Vendus



Q4

Bokslutskommuniké januari – december 2023

Vendus förvärvar, förvaltar och utvecklar fastigheter inom primärt dagligvaruhandeln där hyresgästen har en stark position i sin delmarknad, stabil omsättning och ett starkt lokalt engagemang.

Vendus har god erfarenhet av att skapa moderna handelsplatser med effektiva lösningar vilka håller ned kostnader och säkrar den positiva utvecklingen för verksamheterna i fastigheten och därmed säkerställer fastighetens värde över tid.

Nyckeltal per 31 december 2023

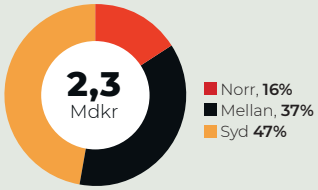
Uthyrbar area
127 499
Kvm

Hyresvärde
~164 [1)]
Mkr

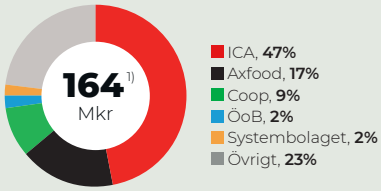
Antal fastigheter
51

1) Inklusive vakans och utestående hyresgaranti för helåret 2023.

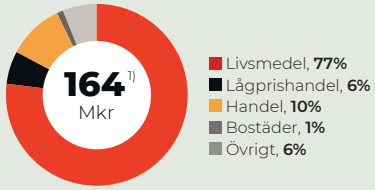
Fastighetsvärde per region, 31 dec 2023



Hyresvärde per hyresgäst, 31 dec 2023



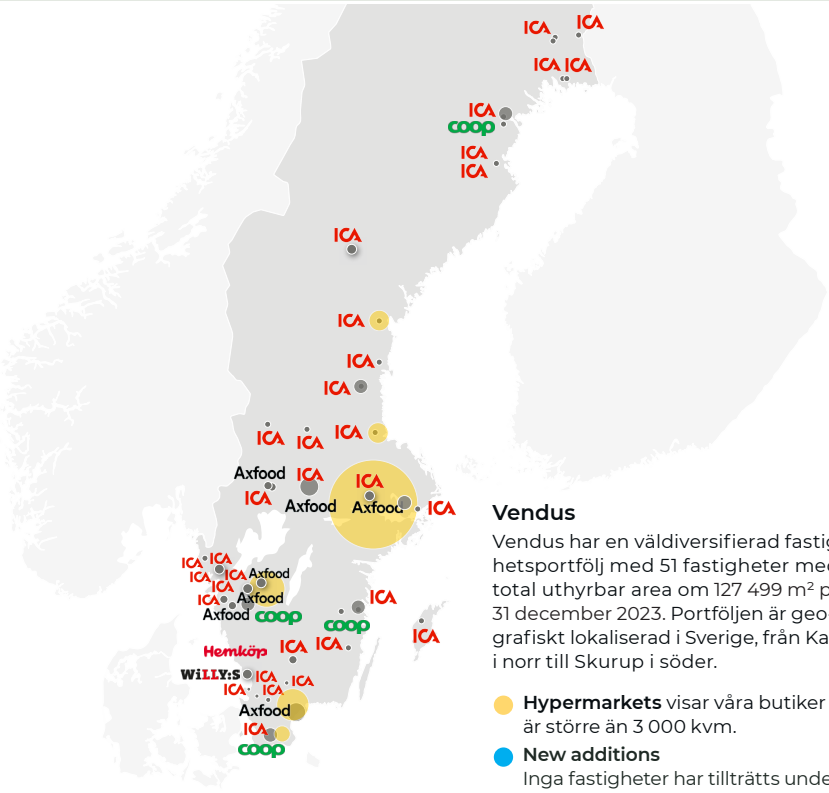
Hyresvärde per hyreskategori, 31 dec 2023



1) Inklusive vakans och utestående hyresgaranti för helåret 2023.

Innehåll **Sid**

Väsentliga händelser under perioden	3
VD har ordet	4
Om Vendus	7
Vårt fastighetsbestånd	8
Hållbarhet	10
Finansiering	12
Osäkerhetsfaktorer och risker	13
Koncernens rapport över totalresultat	15
Balansräkning koncernen	16
Underskrifter	17
Definitioner	18
Kontakt	20



Vendus
Vendus har en väldiversifierad fastighetsportfölj med 51 fastigheter med en total uthyrbar area om 127 499 m² per 31 december 2023. Portföljen är geografiskt lokaliserad i Sverige, från Kalix i norr till Skurup i söder.

- **Hypermarkets** visar våra butiker som är större än 3 000 kvm.
- **New additions**
  Inga fastigheter har tillträtts under fjärde kvartalet.

Väsentliga händelser under perioden

Perioden oktober–december 2023

- Hyresintäkterna uppgick till 42,4 miljoner kronor (31,2).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 8,8 miljoner kronor (8,8).
- Realiserad och orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med –27,3 miljoner kronor (–171,3).
- Periodens resultat före skatt uppgick till –44,0 miljoner kronor (–162,5).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till –31,8 miljoner kronor (–175,2).
- Periodens nettoinvestering i fastigheter (inkl. förvärvsvärde) uppgick till –13,0 miljoner kronor (5,6).

Perioden januari–december 2023[1)]

- Hyresintäkterna uppgick till 157,4 miljoner kronor (97,8).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 28,8 miljoner kronor (21,2).
- Realiserad och orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med –15,9 miljoner kronor (–129,3).
- Periodens resultat före skatt uppgick till –9,9 miljoner kronor (–108,1).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till –2,5 miljoner kronor (–132,1).
- Periodens nettoinvestering i fastigheter (inkl. förvärvsvärde) uppgick till –282,4 miljoner kronor (–583,9).

Väsentliga händelser under kvartalet

- I fastigheten Köpmannen 5 i Västerås har ett nytt hyresavtal med Willys ingåtts om sju år.
- I fastigheten Kometen 6 i Osby har ett nytt hyresavtal med ICA ingåtts om fem år.
- I fastigheten Direktören 8 i Västerås har ett nytt hyresavtal med ICA ingåtts om fem år.
- I fastigheten Gammelstad 44:2 i Piteå har ett nytt hyresavtal med ICA ingåtts om sju år.
- I fastigheten Hjärtat 4 i Klippan har ett nytt hyresavtal med ICA ingåtts om fem år.
- Under fjärde kvartalet har Vendus genom omförhandling förlängt fem befintliga hyresavtal med en total uthyrbar area om cirka 8 500 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om cirka 13,4 miljoner kronor. Den genomsnittliga avtalslängden för omförhandlade hyresavtal (WAULT) under perioden noteras vara cirka 5,9 år.
- I fastigheten Högsby 157:7 i Högsby, har ett avtal om försäljning av solcellsproducerad el tecknats med ankarhyresgästen ICA. Planerad produktionsstart är 2024-02-01.
- I oktober månad har ytterligare senior finansiering om totalt 50 miljoner kronor räntesäkrats genom femåriga ränteswappar.
- I december månad slutfördes en kapitalanskaffning innebärande att Vendus tillfördes likvida medel om cirka 90 Mkr. Med anledning av att transaktionen med NP3 försenades över årsskiftet har avtalet i sin dåvarande utformning fallit mellan parterna. En dialog pågår för att utröna möjlighet att genomföra transaktionen på villkor acceptabla för Vendus.
- Under perioden har Vendus tillsammans med Bolagets seniora banker undertecknat ett avtal som innebär en justerad ICR covenant. Mätperioden gäller räkenskapsåren 2023 och 2024.
- Ökat den genomsnittliga kapitalbindningen på den seniora finansieringen till 3,4 år per 2023-12-31 (jämfört med 2,7 år per 2022-12-31).
- Kreditbeslut från Swedbank att förlänga samtliga befintliga krediter.

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- Efter periodens utgång har ett avtal om nyetablering av en Max hamburgerrestaurang tecknats avseende fastigheten Kallhäll 9:18 i Järfälla med Max Burgers.
- Efter periodens slut har vi påbörjat en utredning för att bygga ut en handelsyta med 3 000 kvadratmeter mot förfrågan från befintlig hyresgäst.
- Pågående diskussion om uthyrning av en vakant yta om cirka 450 kvadratmeter i Gamleby med kommunen som eventuell hyresgäst.

1) Jämförelsetal avser perioden 8 mar–31 dec 2022

Fastighetsrelaterade nyckeltal	31 dec 2023	31 dec 2022
Förvaltningsfastigheter verkligt värde, Mkr	2 301	2 035
Förvaltningsfastigheter verkligt värde, kr/kvm	18 050	18 116
Förvaltningsfastigheter antal, st	51	44
Uthyrbar area, tusental kvm	127,5	112,2
Vakansgrad, %	5,3	4,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,5	98,6
Överskottsgrad, %	83,3	73,8

Finansiella nyckeltal	okt-dec 2023	okt-dec 2022	jan-dec 2023	mar-dec[1)] 2022
Hyresintäkter, Mkr	42,4	31,2	157,4	97,8
Förvaltningsresultat, Mkr	8,8	8,8	28,8	21,2
Resultat före skatt	–44,0	–162,5	–9,9	–108,1
Resultat efter skatt	–31,8	–175,2	–2,5	–132,1
Nettoinvesteringar	–13,0	5,6	–282,4	–583,9
IFRS NAV/aktie, kr	71	75	71	75
Räntetäckningsgrad, ggr [2), 3)]	1,41	1,75	1,41	1,75
Nettobelåningsgrad, %	48,5	46,1	48,5	46,1
Belåningsgrad, %	53,5	52,0	53,5	52,0
Soliditet, %	46,0	48,3	46,0	48,3

1) Jämförelsetal avser perioden 8 mar–31 dec 2022
2) Rullande 12-månaders värde.
3) Kostnad för preferensaktier utbetalas som utdelning och inkluderas inte i nyckeltalet.



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