



DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2024

VACSE AB (PUBL)

DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2024

JANUARI-SEPTEMBER 2024

- Hyresintäkterna uppgick till 457,5 mkr (408,8), en ökning med 11,9 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 359,2 mkr (328,0) vilket är en ökning med 9,5 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 258,2 mkr (239,1), en ökning med 8,0 procent.
- Orealiserade värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med -83,5 mkr (-15,8).
- Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med 51,0 mkr (-237,1).
- Resultat efter skatt uppgick till 179,2 mkr (-11,6).
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 9 872,0 mkr (9 213,8) vid periodens utgång.
- Uthyrningsgraden den 30 september var i det närmaste 100 procent (100), och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 9,1 år (9,8).

TREDJE KVARTALET 2024

- Hyresintäkterna uppgick till 149,9 mkr (135,6), en ökning med 10,5 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 121,8 mkr (111,8) vilket är en ökning med 8,9 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 89,6 mkr (83,5), en ökning med 7,3 procent.
- Orealiserade värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med -72,3 mkr (2,9).
- Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med -1,0 mkr (-105,6).
- Resultat efter skatt uppgick till 17,8 mkr (-19,0).

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Nyckeltal, mkr	jan-sep	jan-sep	jul-sep	jul-sep	jan-dec	okt-sep
	2024	2023	2024	2023	2023	Rullande
Hyresintäkter	457,5	408,8	149,9	135,6	559,4	608,1
Driftöverskott	359,1	328,0	121,8	111,8	448,6	479,8
Förvaltningsresultat	258,2	239,1	89,6	83,5	328,3	347,4
Periodens/årets resultat	179,2	-11,6	17,8	-19,0	-161,7	29,1
Marknadsvärde fastigheter	9 872	9 214	9 872	9 214	9 752	9 872
Uthyrningsbar yta, kvm	213 935	197 157	213 935	197 157	210 227	213 935
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,9%	99,8%	99,9%	99,8%	99,8%	99,9%
Genomsnittlig kontraktslängd, år	9,1	9,8	9,1	9,8	9,9	9,1
Belåningsgrad, %	35,1%	32,4%	35,1%	32,4%	35,9%	35,1%
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	4,5	4,6	4,5	4,7	4,7

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER PERIODEN JANUARI-SEPTEMBER

Vacse rekryterade i början av året två nya medarbetare. Klara Nilsson som arbetar som bolagsekonom och sköter löpande redovisningen för Vacses dotterbolag. Peter Heyman som arbetar 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.

I **maj** färdigställde Vacse Domstolsverket Norrköpings nya tingsrätt. Fastigheten Skepparen 1, är belägen invid Norra Promenaden i Norrköping, omfattar cirka 4 800 kvm och inrymmer 40–50 medarbetare. Ett stort fokus under projektet har varit integrera Vacses erfarenheter för att skapa en modern domstol som möter både medarbetare och besökares behov. Bygganden kommer att certifieras i enlighet med BREEAM-SE Excellent som säkerställer 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, kommer säkerställa en låg energiförbrukning. Projektering av den nya byggnaden sker under 2024 med planerat tillträde för Vacse under Q1 2027.

I **maj** och **juni** ingick Vacse fyra nya swapavtal om totalt 400 mkr med 7- och 8-åriga löptider med en fast ränta kring 2,7 procent.

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.

I **september** fick det gemensamma projekt med Skanska uppförandet av Borås Tingsrätt, Design-Stage certifierat enligt BREEAM-SE nivå Outstanding. Borås Tingsrätt uppförs på fem våningar om totalt 5 800 kvm. Några exempel från projektet är återbrukat tegel i fasad, geoenergilösning, sedumtak och solceller med batterilagring. Utöver miljöcertifieringen BREEAM SE Outstanding kommer byggnaden att uppfylla Boverkets Energiklass A i driftskedet.

I **september** togs första spadtaget för den nya Domstolen i Växjö. Den nya domstolen inrymmer Tingsrätt, Förvaltningsrätt samt Mark- och miljödomstol och kommer vara belägen i den nya stadsdelen Bäckaslöv. Skanska som totalentreprenör uppför bygganden som har hög miljöprofil och kommer att vara inflyttningsklar 2026. Byggnaden uppförs i fem våningar och ett suterrängplan omfattande cirka 10 500 kvm. Här kommer de tre domstolarna samlokaliseras, i byggnaden ryms ca 200 arbetsplatser samt 16 förhandlingssalar. Projektet kommer att miljöcertifieras enligt BREEAM-SE Outstanding

I **september** ingick Vacse två nya swapavtal om totalt 200 mkr med 7- och 8-åriga löptider med en fast ränta kring 2,10 procent. I tillägg gjordes en framtidsstartad swap om 200 mkr med start i maj 2025 med 3,5 årig löptid och en ränta om 1,90 procent.

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

DETTA ÄR VACSE

Vacse är ett renodlat samhällsfastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter för rättsväsende, utbildning och kontor för samhällsservice

Ägare

Vacse grundades hösten 2009 av sju svenska pensionsstiftelser. Långa hyreskontrakt med offentliga hyresgäster stämmer väl överens med stiftelsernas vilja till långsiktig, 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

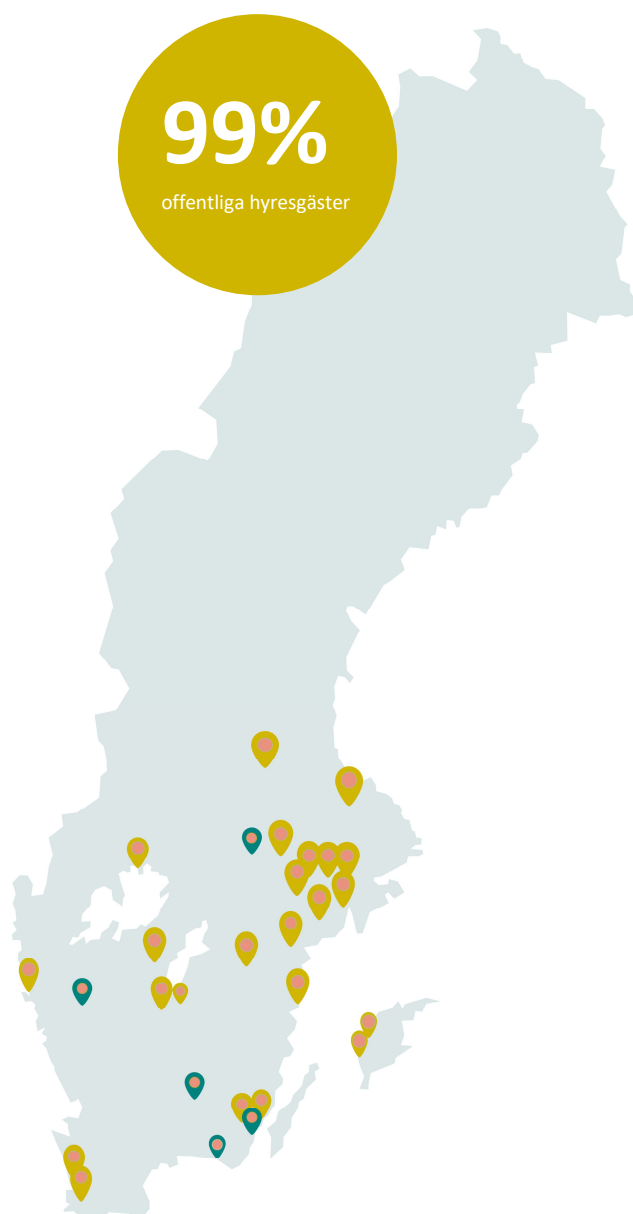
Vacse ägs av långsiktigt pensionskapital med långa framtida åtaganden. Ägarna värdesätter stabila och trygga kassaflöden från fastighetsportföljen och målsättningen är att nå en god riskjusterad avkastning.

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 med stabila utsikter.



VD-ORD



Fredrik Linderborg, VD

Vacses verksamhet med såväl lång ränte- och kapitalbindning som långa hyresavtal ger en förutsägbarhet i utfall vilket utmärker även detta kvartal.

Sverige, tillsammans med stora delar av västvärlden, är nu inne i en tydlig räntesänkingscykel. Senaste beskedet från Riksbanken den 25 september var ytterligare 0,25 procentenheter ner till en styrränta om 3,25 %. Marknaden tror att räntan ska botten strax under 2,0 % om ca ett år. Lägg därtill relativt låga kreditmarginaller vilket ger en behaglig medvind för fastighetsmarknaden. Vi har dock ännu inte sett lägre avkastningskrav i genomförda fastighetstransaktioner. Hyresuppräknings 2025 lär bli beskedlig med tanke på att inflationen nu kommit ner till hanterliga nivåer. Vacse kommer ändå att ha en hälsosam tillväxt av hyresintäkter

2025 då vi kommer att tillträda ett par fastigheter som nu är under uppförande. Värdet på Vacses fastighetsbestånd är i princip oförändrat sedan årsskiftet.

Under september månad hade vi förmånen att "sätta spaden i backen" för en domstolsbyggnad i Växjö där Växjö Tingsrätt med Mark- och miljödomstolen tillsammans med Förvaltningsrätten i Växjö skall verka. Hög ambitionsnivå genomsyrar projektet som siktar på certifiering enligt BREEAM-SE med betyg Outstanding samt Energiklass A. Byggnationen kommer att ta cirka två år.

Ukraina förbereder sig på ytterligare en vinter där Ryssland sannolikt kommer att terrorbomba civil infrastruktur, Vacse har lämnat bidrag till Blågula Bilen för deras arbete i Ukraina.

FASTIGHETSINNEHAV

Vacse ägde den 30 september 23 (21) förvaltningsfastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 213,9 tkvm (197,2) och till ett bedömt marknadsvärde om 9 872,0 mkr (9 213,8). Fastigheternas orealiserade värdeförändring uppgick under perioden till 51,0 mkr (-237,1).

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 (5,1).

Den genomsnittliga kontraktslängden per den sista september uppgick till 9,1 år (9,8). 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 - september 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.

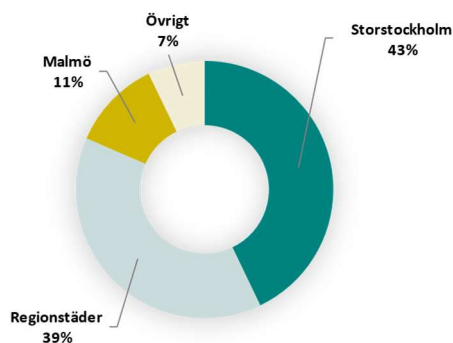
Under 2022 vann Vacse tillsammans med Skanska hyresupphandlingen av Borås nya tingsrätt. Den nya tingsrätten uppförs av Skanska och tillträds av Vacse vid färdigställandet under kvartal 2 2025 i samband med att Domstolsverket tar sina nya lokaler i bruk. Byggnaden har en uthyrningsbar yta om ca 5 100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

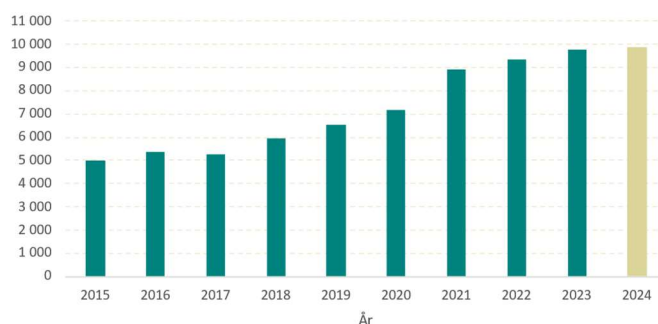
Under 2023 vann Vacse tillsammans med Skanska hyresupphandlingen av Växjö nya domstolsbyggnad. Den nya domstolsbyggnaden kommer uppföras av Skanska och tillträdas av Vacse vid färdigställandet under kvartal 4 2026 i samband med att Domstolsverket tar sina nya lokaler i bruk. Byggnaden har en uthyrningsbar 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 folktandvård och vårdcentral. Vacse förvärvar 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 september 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 8,0 procent och uppgick till 258,2 mkr (239,1). Resultat efter skatt uppgick till 179,2 mkr (-11,6). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 51,0 mkr (-237,1), realiserade värdeförändringar avseende räntederivat om -83,5 mkr (-15,8).

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna ökade med 11,9 procent till 457,5 mkr (408,8). 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 21,0 mkr (22,1).

DRIFTKOSTNADER

Driftkostnaderna ökade med 23,3 procent och uppgick till 81,1 mkr (65,8). Ökningen förklaras främst av tillträden av förvärvade fastigheter samt högre driftkostnader till följd av planerade reparationer. Driftöverskottet uppgick till 359,2 mkr (328,0), vilket innebar en överskottsgrad om 78,5 procent (80,2).

CENTRALA KOSTNADER

De centrala kostnaderna för administration och förvaltning uppgick till 28,0 mkr (25,4).

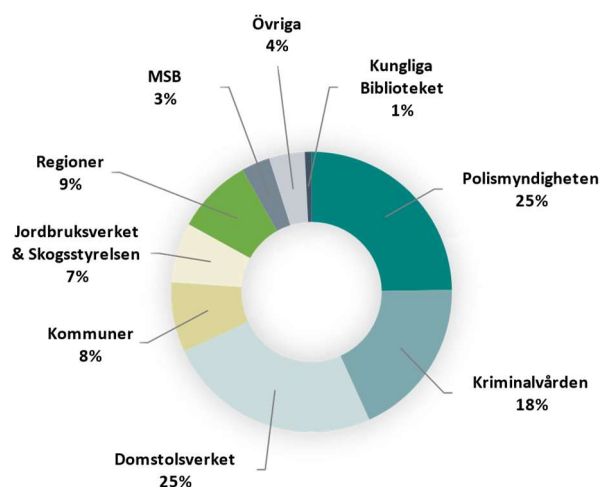
FINANSNETTO OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVAT

Finansnettot under perioden uppgick till -72,9 mkr (-63,4). Realiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till -83,5 mkr (-15,8). Realiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

HYRESINTÄKTER, DRIFTÖVERSKOTT OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



HYRESINTÄKTER, ÅRSHYRA, %



SKATT

Bolaget redovisade för perioden en aktuell skattkostnad om -14,8 mkr (-13,0). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 860,9 mkr (867,4). 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 203,1 mkr (210,9). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -69,1 mkr (-105,6), 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 -129,1 mkr (270,9) 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 5,0 mkr (376,2).

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 32,4 mkr (27,9). Resultat efter skatt uppgick till 149,4 mkr (115,5).

Resultat från andelar i koncernbolag består av utdelning från dotterbolag 66,0 mkr (36,5). Räntenettet består av ränteintäkter 27,6 mkr, ränteintäkter från dotterbolag om 162,5 mkr (144,1) samt externa räntekostnader om -100,4 mkr (-47,9).

Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar hos desamma, totalt uppgående till 6 104,4 mkr (5 569,1). Externa räntebärande lån, lång- och kortfristiga, uppgår till 3 750,4 mkr (3 539,2). 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 16 september togs första spadtaget för den nya domstolen i Växjö. Byggnaden uppförs i fem våningar och ett suterrängplan omfattande cirka 10 500 kvm. Här kommer de tre domstolarna samlokaliseras, i byggnaden ryms ca 200 arbetsplatser samt 16 förhandlingssalar. Projektet kommer att miljöcertifieras enligt BREEAM-SE Outstanding.

FINANSIERING

EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick den 30 september till 5 392,6 mkr (5 461,1).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens långfristiga räntebärande skulder uppgår till 3 711,7 mkr (3 000,4). Totalt har Vacse utestående obligationer under sitt MTN-program om 2 550,0 mkr (2 300,0) 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 687,8 mkr (694,8) med förfall i oktober 2027, samt lån om 512,7 mkr (544,4) med förfall 2030 och 2031 där Nordic Investment Bank, NIB, är långgivare. 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.

Totalt uppgår de kortfristiga räntebärande skulderna till 38,8 mkr (538,8) 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).

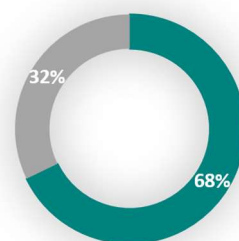
Belåningsgraden i koncernen uppgick till 35,1 procent (32,4) och andel säkerställd skuld till 11,6 procent (12,3). Per den 30 september uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 3,8 år (4,2), respektive 3,9 år (4,5) beaktat den revolverande kreditfaciliteten, och räntebindningstiden till 4,2 år (3,6). Genomsnittlig ränta för perioden uppgick till 2,7 procent (2,4). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Vacses totala räntekostnad på årsbasis med +5,0 mkr och en sänkning med en procentenhet med -5,0 mkr, beaktat ränteswappar.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING, PER 2024-09-30

Förfalloår	RÄNTEBINDNING			KAPITALBINDNING		
	Belopp, mkr	Andel, %	Snittränta, %*	Belopp, mkr	Andel, %	
2024	385	10%	11,69	0	0%	
2025	325	9%	0,13	0	0%	
2026	325	9%	0,21	600	16%	
2027	275	7%	0,33	1 338	36%	
2028	550	15%	0,97	600	16%	
2029	340	9%	0,53	500	13%	
2030	550	15%	0,45	310	8%	
2031	300	8%	2,50	203	5%	
2032	300	8%	2,51	0	0%	
2033	200	5%	2,76	0	0%	
2034	200	5%	2,07	200	5%	
Totalt	3 750	100%	2,67%	3 750	100%	

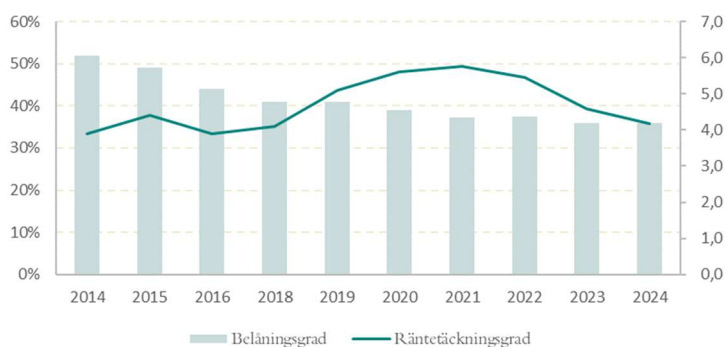
I snitträntan för perioden ingår marginalen för den rörliga delen av skuldportföljen. Här ingår även den rörliga delen av ränteswaparna vilka dock ej inkluderar någon kreditmarginal då dessa handlas utan marginal.

FÖRDELNING SÄKERSTÄLLD OCH ICKE-SÄKERSTÄLLD SKULD

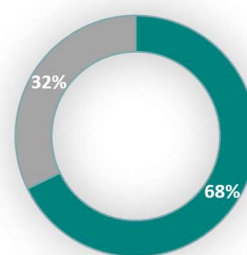


■ Icke-säkerställd ■ Säkerställd

BELÅNINGS- OCH RÄNTETÄCKNINGSGRAD RULLANDE 12 MÅN



FINANSIERINGSKÄLLOR



■ Obligationslån ■ Banklån

RÄNTEDERIVATINSTRUMENT

För att uppnå finanspolicyns räntebindningsmål används räntederivatinstrument. Derivatens redovisas i koncernen till verkligt värde och värderas med hjälp av värderingstekniker som bygger på observerbara marknadsdata. I koncernen redovisas derivat löpande till verkligt värde med värdeförändringen i resultaträkningen. I moderbolaget sker säkring av räntesatser genom derivat, innebärande att lånen redovisas som om de vore lån med bunden ränta. I moderbolaget redovisas således endast räntekupongerna som upplupen/betald post, men inte några orealiserade värdeförändringar på derivaten som används i säkringsredovisning.

Återstående värde på derivat uppgår till +95,4 mkr (+300,9), 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 september till 285,3 mkr (551,9). 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 9,1 år (9,8) 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 139,3 mkr (102,5).

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.

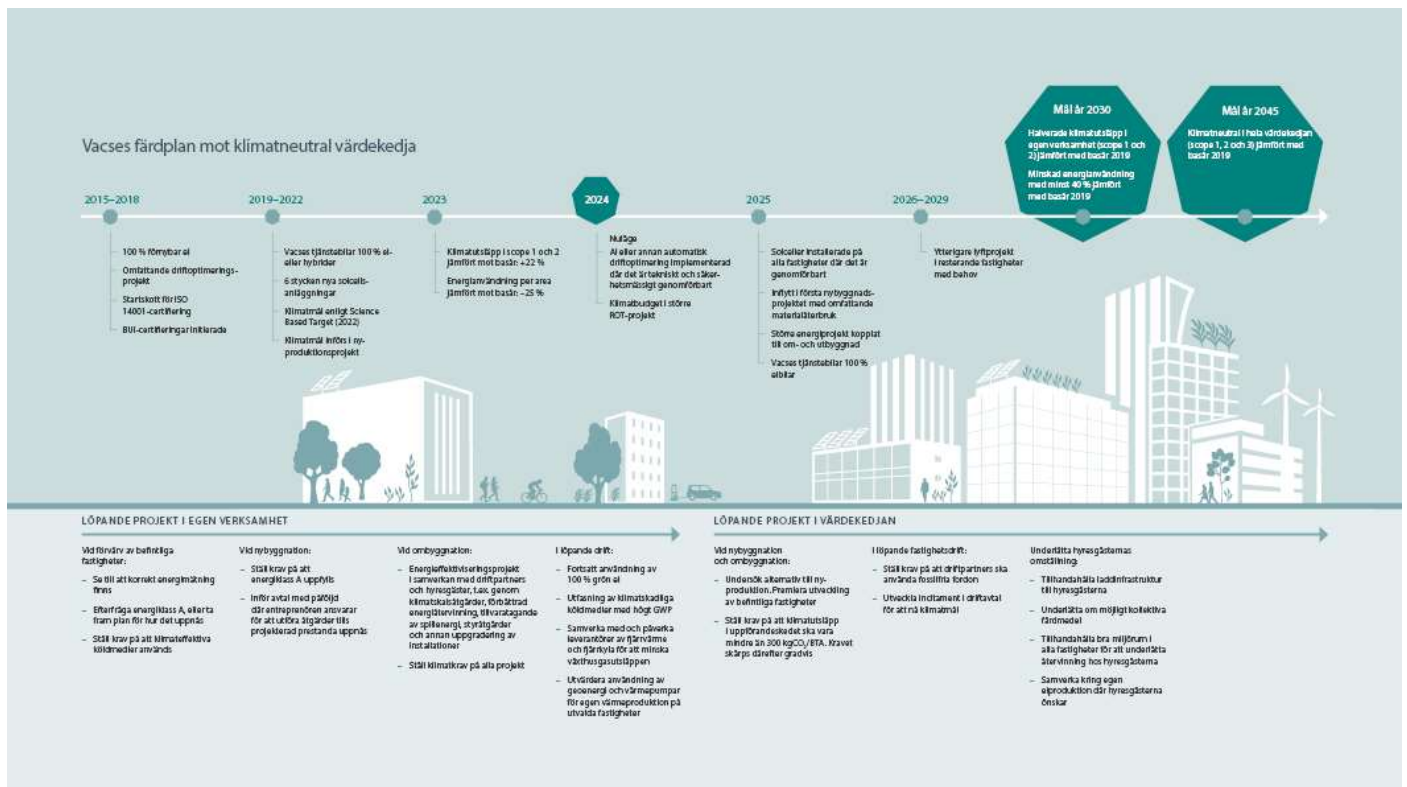
Samtliga Vacses fastigheter är sedan tidigare klimatriskinventerade, en viktig del i att förstå både fysiska

och finansiella risker kopplade till klimatförändringar. Under 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 24 procent i jämförelse med basår 2019. Målet är en 40 procentig minskning till 2030.

Solcellsanläggningar finns per sista september på 52 % av Vacses fastigheter och nuvarande produktionstakt ligger på drygt 450 MWh årligen. Under 2024 har den gamla regementsbyggnaden på Gotland, Visborg 1:15, försetts med solceller som beräknas producera 80 MWh/år.

Under 2024 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 årets sista kvartal.



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

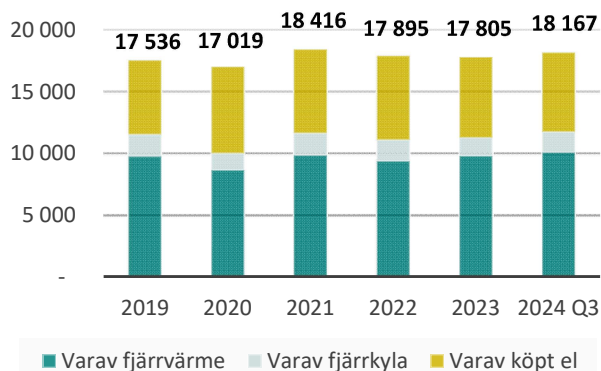
NYCKELTAL HÅLLBARHET

Vacse följer upp sina hållbarhetsnyckeltal på helårsbasis. För rullande 12 månader avses perioden september 2023 – augusti 2024 för att säkerställa datakvalitet. Samtliga

nyckeltal baseras på uppmätt data. Vacse använder år 2019 som basår.

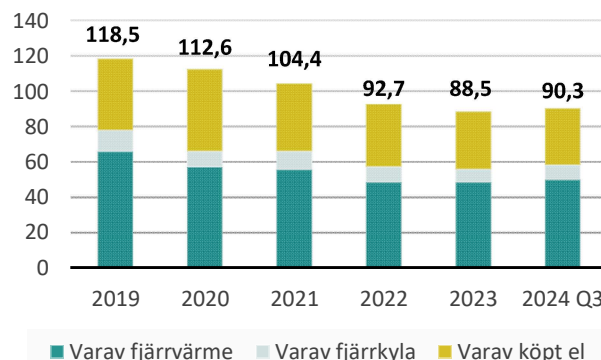
ENERGIANVÄNDNING

Total energianvändning (MWh)



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

Energiintensitet (kWh/m²)

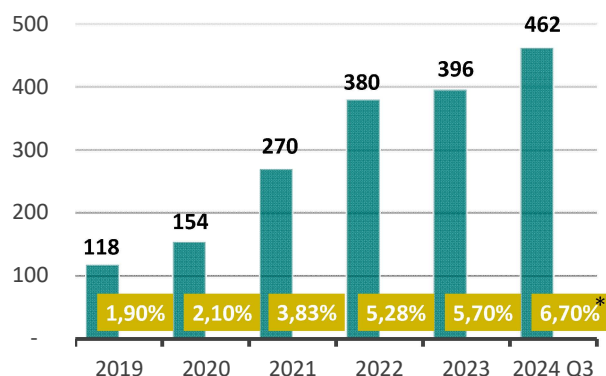


perioden förbrukar beståndet 90,3 kWh/kvm vilket är en liten ökning jämfört med helåret 2023 men en minskning med 24 procent jämfört med basåret. Under perioden har ombyggnationer och tillkommande installationer till följd av förtätning medfört en ökad energiförbrukning i flera stora fastigheter.

EGENPRODUCERAD FÖRNYBAR EL

Den höga takten i utbyggnaden av solelsproduktionen i fastighetsbeståndet fortsätter och under perioden 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.

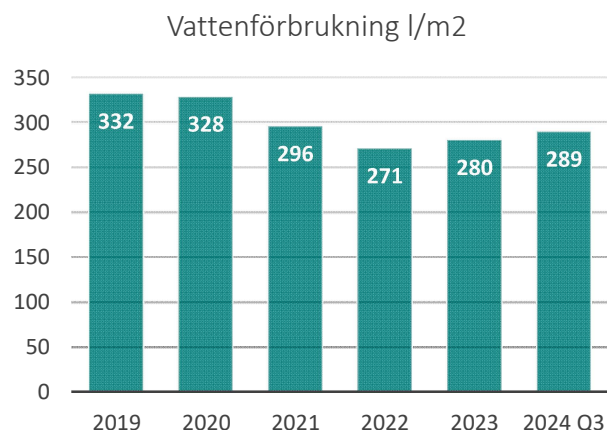
Egenproducerad el (MWh)



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

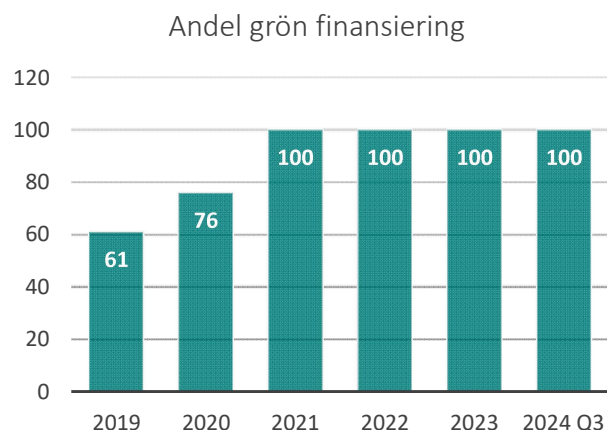
VATTENFÖRBRUKNING

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 289 liter/m² vilket är en förbättring med 13 procent jämfört med basåret 2019. Förtätning i flera stora fastigheter har lett till att den positiva trenden för vattenförbrukning avstannat de senaste kvartalen.



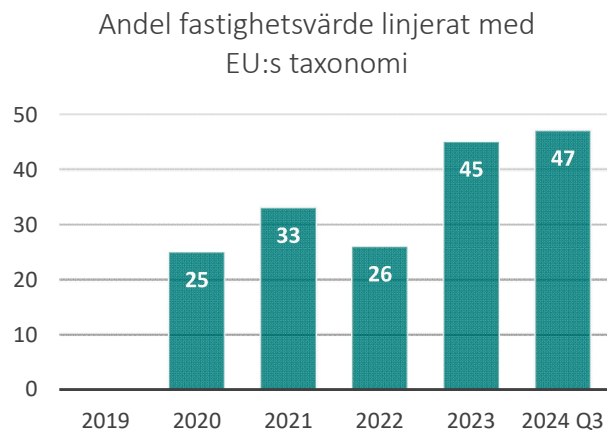
GRÖN FINANSIERING

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 69 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

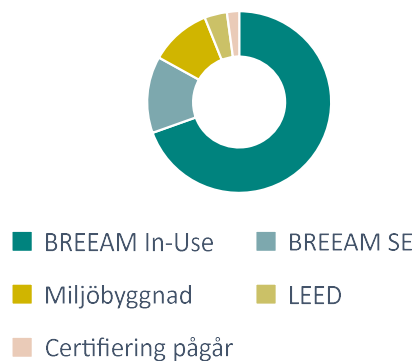
Vacse omfattas inte själva av kravet att rapportera enligt EU:s Taxonomi för hållbara investeringar. Men för att säkerställa att målet om 100 procent grön finansiering kan nås även framöver, arbetar Vacse med att anpassa fastighetsportföljen till kraven för att klassa en tillgång som hållbar i förvaltningskedet. 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. Under perioden har Vacse höjt poängen inom båda delarna av Breeam In-Use för samtliga omcertifierade byggnader. Fastigheten Skepparen 1 i Norrköping tillträdde under året och kommer att certifieras under kvartal 4.

Miljöcertifieringar (%)



ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

MEDARBETARE

Antalet anställda i Vacse koncernen uppgick vid utgången av perioden till 18 (16), 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 summerna till totalen och procenttal kan avvika från de exakta procenttalen.

MARKNADSUTVECKLING, RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

ÖKAD ORO I OMVÄRLDEN

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 285,3 mkr.

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

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden utöver koncerninterna transaktioner, 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 25 oktober 2024

Fredrik Linderborg

Verkställande direktör

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	jan-sep 2024	jan-sep 2023	jul-sep 2024	jul-sep 2023	jan-dec 2023	okt-sep Rullande
Hysesintäkter	457 531	408 841	149 853	135 582	559 421	608 111
Driftkostnader	-81 143	-65 783	-22 257	-18 697	-90 412	-105 773
Fastighetsskatt	-17 239	-15 106	-5 746	-5 035	-20 413	-22 546
Driftöverskott	359 150	327 952	121 849	111 849	448 595	479 792
Central administration	-27 985	-25 430	-8 215	-6 829	-35 244	-37 800
<i>Räntenetto</i>						
Finansiella intäkter	5 293	3 991	1 108	2 495	6 538	7 839
Externa räntekostnader och liknande poster	-78 239	-67 398	-25 145	-24 011	-91 595	-102 436
Förvaltningsresultat	258 218	239 115	89 597	83 505	328 293	347 396
<i>Värdetförändringar</i>						
Fastigheter, orealiserat	50 954	-237 145	-1 049	-105 581	-378 416	-90 317
Räntederivat, orealiserat	-83 496	-15 841	-72 323	2 946	-137 822	-205 477
Resultat före skatt	225 676	-13 870	16 225	-19 130	-187 945	51 602
Skatt	-46 504	2 257	1 594	96	26 262	-22 499
Periodens/årets resultat	179 172	-11 614	17 819	-19 034	-161 683	29 103

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	30 sep 2024	30 sep 2023	31 dec 2023
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	9 872 000	9 213 801	9 751 830
Övriga materiella anläggningstillgångar	3 779	4 666	4 273
Derivat	95 404	300 881	178 900
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1 350	1 169	1 221
Summa anläggningstillgångar	9 972 533	9 520 518	9 936 224
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	48 692	40 051	62 211
Likvida medel	285 294	551 898	280 331
Summa omsättningstillgångar	333 986	591 949	342 542
Summa tillgångar	10 306 519	10 112 467	10 278 766
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	5 392 576	5 461 075	5 311 006
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	860 932	867 377	829 245
Övriga avsättningar	1 350	1 168	1 221
Räntebärande skulder	3 711 688	3 000 438	3 240 750
Summa långfristiga skulder	4 573 970	3 868 983	4 071 216
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	38 750	538 750	538 750
Övriga kortfristiga skulder	301 223	243 659	357 793
Summa kortfristiga skulder	339 973	782 409	896 543
Summa eget kapital och skulder	10 306 519	10 112 467	10 278 766

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-sep 2024	jan-sep 2023	jan-dec 2023
Ingående eget kapital	5 311 006	5 072 689	5 072 689
Aktieägartillskott	-	500 000	500 000
Lämnad utdelning	-100 000	-100 000	-100 000
Justering tidigare år	2 399	-	-
Periodens totalresultat	179 172	-11 614	-161 683
Utgående eget kapital	5 392 577	5 461 075	5 311 006

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	jan-sep 2024	jan-sep 2023	jul-sep 2024	jul-sep 2023	jan-dec 2023	okt-sep Rullande
Resultat före skatt	225 676	-13 870	16 225	-19 130	-187 945	51 602
<i>Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:</i>						
Avskrivningar på inventarier	385	570	6	178	-361	-546
Marknadsvärdeförändring fastigheter	-50 954	237 145	1 049	105 581	378 416	90 317
Marknadsvärdeförändring finansiella instrument	83 496	15 841	72 323	-2 946	137 822	205 477
Övrigt	0	12	36	1	-	-12
Erhållen/betald skatt	-12 418	-14 968	-4 179	-6 931	-24 734	-22 184
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	246 185	224 729	85 460	76 753	303 198	324 654
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>						
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	13 520	2 189	34 172	22 827	-17 883	-6 552
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-56 570	-15 986	-47 342	13 362	50 638	10 054
Kassaflöde från den löpande verksamheten	203 135	210 930	72 290	112 942	335 951	328 156
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>						
Förvärv av fastigheter	-10 517	-	-1 775	-	-604 837	-615 354
Investeringar i befintliga fastigheter	-58 590	-105 615	-1 062	-22 192	-137 668	-90 643
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-69 107	-105 615	-2 837	-22 192	-742 505	-705 997
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>						
Lämnad utdelning	-100 000	-100 000	-	-	-100 000	-100 000
Erhållna aktieägartillskott	-	500 000	-	500 000	500 000	-
Uptagna lån	500 000	600 000	-	-	850 000	750 000
Amorterade lån	-529 063	-729 073	-9 730	-239 677	-738 771	-538 761
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-129 063	270 927	-9 730	260 323	511 229	111 239
Periodens kassaflöde	4 963	376 242	59 722	351 073	104 675	-266 605
Ingående likvida medel	280 331	175 656	225 573	200 828	175 656	551 898
Periodens kassaflöde	4 963	376 242	59 722	351 073	104 675	-266 605
Utgående likvida medel	285 294	551 898	285 294	551 898	280 331	285 294
Erlagda räntor	-78 239	-59 112	-25 145	-22 023	-91 595	-110 722
Erhållna räntor	5 293	3 991	1 108	2 495	6 538	7 839

NYCKELTAL

Belopp i tkr	jan-sep 2 024	jan-sep 2023	jul-sep 2024	jul-sep 2023	jan-dec 2023	okt-sep Rullande
Hysesintäkter	457 531	408 841	149 853	135 582	559 421	608 111
Driftöverskott	359 150	327 952	121 849	111 849	448 595	479 792
Förvaltningsresultat	258 218	239 115	89 597	83 505	328 293	347 396
Periodens/årets resultat	179 172	-11 614	17 819	-19 034	-161 683	29 103
Förvärv av och investering i fastigheter	69 107	105 615	2 837	22 192	742 505	705 997
Värdetförändringar fastigheter, orealiserade	50 954	-237 145	-1 049	-105 581	-378 416	-90 317
Verkligt värde fastigheter	9 872 000	9 213 801	9 872 000	9 213 801	9 751 830	9 872 000
Genomsnittlig kontraktslängd, år	9,1	9,8	9,1	9,8	9,9	9,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,9%	99,8%	99,9%	99,8%	99,8%	99,9%
Överskottsgrad, %	78,5%	80,2%	81,3%	82,5%	80,1%	78,9%
Fastighetsyta, kvm	213 935	197 157	213 935	197 157	210 227	213 935
Belåningsgrad, %	35,1%	32,4%	35,1%	32,4%	35,9%	35,1%
Andel säkerställd skuld, %	11,6%	12,3%	11,6%	12,3%	12,0%	11,6%
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	4,5	4,6	4,5	4,7	4,7
Kapitalbindning, år	3,8	4,2	3,8	4,2	3,9	3,8
Räntebindning, år	4,2	3,6	4,2	3,6	3,7	4,2
Genomsnittlig ränta	2,7%	2,4%	2,7%	2,4%	2,4%	2,7%
Räntebärande skuld netto/EBITDA	7,8	7,4	7,6	7,1	8,5	7,8

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-sep 2024	jan-sep 2023	jul-sep 2024	jul-sep 2023	jan-dec 2023	okt-sep Rullande
Intäkter	32 374	27 905	10 784	9 302	41 350	45 819
Rörelsekostnader	-32 366	-29 706	-9 674	-8 207	-41 107	-43 768
Rörelseresultat	8	-1 801	1 110	1 094	243	2 052
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>						
Resultat från andelar i koncernföretag	66 000	36 500	-	-	-20 483	9 017
Räntenetto	89 681	80 773	29 374	26 254	110 938	119 846
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	155 689	115 473	30 484	27 349	90 698	130 914
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-6 453	-6 453
Resultat före skatt	155 689	115 473	30 484	27 349	84 245	124 462
Skatt	0	0	0	0	-105	-105
Periodens/årets resultat	155 689	115 473	30 484	27 349	84 140	124 357

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	30 sep 2024	30 sep 2023	31 dec 2023
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	364	411	386
Aktier i dotterföretag	1 226 189	1 213 378	1 226 162
Fordringar hos koncernföretag	4 878 195	4 355 699	4 924 777
Andra långfristiga fordringar	1 350	1 168	1 221
Summa anläggningstillgångar	6 106 098	5 570 655	6 152 546
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Övriga fordringar	23 404	20 277	13 745
Kassa och bank	285 294	551 898	280 331
Summa omsättningstillgångar	308 698	572 175	294 077
Summa tillgångar	6 414 796	6 142 830	6 446 623
Eget kapital och skulder			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Bundet eget kapital	41 000	41 000	41 000
Fritt eget kapital	2 423 929	2 393 483	2 362 150
Summa eget kapital	2 464 929	2 434 483	2 403 150
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga avsättningar	1 350	1 168	1 221
Räntebärande skulder	3 711 688	3 000 438	3 240 750
Skulder till koncernföretag	159 319	137 935	220 307
Summa långfristiga skulder	3 872 356	3 139 541	3 462 279
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	38 750	538 750	538 750
Övriga skulder	38 761	30 056	42 444
Summa kortfristiga skulder	77 511	568 806	581 194
Summa eget kapital och skulder	6 414 796	6 142 830	6 446 623

FINANSIELLA NYCKELTAL

Utöver finansiella mått enligt IFRS presenterar Vace 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-sep 2024	jan-sep 2023	jan-dec 2023
Resultat före skatt	225 676	-13 870	-187 945
Återläggning			
Värdoförändring fastighet	-50 954	237 145	378 416
Värdoförändring derivat	83 496	15 841	137 822
Förvaltningsresultat	258 218	239 115	328 293

Nyckeltalet mäter bolagets resultat från den löpande verksamheten.

Belåningsgrad	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Räntebärande skulder, långfristiga	3 711 688	3 000 438	3 240 750
Räntebärande skulder, kortfristiga	38 750	538 750	538 750
Likvida medel	-285 294	-551 898	-280 331
Räntebärande skulder netto	3 465 144	2 987 289	3 499 169
Förvaltningsfastigheter	9 872 000	9 213 801	9 751 830

Nyckeltalet visar bolagets skuldsättning.

Belåningsgrad	35,1%	32,4%	35,9%
---------------	-------	-------	-------

Andel säkerställd skuld	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Säkerställda banklån	1 200 438	1 239 188	1 229 501
Totala tillgångar	10 306 519	10 112 467	10 278 766
Andel säkerställd skuld	11,6%	12,3%	12,0%

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

Räntetäckningsgrad	jan-sep 2024	jan-sep 2023	jan-dec 2023
Förvaltningsresultat	258 218	239 115	328 293
Räntekostnader	78 239	67 398	91 595
Summa	336 457	306 513	419 888
Räntekostnader	-78 239	-67 398	-91 595
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	4,5	4,6

Nyckeltalet visar bolagets förmåga att betala löpande räntekostnader.

Räntebärande skuld netto/EBITDA	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Räntebärande skulder, långfristiga	3 711 688	3 000 438	3 240 750
Räntebärande skulder, kortfristiga	38 750	538 750	538 750
Likvida medel	-285 294	-551 898	-280 331
Räntebärande skulder netto	3 465 144	2 987 289	3 499 169

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

Driftöverskott	359 150	327 952	448 595
Centrala kostnader	-27 985	-25 430	-35 244
EBITDA	331 164	302 522	413 351

Kapitalbindning

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

Räntebärande skuld netto/EBITDA	7,8	7,4	8,5
--	------------	------------	------------

Räntebindning

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

	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Kapitalbindning, år	3,8	4,2	3,9
Kapitalbindning, år (Beaktat kreditfacilitet)	3,9	4,5	4,2
Räntebindning, år	4,2	3,6	3,7

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 2024 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 revisionssed 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 25 oktober 2024

Grant Thornton Sweden AB

Mikael Östblom
Auktoriserad revisor

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 fastighetskostnader.

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

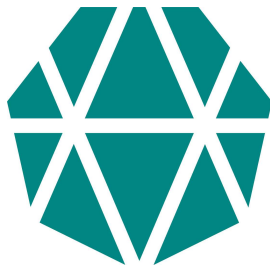
Hemsida och e-postadress:

www.vacse.se
info@vacse.se

Kalendarium:

2025-01-30 Bokslutskommuniké 2024

2025-03-26 Års- och Hållbarhetsredovisning 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 25 oktober 2024 klockan 07:00.

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

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