestående obligationer under sitt MTN-program om 2 490,0 mkr (1 700,0) med förfall från juni 2022 till april 2034. Samtliga utestående obligationerna är gröna och är noterade på Nasdaq Stockholm Sustainable Bonds List. I de långfristiga räntebärande skulderna ingår även säkerställda lån om 705,0 mkr (718,1) med förfall 2022 samt lån om 355 mkr (370) med förfall 2030 där Nordic Investment Bank, NIB, är långgivare. Totalt uppgår de kortfristiga räntebärande skulderna till 517,5 mkr (27,5) vilka utgörs av närmsta årets amortering av ovan nämnda säkerställda banklån om 27,5 mkr samt obligationslån om 490 mkr som förfaller i juni 2022. Vacse har en revolverande kreditfacilitet om 700 mkr. Utnyttjat per balansdagen är 0 mkr (0).

I mars har Vacse, under sitt MTN-program, emitterat gröna obligationer till ett värde av 600 mkr med löptiden 7 år och i april emitterades gröna obligationer till ett värde av 200 mkr med löptiden 13 år. I april har Vacse återköpt obligationer till ett värde av 210 mkr med ett drygt års återstående löptid.

Belåningsgraden i koncernen uppgick till 40,5 procent (39,0) och andel säkerställd skuld till 12,5 procent (15,7). Per den 30 september uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 3,7 år (3,4), respektive 4,3 år (4,1) beaktat den revolverande kreditfaciliteten, och räntebindningstiden till 5,1 år (4,9). Genomsnittlig ränta för perioden uppgick till 1,8 procent (1,8). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Vacses totala räntekostnad med +5,1 mkr och en sänkning med en procentenhet med -2,5 mkr, beaktat ränteswappar.

RÄNTEDERIVATINSTRUMENT

För att uppnå finanspolicyns räntebindningsmål används räntederivatinstrument. Derivatet redovisas i koncernen till verkligt värde och värderas med hjälp av värderingstekniker som bygger på observerbar 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 realiserade värdeförändringar på derivaten som används i säkringsredovisning. Under juni månad genomfördes en omstrukturering av Vacses swapporfölj. Befintliga swappavtal löstes med en realiserad resultat effekt i koncernen om 14,8 mkr. Nya avtal ingicks på lägre räntenivåer och med ett spritt förfall till och med år 2029. Den underliggande kostnaden för lösen av swappar, vilket påverkar kassaflödet samt moderbolagets resultat, var 31,5 mkr.

Återstående värde på derivat, +42,0 mkr (-57,2), 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 2020 års årsredovisning, på sidorna 60–61 samt 70–72.

LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel och finansiella placeringar uppgick per 30 september till 170,2 mkr (105,9). Därutöver finns outnyttjade kreditfaciliteter om 700 mkr (700).

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Vaces 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. Vaces fastighetsbestånd består av samhällsfastigheter och hyresgästerna har mycket hög kreditvärdighet. 82 procent av hyresgästerna utgörs av svenska staten, 17 procent av kommuner och landsting och resterande 1 procent är privata aktörer. Kontraktstiderna är långa och uppgår i genomsnitt till 10,1 år (10,8) per balansdagen.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERING

	Förändring +/-	Resultateffekt fastighetsvärdering, mkr
Direktavkastningskrav restvärde	0,5 procentenhet	-717 / +885
Driftnetto	5,0 procent	+383 / -383
Kalkylränta driftnetto	0,5 procentenhet	-95 / +100
Vakansgrad	1 procentenhet	-94

FINANSIELLA RISKER

Vaces finansiella kostnader utgör den största kostnadsposten för koncernen. För att reducera Vaces 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 Vaces räntederivat med 144,2 mkr (133,1).

Se ytterligare beskrivning av risker och osäkerhetsfaktorer 2020 års årsredovisning, på sidorna 40–43.

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 17.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

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

Förvaltningsresultat	jan-sept 2021	jan-sept 2020
Resultat före skatt	808 984	391 033
Återläggning		
Värdeförändring fastighet	-535 202	-251 008
Värdeförändring derivat	-42 020	37 189
Förvaltningsresultat	231 762	177 214

FINANSIELL RISK

Belåningsgrad

Räntebärande nettoskulder i procent av fastigheternas redovisade värde. Nyckeltalet visar bolagets skuldsättning.

Belåningsgrad	2021-09-30	2020-09-30
Räntebärande skulder, långfristiga	3 053 125	2 780 625
Räntebärande skulder, kortfristiga	517 500	27 500
Likvida medel	-170 172	-105 928
Räntebärande skulder netto	3 400 453	2 702 197
Förvaltningsfastigheter	8 396 783	6 920 000
Belåningsgrad	40,5%	39,0%

Andel säkerställd skuld

Utestående säkerställda banklån i procent av koncernens redovisade totala tillgångar. Nyckeltalet åskådliggör andelen säkerställd skuld vilket är en viktig upplysning för övriga långgivare.

Andel säkerställd skuld	2021-09-30	2020-09-30
Säkerställda banklån	1 080 625	1 108 125
Totala tillgångar	8 664 447	7 075 385
Andel säkerställd skuld	12,5%	15,7%

Räntetäckningsgrad

Driftöverskott med avdrag för administrativa kostnader i förhållande till finansnetto. Nyckeltalet visar bolagets förmåga att betala löpande räntekostnader.

Räntetäckningsgrad	jan-sept 2021	jan-sept 2020
Driftöverskott	281 091	233 906
Centrala kostnader	-18 794	-18 009
Summa	262 297	215 896
Finansnetto	-45 364	-38 682
Räntetäckningsgrad, ggr	5,8	5,6

Räntebärande skuld netto/EBITDA

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

Räntebärande skuld netto/EBITDA	2021-09-30	2020-09-30
Räntebärande skulder, långfristiga	3 053 125	2 780 625
Räntebärande skulder, kortfristiga	517 500	27 500
Likvida medel	-170 172	-105 928
Räntebärande skulder netto	3 400 453	2 702 197
Driftöverskott	281 091	233 906
Centrala kostnader	-18 794	-18 009
EBITDA	262 297	215 896
Räntebärande skuld netto/EBITDA	9,7	9,4

Kapitalbindning

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

Räntebindning

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

	2021-09-30	2020-09-30
Kapitalbindning, år	3,7	3,4
Kapitalbindning, år (Beaktat kreditfacilitet)	4,3	4,1
Räntebindning, år	5,1	4,9

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

MEDARBETARE

Antalet anställda i Vacse koncernen uppgick vid utgången av perioden till 13 (13), varav 47 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. Uppllysningar 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 2020.

Nya standarder och tolkningar vilka träder i kraft 2021 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 upplysningarna i väsentlig omfattning.

CORONA-PANDEMINS PÅVERKAN PÅ VACSE

Den pågående pandemins påverkan på Vacses affärsverksamhet har varit mycket begränsad. Samtliga hyror har betalats enligt avtal. Inga hyresgäster har kontaktat Vacse med önskemål om hyresreduktioner, hyresanstånd eller liknande. Vacses hyresflöden kommer i det närmaste i sin helhet från offentliga parter det vill säga stat, kommun eller region.

Kapitalmarknaden påverkades initialt generellt relativt kraftigt av pandemin, både vad gäller tillgången på kapital och priset därför. Vacse har inte haft några låne- eller obligationsförfall under den period pandemin pågick och har därför inte haft någon direkt påverkan av de försämrade marknadsförutsättningarna. I syfte att trygga tillgången på kapital under en längre period valde Vacse under andra kvartalet 2020 att förlänga ett säkerställt lån hos Nordea med 18 månader, till oktober 2022, samt att förlänga och utöka en revolverande kreditfacilitet hos Handelsbanken om 700 mkr till att löpa tre år med förlängningsoptioner om två gånger ett (1) år där Vacse utnyttjade den första förlängningsoptionen den 30 juni 2021 och löptiden blev sålunda åter tre år från den tidpunkten. Det betyder att alla låneförfall inklusive obligationer är säkrade fram till oktober 2022.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden utöver koncerninterna transaktioner.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

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

Stockholm den 20 oktober 2021

Fredrik Linderborg
Verkställande direktör

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	jan-sept 2021	jan-sept 2020	juli-sept 2021	juli-sept 2020	jan-dec 2020	okt-sept Rullande
Hysesintäkter	340 800	279 666	117 133	93 737	383 893	445 027
Driftkostnader	-46 681	-36 173	-16 044	-10 358	-49 952	-60 459
Fastighetsskatt	-13 028	-9 587	-6 173	-3 527	-13 014	-16 455
Driftöverskott	281 091	233 906	94 916	79 853	320 927	368 113
Central administration	-18 794	-18 009	-5 589	-5 000	-24 709	-25 494
<i>Räntenetto</i>						
Finansiella intäkter	-	9	-	9	10	1
Externa räntekostnader och liknande poster	-45 364	-38 691	-15 330	-13 578	-52 958	-59 631
Förvaltningsresultat	216 934	177 214	73 998	61 284	243 269	282 989
<i>Värdeförändringar</i>						
Fastigheter, orealiserat	535 202	251 008	-	114 974	318 165	602 359
Räntederivat, orealiserat	42 020	-37 189	13 295	499	-26 484	52 725
Räntederivat, realiserat	14 829	-	-	-	-	14 829
Resultat före skatt	808 984	391 033	87 293	176 758	534 950	952 901
Skatt	-166 422	-80 292	-16 080	-35 780	-111 660	-197 790
Periodens/årets resultat	642 562	310 741	71 212	140 978	423 290	755 111

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	30 sept 2021	30 sept 2020	31 dec 2020
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	8 396 783	6 920 000	7 167 000
Övriga materiella anläggningstillgångar	7 411	4 341	3 889
Derivat	41 905	-	-
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1 551	1 334	1 369
Summa anläggningstillgångar	8 447 650	6 925 675	7 172 258
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	46 626	43 782	49 029
Likvida medel	170 172	105 928	209 947
Summa omsättningstillgångar	216 797	149 710	258 976
Summa tillgångar	8 664 447	7 075 385	7 431 234
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	4 225 592	3 570 481	3 683 030
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	669 750	486 396	516 527
Övriga avsättningar	1 551	1 334	1 369
Räntebärande skulder	3 053 125	2 780 625	2 973 750
Derivat	-	57 171	46 466
Summa långfristiga skulder	3 724 426	3 325 526	3 538 112
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	517 500	27 500	27 500
Övriga kortfristiga skulder	196 929	151 878	182 592
Summa kortfristiga skulder	714 429	179 378	210 092
Summa eget kapital och skulder	8 664 447	7 075 386	7 431 234

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-sept 2021	jan-sept 2020	jan-dec 2020
Ingående eget kapital	3 683 030	3 329 741	3 329 740
Lämnad utdelning	-100 000	-70 000	-70 000
Periodens totalresultat	642 562	310 740	423 290
Utgående eget kapital	4 225 592	3 570 480	3 683 030

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	jan-sept	jan-sept	juli-sept	juli-sept	jan-dec	okt-sept
	2021	2020	2021	2020	2020	Rullande
Resultat före skatt	808 984	391 033	87 293	176 758	534 950	952 901
<i>Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:</i>						
Avskrivningar på inventarier	1 369	1 365	474	456	1 819	1 823
Marknadsvärdeförändring fastigheter	-535 202	-251 008	0	-114 974	-318 165	-602 359
Marknadsvärdeförändring finansiella instrument	-56 848	37 189	-13 295	-499	26 484	-67 553
Övrigt	-4 572	-8	-4 610	-3	-4	-4 568
Erhållen/betald skatt	-8 118	-4 838	-14 180	-3 680	2 025	-1 255
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	205 613	173 733	55 682	58 058	247 109	278 989
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>						
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	3 916	14 722	40 488	23 128	4 678	-6 128
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	2 921	-19 296	-15 361	-13 527	962	23 179
Kassaflöde från den löpande verksamheten	212 450	169 159	80 809	67 659	252 749	296 040
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>						
Förvärv av fastigheter	-641 818	-	4 705	-	-122 061	-763 879
Investeringar i befintliga fastigheter	-48 256	-147 086	-10 781	-41 663	-197 722	-98 892
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-690 074	-147 086	-6 076	-41 663	-319 783	-862 771
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>						
Lämnad utdelning	-100 000	-70 000	-	-70 000	-70 000	-100 000
Upptagna lån	830 000	400 000	-	-	600 000	1 030 000
Amorterade lån	-260 625	-365 948	-36 875	-6 875	-372 823	-267 500
Realiserad värdeförändring finansiella instrument	-31 523	-	-	-	-	-31 523
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	437 852	-35 948	-36 875	-76 875	157 177	630 977
Periodens kassaflöde	-39 772	-13 875	37 858	-50 880	90 143	64 246
Ingående likvida medel	209 947	119 804	132 318	156 808	119 805	105 930
Periodens kassaflöde	-39 774	-13 875	37 856	-50 880	90 143	64 244
Utgående likvida medel	170 172	105 930	170 172	105 928	209 947	170 172
Erlagda räntor	-41 798	-38 839	-11 764	-14 100	-51 373	-54 332
Erhållna räntor	-	9	-	9	9	-

NYCKELTAL

Belopp i tkr	jan-sept 2021	jan-sept 2020	juli-sept 2021	juli-sept 2020	jan-dec 2020	okt-sept Rullande
Hysesintäkter	340 800	279 666	117 133	93 737	383 893	445 027
Driftöverskott	281 091	233 906	94 916	79 853	320 927	368 113
Förvaltningsresultat	216 934	177 214	73 998	61 284	243 269	282 989
Periodens/årets resultat	642 562	310 741	71 212	140 978	423 290	755 111
Förvärv av och investering i fastigheter	690 074	147 086	6 076	41 663	319 783	862 771
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	535 202	251 008	-	114 974	318 165	602 359
Verkligt värde fastigheter	8 396 783	6 920 000	8 396 783	6 920 000	7 167 000	8 396 783
Genomsnittlig kontraktslängd, år	10,1	11,0	10,1	11,0	10,8	10,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100%	99%	100%	99%	100%	100%
Överskottsgrad, %	82%	84%	81%	85%	84%	83%
Fastighetsyta, kvm	188 676	170 006	188 676	170 006	172 920	188 676
Belåningsgrad, %	40,5%	39,0%	40,5%	39,0%	38,9%	40,5%
Andel säkerställd skuld, %	12,5%	15,7%	12,5%	15,7%	14,8%	12,5%
Räntetäckningsgrad, ggr	5,8	5,6	5,8	5,5	5,6	5,7
Kapitalbindning, år	3,7	3,4	3,7	3,4	3,1	3,7
Räntebindning, år	5,1	4,9	5,1	4,9	5,3	5,1
Genomsnittlig ränta	1,8%	1,8%	1,7%	1,9%	1,8%	1,8%
Räntebärande skuld netto/EBITDA	9,7	9,4	9,5	9,0	9,4	9,9

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-sept 2021	jan-sept 2020	juli-sept 2021	juli-sept 2020	jan-dec 2020	okt-sept Rullande
Intäkter	18 023	18 050	6 008	6 057	25 962	25 935
Rörelsekostnader	-22 078	-20 592	-6 506	-5 861	-28 154	-29 640
Rörelseresultat	-4 055	-2 542	-499	196	-2 192	-3 705
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>						
Resultat från andelar i koncernföretag	17 000	72 000	-	72 000	52 500	-2 500
Räntenetto	-19 097	24 125	5 098	7 119	27 557	-15 664
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	-6 152	93 583	4 600	79 315	77 865	-21 869
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	1 830	1 830
Resultat före skatt	-6 152	93 583	4 600	79 315	79 695	-20 039
Skatt	-3 156	-	-1 831	-	-	-3 156
Periodens/årets resultat	-9 308	93 583	2 769	79 315	79 695	-23 196

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	30 sept 2021	30 sept 2020	31 dec 2020
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	51	249	199
Aktier i dotterföretag	1 184 571	1 184 471	1 184 471
Fordringar hos koncernföretag	4 197 231	3 597 325	3 684 952
Andra långfristiga fordringar	1 551	1 334	1 369
Summa anläggningstillgångar	5 383 405	4 783 380	4 870 992
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Övriga fordringar	17 990	16 346	13 026
Kassa och bank	170 172	105 928	209 947
Summa omsättningstillgångar	188 161	122 274	222 973
Summa tillgångar	5 571 566	4 905 654	5 093 965
Eget kapital och skulder			
<i>Bundet eget kapital</i>	41 000	41 000	41 000
<i>Fritt eget kapital</i>	1 846 197	1 969 393	1 955 505
Summa eget kapital	1 887 197	2 010 393	1 996 505
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga avsättningar	1 551	1 334	1 369
Räntebärande skulder	3 053 125	2 780 625	2 973 750
Skulder till koncernföretag	91 965	74 460	76 681
Summa långfristiga skulder	3 146 642	2 856 419	3 051 800
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	517 500	27 500	27 500
Övriga skulder	20 228	11 342	18 160
Summa kortfristiga skulder	537 728	38 842	45 660
Summa eget kapital och skulder	5 571 566	4 905 654	5 093 965

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

Till styrelsen i Vacse AB (publ)

Org.nr 556788-5883

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Vacse AB (publ) per 30 september 2021 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionsred i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

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

Stockholm den 20 oktober 2021

Grant Thornton Sweden AB

Mikael Östblom

Auktoriserad revisor

DEFINITIONER

Andel säkerställd skuld

Säkerställd skuld i förhållande till koncernens redovisade totala tillgångar.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder netto i förhållande till fastigheternas verkliga värden.

Central administration

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

Driftöverskott

Nettoomsättning hyresintäkter minus kostnader för 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.

Kapitalbindning

Genomsnittet av de externa skuldernas återstående löptid.

Räntebindning

Genomsnittlig räntebindningstid på räntebärande skuld inklusive derivat.

Räntebärande skuld

Räntebärande skuld, kort- och långfristiga.

Räntebärande skuld netto

Räntebärande skuld, kort- och långfristiga med avdrag för likvida medel.

Räntetäckningsgrad

Driftöverskott med avdrag för administrativa kostnader i förhållande till externt finansnetto.

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:

2022-01-28	Bokslutskommuniké 2021
2022-03-31	Årsredovisning 2021



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 20 oktober 2021 klockan 07:00.

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

Frågor besvaras av Fredrik Linderborg, VD, Telefon 0705 797979