Vendus

Q4

Bokslutskommuniké januari – december 2022

Vendus förvärvar, förvaltar och utvecklar fastigheter inom 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 som håller ned kostnaderna och säkrar den positiva utvecklingen för verksamheterna i fastigheten och därmed säkerställer fastighetens värde över tid.

Nyckeltal per 31 dec 2022

Uthyrbar area	Hyresvärde	Antal fastigheter
112 200	**128**[1)]	**44**
Kvm	Mkr	

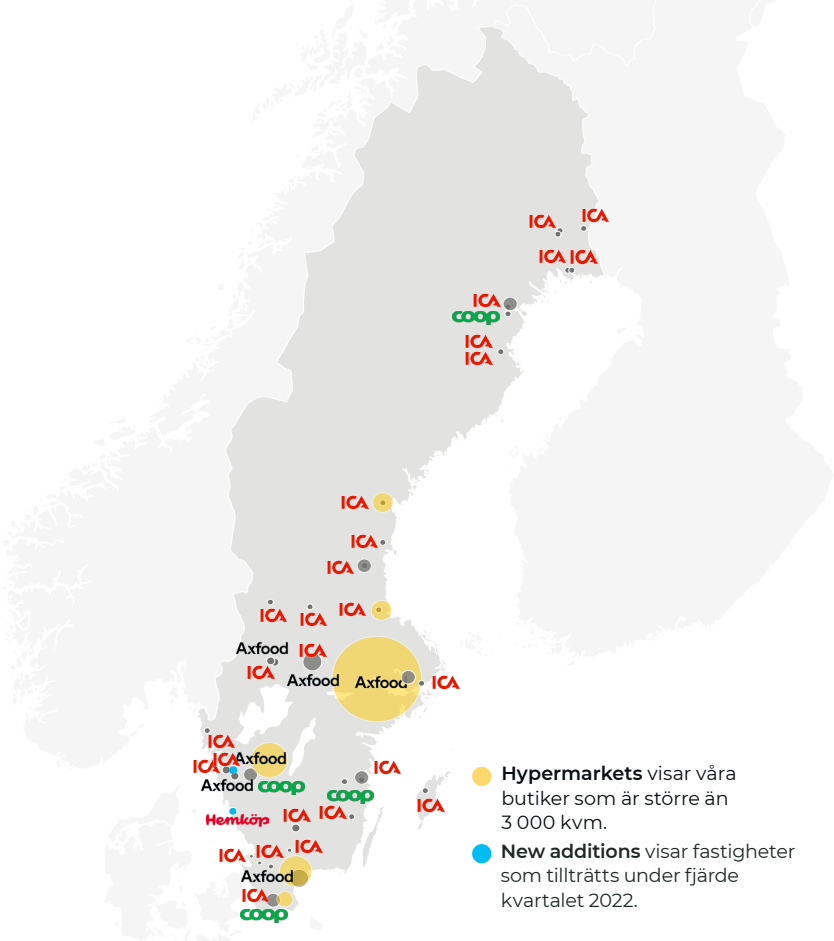
1) Exkluderar vakans men inkluderar utestående hyresgaranti för helåret 2022.







Vendus
Vendus har en väldiversifierad fastighetsportfölj med 44 fastigheter med en total uthyrbar area om cirka 112 200 m² per 31 dec 2022. Portföljen är väl spridd över Sverige från Kalix i norr till Skurup i söder.



Innehåll	Sid
Väsentliga händelser under perioden	3
VD har ordet	6
Om Vendus	9
Vårt fastighetsbestånd	10
Hållbarhet	12
Finansiering	14
Osäkerhetsfaktorer och risker	15
Koncernens rapport över totalresultat	17
Balansräkning koncernen	18
Underskrifter	19
Definitioner	20
Kontakt	22

Väsentliga händelser under perioden

Perioden oktober–december 2022[1)]

- Antal fastigheter 44 stycken (18). Fastighetsvärde 2 032,6 miljoner kronor (1 270,1).
- Hyresintäkterna ökade med 85,1 procent till 31,2 miljoner kronor (16,9).
- Förvaltningsresultatet minskade med 13,9 procent till 3,3 miljoner kronor (3,8).
- Realiserad och orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med –216,5 miljoner kronor (104,8).
- Periodens resultat före skatt uppgick till –220,6 miljoner kronor (108,6).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till –234,6 miljoner kronor (103,0).
- Periodens nettoinvestering i fastigheter (inkl. förvärvsvärde) uppgick till 44,7 miljoner kronor.

Värderingar på fastighetsnivå har under perioden stigit med 158 miljoner kronor med anledning av driftnettoförbättringar.

På portföljnivå sker under fjärde kvartalet en nedskrivning på tillgångar om 216,5 miljoner kronor då Vendus valt att eliminiera historiskt portföljpremie från Vendus uppstart/initiala förvärv. Soliditeten uppgår till 46 procent efter nedskrivningen, och därmed väl över Vendus finansiella mål om 30 procent. Det ska särskilt noteras att ovan nedskrivningar inte påverkar Vendus finansiering eller LTV negativt utan är en redovisningsteknisk konsekvens av att man följer IFRS.

1) Jämförelsetal avser samma period föregående år för underkoncernen Real Estate AB som Vendus förvärvade per 2022-03-08.

Perioden 8 mars–31 december 2022

- Hyresintäkterna uppgick till 97,8 miljoner kronor.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 21,2 miljoner kronor.
- Realiserad och orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med –174,5 miljoner kronor.
- Periodens resultat före skatt uppgick till –160,8 miljoner kronor.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till –185,9 miljoner kronor.
- Periodens nettoinvestering i fastigheter (inkl. förvärvsvärde) uppgick till 634,1 miljoner kronor.

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- Den 31 januari tillträddes fem handelsfastigheter centralt lokaliserade i orterna Västerås, Uddevalla, Alingsås och Halmstad. Total uthyrbar area uppgår till 12 182 kvm. Största hyresgästerna är ICA och Willys.
- Den 8 februari tillträddes en fastighet i Krokoms kommun med ICA som hyresgäst. Total area uppgår till 782 kvm.

Fastighetsrelaterade nyckeltal	31 dec 2022	30 sep 2022	30 jun 2022
Förvaltningsfastigheter verkligt värde, Mkr	2 033	2 212	2 203
Förvaltningsfastigheter verkligt värde, kr/kvm	18 116	20 146	20 065
Förvaltningsfastigheter antal, st	44	42	42
Uthyrbar area, tusental kvm	112,2	109,7	109,7
Vakansgrad, %	4,0	4,2	4,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,6	98,6	96,8
Överskottsgrad. %	68,8	68,4	68,9

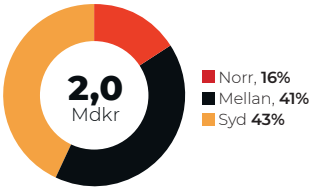
Finansiella nyckeltal	31 dec 2022	30 sep 2022	30 jun 2022
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	1,9	2,1
Nettobelåningsgrad, %	46,2	44,5	43,2
Belåningsgrad, %	52,0	47,6	45,6
Soliditet, %	45,9	49,7	50,9

Illustrativt Net asset value	30 mar 2022[2)]	30 jun 2022	30 sep 2022	31 dec 2022	31 mar 2023[3)]
Styckesvärdering, Mkr	1 568[2)]	1 840	1 840	2 033	2 274
Nedskrivning, Mkr	-	-	-	-216	-
Implicit premie, %	27,2	19,7	20,2	-	-
Implicit premie, Mkr	426	363	372	-	-
Värde bolag/portfölj, Mkr	1 994	2 203	2 212	2 033	2 274
NAV/aktie, SEK	124	111	110	75	77
Fastigheter antal, st	37	42	42	44	50

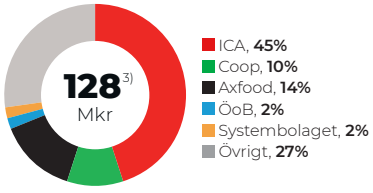
Exempelberäkning ger illustrativt NAV/aktie till 105 kr/aktie vid 10 procent portföljpremie samt 119 kr/aktie vid 15 procent portföljpremie vid utgången Q1 2023.

2) Exkluderar värdepåverkan tillkommande hyresgarantier (inkl. detta portföljpremie cirka 20 procent).
3) Enligt prognos Q1 2023.

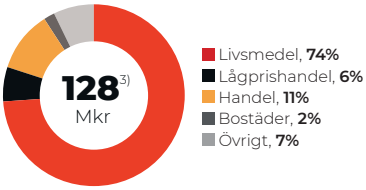
Fastighetsvärde per region, 31 dec 2022



Hyresvärde per hyresgäst, 31 dec 2022



Hyresvärde per hyreskategori, 31 dec 2022



3) Exkluderar vakans men inkluderar utestående hyresgaranti för helåret 2022.

Les hele rapporten på Eqvor

Dette var de første 3 sidene. Opprett en gratis konto for å lese resten av rapporten og se kursen, ordreboken og eierstrukturen.

Opprett gratis konto

app.eqvor.com