Styrelsen och verkställande direktören för

Vendus Sweden AB (publ)

Org.nr 559352-0165

avger härmed

årsredovisning

För räkenskapsåret 1 januari 2023 – 31 december 2023
och

koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2023 - 31 december 2023

Transaktion 09222115557513072185 Signerat HB, MT, JR, HC, MB, SV, JE

VD har ordet

Ett andra verksamhetsår är till ända för Vendus. Vendus portfölj består per den 31 december av 51 fastigheter med ett samlat fastighetsvärde om strax över 2,3 miljarder kronor. Vi är därmed snart halvvägs mot vårt satta mål om ett värde på Bolagets fastighetsportfölj om 5,0 miljarder kronor.

Fastighetsmarknad
2023 var ett år där klimatet på kapital- och fastighetsmarknaden påverkats negativt på grund av snabbt stigande inflation och marknadsräntor primärt till följd av oroligheter runtom i världen. Den samlade ackumulerade transaktionsvolymen i Sverige för helåret 2023 uppgick till 87,7 miljarder kronor. Detta innebär en minskning med 57 procent jämfört med samma period föregående år. (Colliers Nordics Monthly, januari 2024)

Transaktioner och förvärv
Vendus pipeline är fortsatt stark, pipelinen består av möjligheter off-market, både enskilda objekt och strukturaffärer. I skrivande stund uppgår det underliggande fastighetsvärdet i pipelinen till cirka 2,0 miljarder kronor, med fastigheter som befinner sig på historiskt sett attraktiva nivåer för initial direktavkastning. Under 2023 har totalt sju fastigheter förvärvats och tillträtts med en total uthyrbar area om cirka 15 200 kvm och ett samlat fastighetsvärde om 263,3 miljoner kronor baserat på extern värdering.

Finansiering
Under december genomförde Vendus en företrädesemission vilken tillförde Bolaget strax över 90 miljoner kronor före transaktionskostnader. Syftet med emissionen var att stärka Bolagets kassa samt att skapa ett utökat utrymme för ytterligare förvärv och initiativ i linje med Bolagets hållbarhetsmål.
Under perioden har en justering undertecknats tillsammans med Bolagets banker vilket innebär att Vendus under räkenskapsåren 2023 och 2024 erhåller en justerad covenant för räntetäckningsgrad. Per 2023-12-31 uppgår räntetäckningsgraden till 1,41x. Vid periodens utgång har totalt 430 miljoner kronor räntesäkrats via 5 och 7 åriga ränteswappar, motsvarande cirka 35 procent av den totala seniora låneportföljen. Arbetet med eventuell ytterligare räntesäkring kommer att fortsätta under 2024.

Hållbarhet
Inom förvaltningen har arbetet för att uppnå våra hållbarhetsmål intensifierades under 2023. Under året har fokus legat på åtgärder som inte bara minskar energianvändningen och koldioxidutsläppen i befintligt bestånd, utan också bidrar till ökad lönsamhet och värde i befintligt fastighetsbestånd. Genomförandet av flera projekt, både större och mindre, har varit inriktat på att förbättra vår portfölj på olika sätt. Detta inkluderar allt från generell optimering av byggnaders drift till installation av en omfattande solcellsanläggning, bergvärme samt frikyla i Köpmannen 5 i Västerås.

Genom aktivt arbete och målinriktade insatser har vi i Vendus lyckats minska den totala energiförbrukningen med 16 procent rullande 12 månader per utgången av 2023 jämfört med basåret 2021. I fastigheten Köpmannen 5 i Västerås har vi efter installation driftsättning av en bergvärmeanläggning, frikyla och solpaneler sett en tydlig reduktion av energiförbrukning och koldioxidutsläpp under perioden motsvarande 19 procent respektive 26 procent jämfört med basår 2021. Fjärrvärmen kopplat till energiförbrukning och koldioxidutsläpp har under samma period minskat med 38 procent respektive 44 procent. Trots att utfallet för 2023 påverkades negativt av att det fjärde kvartalet var det kallaste sedan 2010. För 2024 har Bolaget beslutat om att uppdatera dessa mål med justeringar avseende energiförbrukning till 50 procent reduktion och ett nytt mål avseende koldioxid om 50 procent reduktion till 2025.

Transaktion 09222115557513072185 Signerat HB, MT, JR, HC, MB, SV, JE

Förvaltning
Vendus implementerar en aktiv förvaltning av fastigheterna för att skapa portföljfördelar så som lägre förvaltningskostnader, högre driftnetton och därmed fördelaktigare finansiering parallellt med värdetillväxt. Under 2023 har Vendus genom omförhandling även förlängt ytterligare tolv befintliga hyresavtal. Totalt har vi därmed förlängt och nytecknat hyresavtal om totalt 22 300 kvadratmeter med ett årligt hyresvärde om totalt 29,9 miljoner kronor, vilket motsvarar cirka 19 procent av portföljen.

Sammantaget står Vendus starkt med en väl sammansatt fastighetsportfölj i 2024.

Stockholm, den dag som framgår av min elektroniska underskrift,

Sorin Valdman
Verkställande direktör

Transaktion 09222115557513072185 Signerat HB, MT, JR, HC, MB, SV, JE



Read the full report on Eqvor

These were the first 3 pages. Create a free account to read the rest of the report and see the share price, the order book and the ownership structure.

Create a free account

app.eqvor.com