



**Q1 DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2022**

# VACSE AB (PUBL) DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2022

## JANUARI-MARS 2022

- Hysesintäkterna uppgick till 121,5 mkr (108,5), en ökning med 12,0 procent
- Driftöverskottet uppgick till 97,2 mkr (89,0) vilket är en ökning med 9,2 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 73,5 mkr (68,8), en ökning med 6,8 procent
- Orealiserade värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med 135,2 mkr (43,7).
- Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med 61,7 mkr (138,0)
- Resultat efter skatt uppgick till 214,5 mkr (200,4)
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 9 003,0 mkr (7 401,0) vid periodens utgång
- Uthyrningsgraden den 31 mars var i det närmaste 100 procent (100), och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 10,4 år (10,5)

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Nyckeltal, mkr	jan-mar 2022	jan-mar 2021	jan-dec 2021	apr-mar Rullande
Hysesintäkter	121,5	108,5	459,0	472,0
Driftöverskott	97,2	89,0	377,5	385,7
Förvaltningsresultat	73,5	68,8	289,6	294,2
Periodens/årets resultat	214,5	200,4	1 137,9	1 152,0
Marknadsvärde fastigheter	9 003	7 401	8 923	9 003
Uthyrningsbar yta, kvm	188 676	174 196	188 676	188 676
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100%	100%	100%	100%
Genomsnittlig kontraktslängd, år	10,4	10,5	9,9	10,4
Belåningsgrad, %	36,6%	38,1%	37,2%	36,6%
Räntetäckningsgrad, ggr	5,8	5,9	5,8	5,7

## Väsentliga händelser under och efter perioden januari-mars

Detaljplanen för den nya tingsrätten i Norrköping vann lagakraft i början av 2022. Byggnaden kommer uppföras av Serneke och har Domstolsverket som hyresgäst. Tingsrätten beräknas färdigställas under 2024 har en uthyrningsbar area om 4 200 kvm, avtalet med Domstolsverket är på 20 år och byggnaden kommer certifieras enligt BREEM Excellent SE.

Under kvartalet har Vacse tecknat ett 15-årigt respektive 12-årigt hyresavtal med Region Gotland och Gotlandshem i den befintliga fastigheten Visby Visborg 1:15. Den genomsnittliga kontraktslängden för hela hyresportföljen är därmed 10,4 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 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.

### Vacses styrkor

#### Långsiktiga och trygga ägarförhållanden

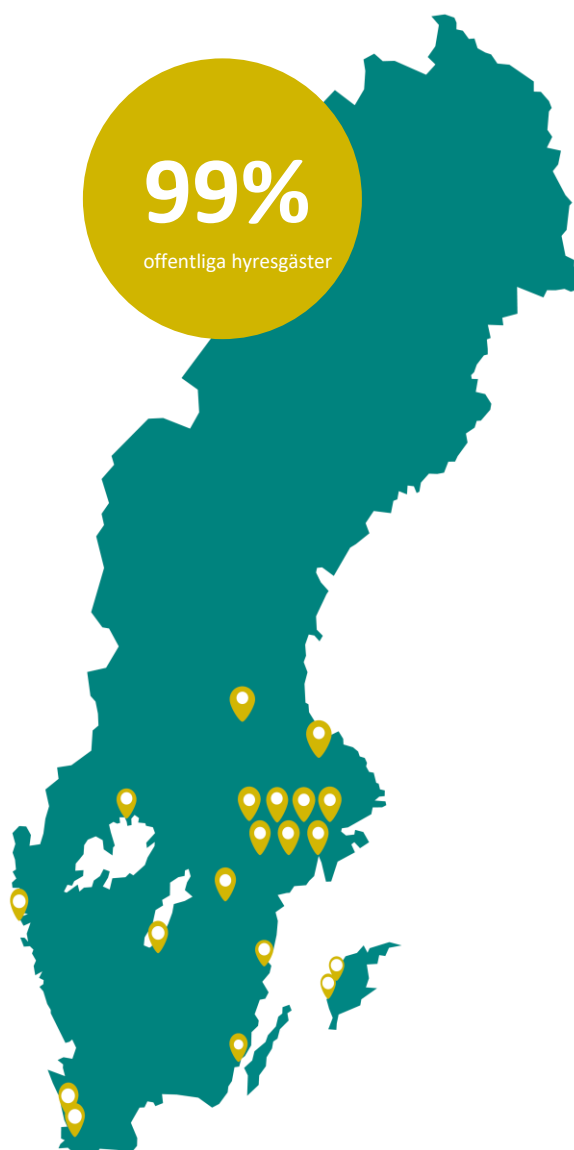
Vacse ägs av långsiktigt pensionskapital med långa framtida åtaganden. Ägarna värdesätter stabila och trygga kassaflöden från fastighetsportföljen och målsättningen är att nå en god riskjusterad avkastning.

#### 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

Sedan den 24 februari förmörkar krigets hemskhet övriga nyheter. Vacse har enbart verksamhet i Sverige men på sikt påverkas även Vacse indirekt av Rysslands invasion av Ukraina via högre priser och 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 skyddad än fastighetsbranschen i stort genom omfattande räntesäkring och långfristig kapitalbindning i skuldportföljen. Förra året upptog Vacse ny skuld om drygt en miljard kronor med löptid om 7 - 13 år, vilket kommer att tjäna oss väl under lång tid framöver. Vacse har under

kvartalet återköpt obligationer i förtid om 80 mkr, har odagna kreditfaciliteter om 700 mkr och dessutom en kassa om drygt 400 mkr så den del av länestocken som förfaller under 2022 kommer att refinansieras med ett lägre belopp. Vacse står starkt och har gott om köpkraft om rätt objekt kommer ut på marknaden.

God tillväxt av hyresintäkter och förvaltningsresultat för Q1 trots tuffa jämförelsetal då ökningstakten var kraftfull förra året. Under kvartalet har Vacse tecknat 15-årigt respektive 12-årigt hyresavtal med Region Gotland och Gotlandshem, vilket medför att vägd genomsnittlig återstående hyreslängd för Vacses hela portfölj överstiger 10 år.

## Fastighetsinnehav

Vacse-koncernen ("Vacse" eller "Koncernen") ägde den 31 mars 19 (18) förvaltningsfastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 188,7 tkvm (174,2) och till ett bedömt marknadsvärde om 9 003,0 mkr (7 401,0). Fastigheternas orealiserade värdeförändring uppgick under perioden till 61,7 mkr (138,0).

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 (5,3).

Den genomsnittliga kontraktslängden per den sista september uppgick till 10,4 år (10,5). 84,1 procent (82,0) av Vacses hyresintäkter kommer från svenska staten, 14,6 procent (17,0) från regioner och kommuner och resterande 1,3 procent (1,0) från privata aktörer. Nedan framgår marknadsvärdets geografiska spridning, fördelning av hyresintäkter per hyresgäst återfinns på s. 5.

## VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER

Inga väsentliga transaktioner har skett under perioden januari-mars 2022.

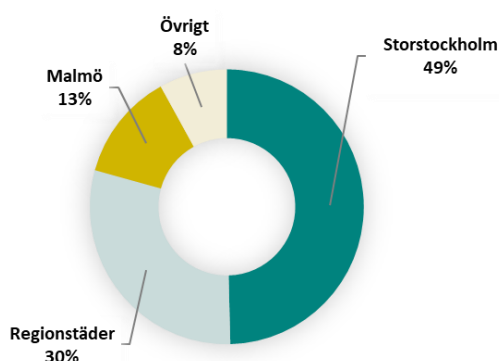
Se avsnitt Finansiering nedan för beskrivning av väsentliga transaktioner under perioden avseende räntebärande skulder.

## PÅGÅENDE PROJEKT

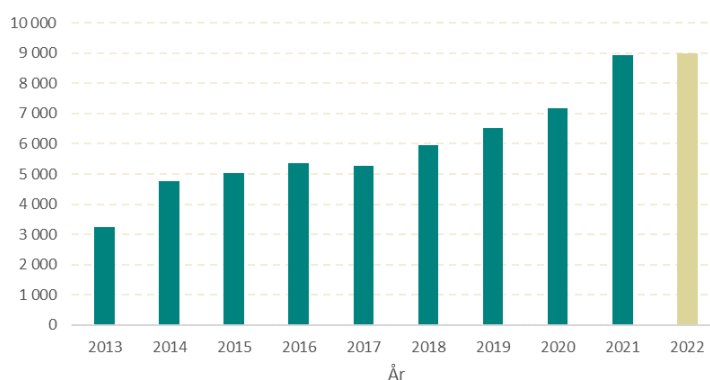
I januari 2019 vann Serneke upphandlingen avseende uppförandet av den nya Tingsrätten i Norrköping i samarbete med Vacse som långsiktig ägare av fastigheten. Detaljplanen godkändes i början av 2022. Den nya Tingsrätten har en uthyrningsbar area om ca 4 200 kvm, hyresavtalet med Domstolsverket är på 20 år och byggnaden kommer miljöcertifieras enligt BREEAM Excellent SE.

Under 2021 tecknade Skanska ett sex årigt hyresavtal med Boverket för byggnation av deras nya huvudkontor i Karlstad. Avtalet är villkorat ny detaljplan. Vacse har sedan tidigare ett avtal med Skanska om förvärv av fastigheten då den färdigställts. Projektet beräknas färdigställas under 2025, uthyrningsbar area är ca 4 200 kvm, projektet planeras certifieras enligt BREEM Excellent SE i kombination med WELL.

MARKNADSVÄRDETS GEOGRAFISKA SPRIDNING, %



FASTIGHETSVÄRDE UTVECKLING PER ÅR, MKR



## RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Resultat- och kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med mars 2022. 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 6,8 procent och uppgick till 73,5 mkr (68,8). Resultat efter skatt uppgick till 214,5 mkr (200,4). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 61,7 mkr (138,0), samt orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat om 135,2 mkr (43,7).

#### HYRESINTÄKTER

Hysesintäkterna ökade med 12,0 procent till 121,5 mkr (108,5). Ökningen förklaras av färdigställda projekt och tillträden under 2021 samt index uppräkningsgraden uppgick till 100 procent (100) vid periodens utgång. Av hyresintäkterna utgjorde serviceintäkter 7,1 mkr (6,1).

#### DRIFTKOSTNADER

Driftkostnaderna ökade med 24,6 procent och uppgick till 20,0 mkr (16,0). Ökningen förklaras främst av färdigställda projekt och tillträden under 2021 samt högre driftskostnader till följd av höga energipriser. Driftöverskottet uppgick till 97,2 mkr (89,0), vilket innebar en överskottsgrad om 80,0 procent (81,0).

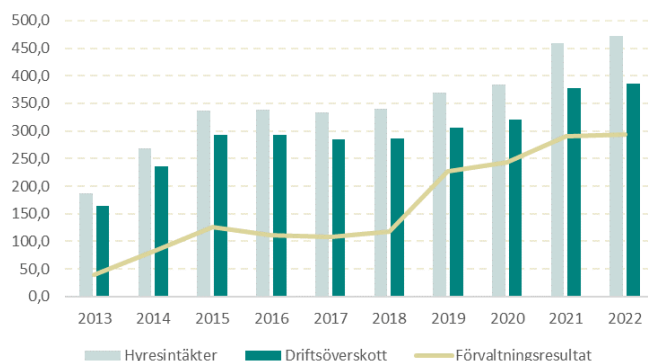
#### CENTRALA KOSTNADER

De centrala kostnaderna för administration och förvaltning uppgick till 8,3 mkr (6,2).

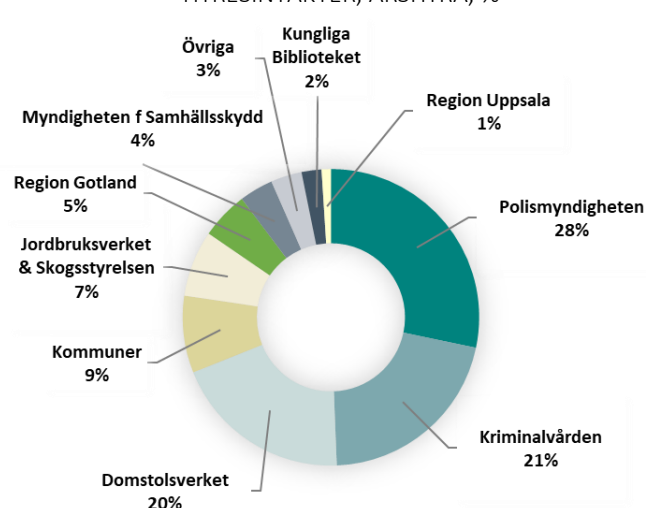
#### FINANSNETTO OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVAT

Finansnettot under perioden uppgick till -15,5 mkr (-14,0). Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 135,2 mkr (43,7). Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

HYRESINTÄKTER, DRIFTÖVERSKOTT OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



HYRESINTÄKTER, ÅRSHYRA, %



#### SKATT

Bolaget redovisade för perioden en skattekostnad om 55,9 mkr (50,1). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 829,9 mkr (566,7). 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 47,4 mkr (68,4). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -18,3 mkr (-97,1). Finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -89,8 mkr (593,1) vilket förklaras av att Vacse under kvartalet återköpt obligationer om 80,0 mkr samt amorterat befintliga lån. Nettoflöde lån presenteras närmare under rubriken "Räntebärande skulder" på sid 7. Totalt uppgår periodens kassaflöde till -60,7 mkr (564,4).

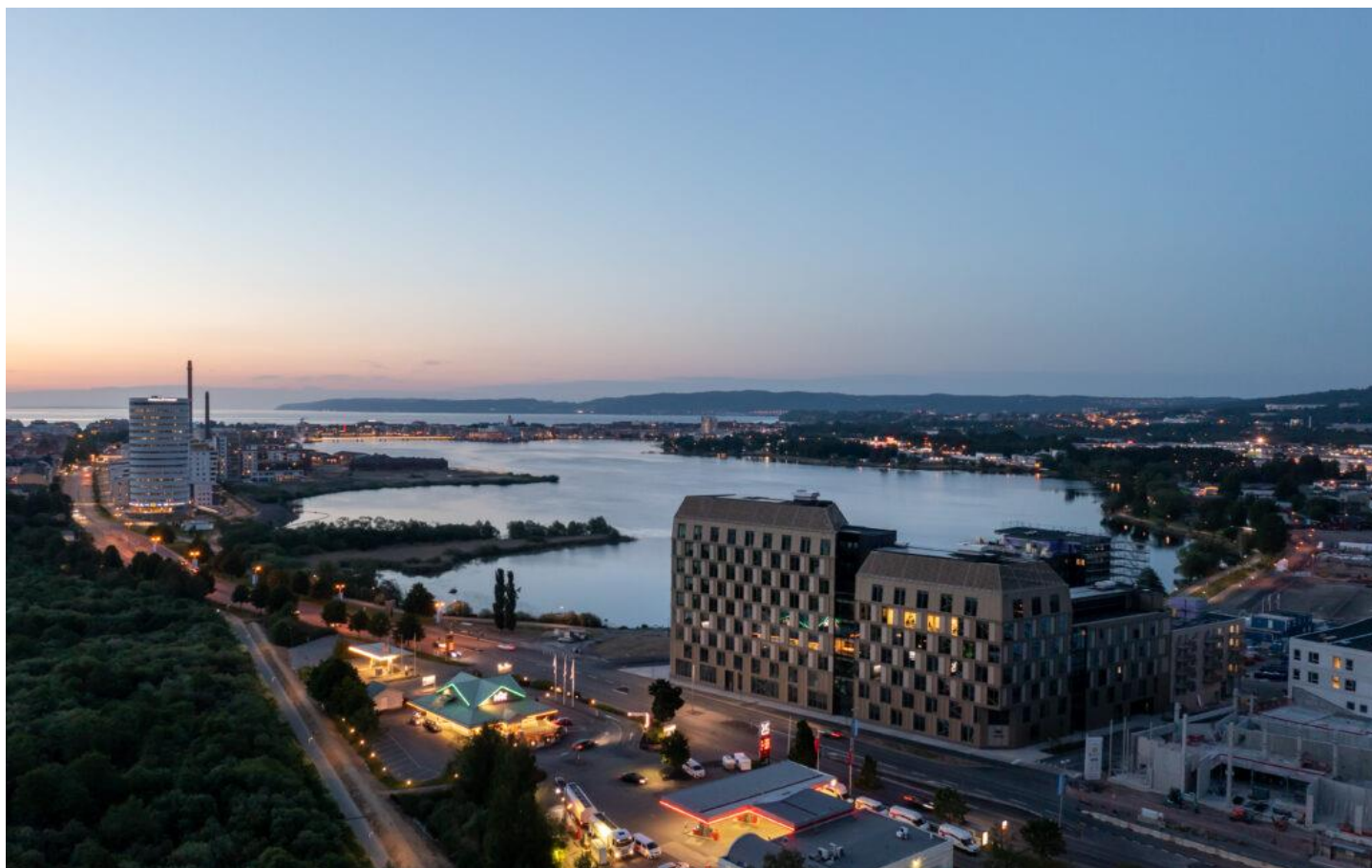
#### **Moderbolaget**

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 8,2 mkr (6,0). Resultat efter skatt uppgick till 76,7 mkr (0,0).

Resultat från andelar i koncernbolag består av utdelning från dotterbolag 72,5 mkr (0,0) föregående år gjordes en nedskrivning av aktier i dotterföretag om -3,0 mkr. Räntenettet består av ränteintäkter från dotterbolag om 20,6 mkr (18,1) samt externa räntekostnader om 15,5 mkr (13,7).

Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar hos desamma, totalt uppgående till 5 430,1 mkr (4 914,6). Externa räntebärande lån (lång- och kortfristiga) uppgår till 3 708,9 mkr (3 594,4). Moderbolagets risker och osäkerhetsfaktorer utgörs främst av förändringar i avkastningskrav på dotterbolagens fastigheter. Mer information framgår under rubriken "Risker och osäkerhetsfaktorer" i delårsrapporten samt i årsredovisningen för 2021 sidorna 46-50.



## FINANSIERING

### EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick den 31 mars till 4 935,4 mkr (3 883,4).

### RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens långfristiga räntebärande skulder uppgår till 3 708,9 mkr (3 566,9). Totalt har Vacse utestående obligationer under sitt MTN-program om 2 410,0 mkr (2 500,0) med förfall från juni 2022 till april 2034. Samtliga utestående obligationerna är gröna och är noterade på Nasdaq Stockholm Sustainable Bonds List. I de räntebärande skulderna ingår även säkerställda lån om 706,7 mkr (707,5) med förfall i oktober 2022. Samt lån om 592,0 mkr (380,0) med förfall 2030 och 2031 där Nordic Investment Bank, NIB, är långgivare. Totalt uppgår de kortfristiga räntebärande skulderna till 1 148,6 mkr (27,5) vilka utgörs av förfall 706,9 mkr samt närmsta årets amortering av ovan nämnda säkerställda banklån om 31,7 mkr samt obligationslån om 410 mkr som förfaller i juni 2022. Vacse har en revolverande kreditfacilitet om 700 mkr. Utnyttjat per balansdagen är 0 mkr (0).

I mars återköpte Vacse obligationer till ett värde av 80 mkr med ett drygt halvårs återstående löptid.

Belåningsgraden i koncernen uppgick till 36,6 procent (38,1) och andel säkerställd skuld till 13,4 procent (13,3). Per den 31 mars uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 3,7 år (3,6), respektive 4,1 år (4,2) beaktat den revolverande kreditfaciliteten, och räntebindningstiden till 5,1 år (4,2). Genomsnittlig ränta för perioden uppgick till 1,7 procent (1,9). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Vacses totala räntekostnad med +6,5 mkr och en sänkning med en procentenhet med -1,8 mkr, beaktat ränteswappar.

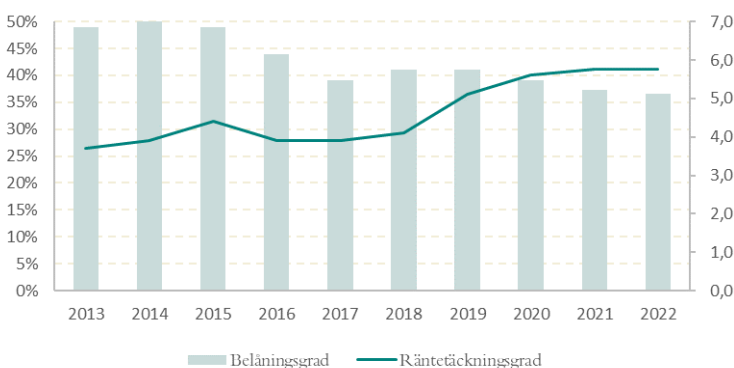
### RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING, PER 2022-03-31

Förfalloår	RÄNTEBINDNING			KAPITALBINDNING		
	Belopp, tkr	Andel, %	Snittränta, %	Belopp, tkr	Andel, %	
2022	859	23%	4,90	1 117	30%	
2023	160	4%	-0,05	700	19%	
2024	325	9%	0,06	500	13%	
2025	325	9%	0,13	0	0%	
2026	325	9%	0,21	0	0%	
2027	275	7%	0,33	600	16%	
2028	350	9%	0,44	0	0%	
2029	390	11%	0,49	360	10%	
2030	500	13%	0,47	0	0%	
2031	0	0%	0,00	232	6%	
2032	200	5%	2,07	200	5%	
<b>Totalt</b>	<b>3 709</b>	<b>100%</b>	<b>1,51</b>	<b>3 709</b>	<b>100%</b>	

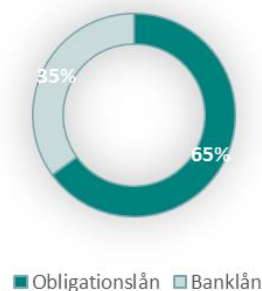
### FÖRDELNING SÄKERSTÄLLD OCH ICKE-SÄKERSTÄLLD SKULD



### BELÅNINGS- OCH RÄNTETÄCKNINGSGRAD RULLANDE 12 MÅN



### FINANSIERINGSKÄLLOR





#### RÄNTEDERIVATINSTRUMENT

För att uppnå finanspolicyns räntebindningsmål används räntederivatinstrument. Derivatens 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 orealiserade värdeförändringar på derivaten som används i säkringsredovisning.

Återstående värde på derivat uppgår till +194,3 mkr (-2,8), 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 policyer se beskrivning i 2021 års årsredovisning, på sidorna 68-69 samt 78-79.

#### LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel och finansiella placeringar uppgick per 31 mars till 417,9 mkr (774,3). Därutöver finns outnyttjade kreditfaciliteter om 700 mkr (700).

## RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

#### FASTIGHETSRELATERADE RISKER

Värderingen av förvaltningsfastigheter kan påverkas kraftigt av de antaganden som företagsledningen gör. För att minska den risken låter Vacse oberoende värderingsmän värdera hela fastighetsbeståndet två gånger per år. Vacses fastighetsbestånd består av samhällsfastigheter och hyresgästerna har mycket hög kreditvärdighet. 84,1 procent av hyresgästerna utgörs av svenska staten, 14,6 procent av kommuner och landsting och resterande 1,3 procent är privata aktörer. Kontraktstiderna är långa och uppgår i genomsnitt till 10,4 år (10,5) 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 121,3 mkr (146,0).

Se ytterligare beskrivning av risker och osäkerhetsfaktorer 2021 års årsredovisning, på sidorna 46-50.

#### KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERING

	Förändring +/-	Resultateffekt fastighetsvärdering, mkr
Direktavkastningskrav restvärde	0,5 procentenhet	-827 / +1033
Driftnetto	5,0 procent	+417 / -417
Kalkylränta driftnetto	0,5 procentenhet	-88 / +92
Vakansgrad	1 procentenhet	-104

## VACSE SKAPAR LÅNGSIKTIGT OCH ROBUST VÄRDE GENOM HÅLLBARHET

För Vacse är hållbarhet grunden till ett lönsamt och långsiktigt fastighetsägande. Ett holistiskt hållbarhetstänk präglar verksamheten, från det dagliga arbetet på kontor till drift, skötsel och uppförande av bolagets fastigheter

Som långsiktig ägare av moderna samhällsviktiga fastigheter är Vacses målsättning att äga och uppföra fastigheter som är hållbara ur ett ekonomiskt och miljömässigt perspektiv under lång tid. I september 2021 antog bolagets styrelse en ny Hållbarhetspolicy som finns publicerad i sin helhet på [www.vacse.se](http://www.vacse.se).

Hållbarhetsarbetet styrs och bedrivs utifrån hållbarhetsramverket nedan. Vacses ledning följer kontinuerligt upp ramverket samt rapporterar avvikelser och utfall till styrelsen. Ett resultat av det nya ramverket är att Vacse har publicerat en ny hållbarhetspolicy samt uppdaterade riktlinjer avseende hälsoplan och uppförandekod.

Vacses verksamhet bedrivs i enlighet med internationella konventioner som ILO:s kärnkonventioner, Parisavtalets mål om att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 grader C, samt FN:s globala mål för hållbar utveckling. Vacse är sedan 2017 miljöcertifierat enligt ISO 14001:2015 och sedan 2018 medlem i FN:s Global Compact och därmed förbundit sig till de 10 principerna kopplade till mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupktion.

Vacse har en stark förmåga att bedriva ett gediget och proaktivt utvecklingsarbete kopplat till ökad förväntan från omvärlden. Ett exempel är att Vacse under 2021 inventerade hela fastighetsbeståndet för att förstå bolagets efterlevnad av EUs taxonomiförordning som trädde i kraft januari 2022, även fast vi inte själva eller våra ägare omfattas av rapporteringskravet. 33 procent av totala fastighetsvärdet uppfyller i dagsläget taxanomins kriterier.

Läs mer om Vacses hållbarhetsarbete i 2021 års årsredovisning på sidorna 26–41 .

### VACSE HÅLLBARHETS RAMVERK

Hållbarhetsarbetet styrs och bedrivs utifrån tre övergripande områden:

#### ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Vacse arbetar med att stärka kulturen kring god affäretik och en inkluderande och välmående arbetsplats. Bolaget arbetar ambitiöst med hållbar finansiering och social och miljömässig leverantörsuppföljning.

God affäretik

Social och miljömässig leverantörsuppföljning

Hållbar finansiering

Inkluderande och välmående arbetsplats

#### HÅLLBARA FASTIGHETER

Vacse både begränsar och anpassar fastigheterna efter klimatförändringarna, med förnybar och effektiv energianvändning som en av lösningarna. Fastigheterna håller en hög miljöprestanda och är alla certifierade. Förvaltningen arbetar med effektiv, cirkulär och ändamålsenlig material- och resursanvändning.

Begränsning och anpassning till klimatförändringar

Effektiv energianvändning

Material- och resursanvändning

Miljöcertifierat fastighetsbestånd

#### SAMVERKAN FÖR SAMHÄLLSNYTTA

Vacse erbjuder trygga och säkra miljöer för samhällsbärande verksamhet och samarbetar med hyresgästerna för att öka bidraget till en hållbar utveckling. Bolaget bedriver också ett aktivt samhällsengagemang i linje med kärnverksamheten.

Trygga och säkra miljöer

Samarbete med hyresgäster för hållbar utveckling

Aktivt samhällsengagemang

Övergripande hållbarhetspolicy

## ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

### MEDARBETARE

Antalet anställda i Vacse koncernen uppgick vid utgången av perioden till 13 (13), varav 45 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 2021.

#### NYA STANDARDER OCH TOLKNINGAR VILKA TRÄDER I KRAFT 2022 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.

#### CORONA-PANDEMIN PÅVERKAN PÅ VACSE

Corona pandemins påverkan på Vacses affärsverksamhet har varit mycket begränsad i och med att Vacses hyresflöden kommer i det närmaste i sin helhet från offentliga parter det vill säga stat, kommun eller region.

#### 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 risk för 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 skyddad än fastighetsbranschen i stort genom omfattande räntesäkring och långfristig kapitalbindning i skuldportföljen vilket kommer att tjäna oss väl under lång tid framöver. Vacse har odragna kreditfaciliteter om 700 mkr och dessutom en kassa om drygt 400 mkr.

#### 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 27 april 2022

Fredrik Linderborg

Verkställande direktör

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

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	jan-mar 2022	jan-mar 2021	jan-dec 2021	apr-mar Rullande
Hysesintäkter	121 524	108 464	458 986	472 045
Driftkostnader	-19 958	-16 012	-64 129	-68 076
Fastighetsskatt	-4 343	-3 428	-17 370	-18 285
<b>Driftöverskott</b>	<b>97 223</b>	<b>89 024</b>	<b>377 486</b>	<b>385 685</b>
Central administration	-8 263	-6 177	-27 129	-29 215
<i>Räntenetto</i>				
Finansiella intäkter	-	0	0	0
Externa räntekostnader och liknande poster	-15 466	-14 040	-60 801	-62 228
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>73 493</b>	<b>68 807</b>	<b>289 556</b>	<b>294 242</b>
<i>Värdetförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserat	61 657	138 031	1 053 524	977 150
Räntederivat, orealiserat	135 214	43 669	59 169	150 714
Räntederivat, realiserat	-	-	14 829	14 829
<b>Resultat före skatt</b>	<b>270 364</b>	<b>250 507</b>	<b>1 417 077</b>	<b>1 436 935</b>
Skatt	-55 878	-50 137	-279 160	-284 900
<b>Periodens/årets resultat</b>	<b>214 486</b>	<b>200 370</b>	<b>1 137 918</b>	<b>1 152 035</b>

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

## KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	31 mar 2022	31 mar 2021	31 dec 2021
<b>Tillgångar</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	9 003 000	7 401 000	8 923 000
Övriga materiella anläggningstillgångar	6 479	3 333	6 966
Derivat	194 268	-	59 054
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1 156	1 468	1 560
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>9 204 904</b>	<b>7 405 801</b>	<b>8 990 579</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	71 911	72 524	36 723
Likvida medel	417 904	774 333	478 621
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>489 815</b>	<b>846 856</b>	<b>515 344</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>9 694 720</b>	<b>8 252 657</b>	<b>9 505 923</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>4 935 435</b>	<b>3 883 400</b>	<b>4 720 948</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	829 856	566 664	778 878
Övriga avsättningar	1 156	1 468	1 560
Räntebärande skulder	2 560 313	3 566 875	2 568 250
Derivat	-	2 797	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 391 325</b>	<b>4 137 804</b>	<b>3 348 688</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	1 148 625	27 500	1 230 500
Övriga kortfristiga skulder	219 336	203 954	205 787
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 367 961</b>	<b>231 454</b>	<b>1 436 287</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>9 694 720</b>	<b>8 252 657</b>	<b>9 505 923</b>

## KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-mar 2022	jan-mar 2021	jan-dec 2021
<b>Ingående eget kapital</b>	<b>4 720 948</b>	<b>3 683 030</b>	<b>3 683 030</b>
Lämnad utdelning	-	-	-100 000
Periodens totalresultat	214 486	200 370	1 137 918
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>4 935 435</b>	<b>3 883 400</b>	<b>4 720 948</b>

## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	jan-mar 2022	jan-mar 2021	jan-dec 2021	apr-mar Rullande
Resultat före skatt	270 364	250 507	1 417 077	1 436 935
<i>Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:</i>				
Avskrivningar på inventarier	480	451	1 825	1 854
Marknadsvärdeförändring fastigheter	-61 657	-138 031	-1 053 524	-977 150
Marknadsvärdeförändring finansiella instrument	-135 214	-43 669	-73 998	-165 543
Övrigt	-6	7	-4 121	-4 134
Erhållen/betald skatt	-4 897	6 019	-11 727	-22 643
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>69 070</b>	<b>75 284</b>	<b>275 533</b>	<b>269 319</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-35 186	-26 517	13 819	5 150
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	13 549	19 608	11 776	5 717
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>47 433</b>	<b>68 375</b>	<b>301 128</b>	<b>280 186</b>
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>				
Förvärv av fastigheter	-	-76 761	-641 818	-565 057
Investeringar i befintliga fastigheter	-18 336	-20 353	-56 613	-54 596
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-18 336</b>	<b>-97 114</b>	<b>-698 431</b>	<b>-619 653</b>
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>				
Lämnad utdelning	-	-	-100 000	-100 000
Upptagna lån	-	600 000	1 065 000	465 000
Amorterade lån	-89 813	-6 875	-267 500	-350 438
Realiserad värdeförändring finansiella instrument	-	-	-31 522	-31 522
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-89 813</b>	<b>593 125</b>	<b>665 978</b>	<b>-16 960</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-60 716</b>	<b>564 386</b>	<b>268 675</b>	<b>-356 427</b>
Ingående likvida medel	478 619	209 949	209 949	774 334
Periodens kassaflöde	-60 716	564 386	268 673	-356 429
<b>Utgående likvida medel</b>	<b>417 903</b>	<b>774 334</b>	<b>478 621</b>	<b>417 905</b>
Erlagda räntor	-10 634	-13 437	-55 442	-52 639
Erhållna räntor	-	0	-	0

## NYCKELTAL

Belopp i tkr	jan-mar 2022	jan-mar 2021	jan-dec 2021	apr-mar Rullande
Hysesintäkter	121 524	108 464	458 986	472 045
Driftöverskott	97 223	89 024	377 486	385 685
Förvaltningsresultat	73 493	68 807	289 556	294 242
Periodens/årets resultat	214 486	200 370	1 137 918	1 152 035
Förvärv av och investering i fastigheter	18 336	97 114	698 431	619 653
Värdoförändringar fastigheter, orealiserade	61 657	138 031	1 053 524	977 150
Verkligt värde fastigheter	9 003 000	7 401 000	8 923 000	9 003 000
Genomsnittlig kontraktslängd, år	10,4	10,5	9,9	10,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100%	100%	100%	100%
Överskottsgrad, %	80%	82%	82%	82%
Fastighetsyta, kvm	188 676	174 196	188 676	188 676
Belåningsgrad, %	36,6%	38,1%	37,2%	36,6%
Andel säkerställd skuld, %	13,4%	13,3%	13,8%	13,4%
Räntetäckningsgrad, ggr	5,8	5,9	5,8	5,7
Kapitalbindning, år	3,7	3,6	3,8	3,7
Räntebindning, år	4,6	4,2	4,6	4,6
Genomsnittlig ränta	1,7%	1,9%	1,7%	1,7%
Räntebärande skuld netto/EBITDA	9,2	8,5	9,5	9,2



## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-mar 2022	jan-mar 2021	jan-dec 2021	apr-mar Rullande
Intäkter	8 226	6 009	25 652	27 869
Rörelsekostnader	-9 148	-7 039	-31 328	-33 437
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-922</b>	<b>-1 030</b>	<b>-5 676</b>	<b>-5 568</b>
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>				
Resultat från andelar i koncernföretag	72 500	-3 000	17 000	92 500
Räntenetto	5 102	4 023	-14 262	-13 183
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>	<b>76 680</b>	<b>-7</b>	<b>-2 938</b>	<b>73 749</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	41 446	41 446
<b>Resultat före skatt</b>	<b>76 680</b>	<b>-7</b>	<b>38 507</b>	<b>115 195</b>
Skatt	1	0	-5 352	-5 353
<b>Periodens/årets resultat</b>	<b>76 679</b>	<b>-7</b>	<b>33 154</b>	<b>109 842</b>

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	31 mar 2022	31 mar 2021	31 dec 2021
<b>Tillgångar</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	110	149	17
Aktier i dotterföretag	1 192 571	1 184 571	1 192 571
Fordringar hos koncernföretag	4 237 564	3 730 054	4 165 865
Andra långfristiga fordringar	1 156	1 468	1 560
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>5 431 401</b>	<b>4 916 242</b>	<b>5 360 013</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Övriga fordringar	9 142	15 197	13 843
Kassa och bank	417 904	774 333	478 621
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>427 047</b>	<b>789 529</b>	<b>492 464</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>5 858 448</b>	<b>5 705 772</b>	<b>5 852 476</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Bundet eget kapital	41 000	41 000	41 000
<i>Britt eget kapital</i>			
Britt eget kapital	1 965 339	1 955 498	1 888 660
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 006 339</b>	<b>1 996 498</b>	<b>1 929 660</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga avsättningar	1 156	1 468	1 560
Räntebärande skulder	2 560 313	3 566 875	2 568 250
Skulder till koncernföretag	101 816	80 126	97 621
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 663 285</b>	<b>3 648 469</b>	<b>2 667 431</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	1 148 625	27 500	1 230 500
Övriga skulder	40 199	33 305	24 885
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 188 824</b>	<b>60 805</b>	<b>1 255 385</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>5 858 448</b>	<b>5 705 772</b>	<b>5 852 476</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 19.

Förvaltningsresultat	jan-mar 2022	jan-mar 2021	jan-dec 2021
Resultat före skatt ex värdeförändringar	270 364	250 507	1 417 077
Återläggning			
Värdeförändring fastighet	-61 657	-138 031	-1 053 524
Värdeförändring derivat	-135 214	-43 669	-73 998
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>73 493</b>	<b>68 807</b>	<b>289 556</b>

Nyckeltalet mäter bolagets resultat från den löpande verksamheten.

Belåningsgrad	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
Räntebärande skulder, långfristiga	2 560 313	3 566 875	2 568 250
Räntebärande skulder, kortfristiga	1 148 625	27 500	1 230 500
Likvida medel	-417 904	-774 333	-478 621
<b>Räntebärande skulder netto</b>	<b>3 291 033</b>	<b>2 820 042</b>	<b>3 320 129</b>
Förvaltningsfastigheter	9 003 000	7 401 000	8 923 000
<b>Belåningsgrad</b>	<b>36,6%</b>	<b>38,1%</b>	<b>37,2%</b>

Nyckeltalet visar bolagets skuldsättning.

Andel säkerställd skuld	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
Säkerställda banklån	1 298 938	1 094 375	1 308 750
Totala tillgångar	9 694 720	8 252 657	9 505 923
<b>Andel säkerställd skuld</b>	<b>13,4%</b>	<b>13,3%</b>	<b>13,8%</b>

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

Räntetäckningsgrad	jan-mar 2022	jan-mar 2021	jan-dec 2021
Driftöverskott	97 223	89 024	377 486
Centrala kostnader	-8 263	-6 177	-27 129
<b>Summa</b>	<b>88 959</b>	<b>82 847</b>	<b>350 357</b>
Finansnetto	-15 466	-14 040	-60 801
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>5,8</b>	<b>5,9</b>	<b>5,8</b>

Nyckeltalet visar bolagets förmåga att betala löpande räntekostnader.

Räntebärande skuld netto/EBITDA	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
Räntebärande skulder, långfristiga	2 560 313	3 566 875	2 568 250
Räntebärande skulder, kortfristiga	1 148 625	27 500	1 230 500
Likvida medel	-417 904	-774 333	-478 621
<b>Räntebärande skulder netto</b>	<b>3 291 033</b>	<b>2 820 042</b>	<b>3 320 129</b>
Driftöverskott	97 223	89 024	377 486
Centrala kostnader	-8 263	-6 177	-27 129
<b>EBITDA</b>	<b>88 959</b>	<b>82 847</b>	<b>350 357</b>

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

<b>Räntebärande skuld netto/EBITDA</b>	<b>9,2</b>	<b>8,5</b>	<b>9,5</b>
--	------------	------------	------------

### Kapitalbindning

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

	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
Kapitalbindning, år	3,7	3,6	3,8
Kapitalbindning, år (Beaktat kreditfacilitet)	4,1	3,7	4,3
Räntebindning, år	4,6	4,2	4,6

### Räntebindning

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

## 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**

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

2022-07-08	Delårsrapport januari-juni 2022
2022-10-21	Delårsrapport januari-september 2022
2023-01-27	Bokslutskommuniké 2022



*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 27 april 2022 klockan 07:00.*

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

*Frågor besvaras av Fredrik Linderborg, VD, Telefon 0705 797979*