

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

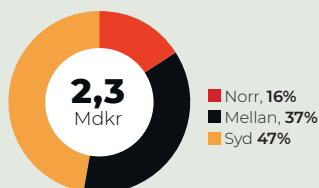
Uthyrbar area
127 499
Kvm

Hyresvärde
~164¹⁾
Mkr

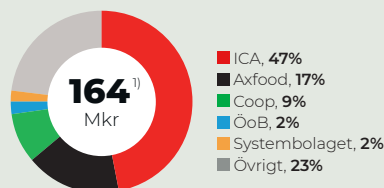
Antal fastigheter
51

¹⁾ Inklusive vakans och utestående hyresgaranti för helåret 2023.

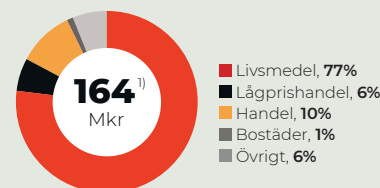
Fastighetsvärde per region, 31 dec 2023



Hyresvärde per hyresgäst, 31 dec 2023

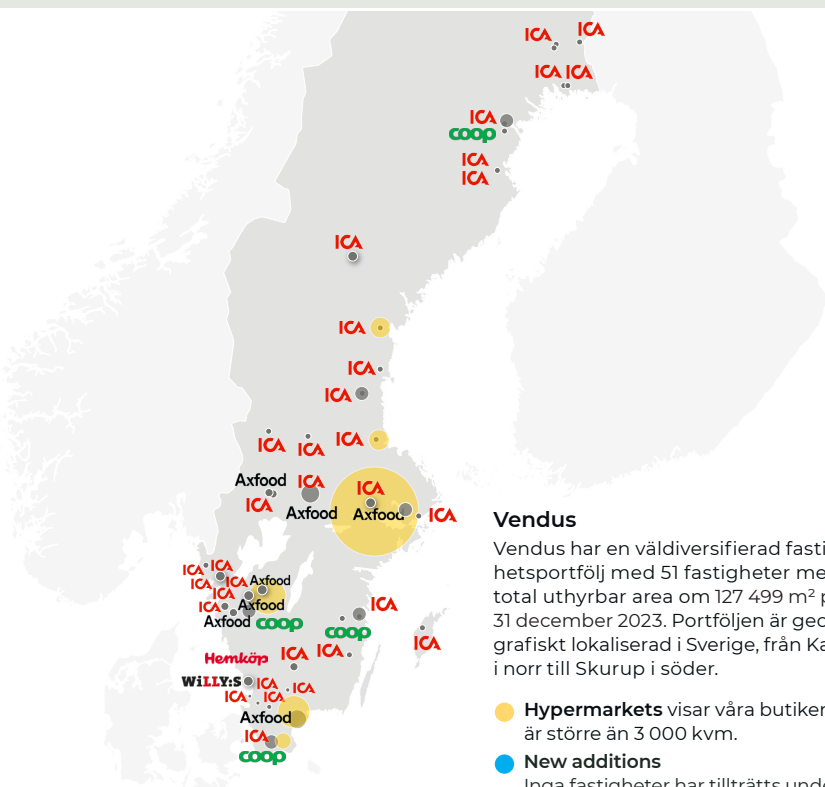


Hyresvärde per hyreskategori, 31 dec 2023



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 2023¹⁾

- 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.

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.



Trots utmanande tider fortsätter Vendus att leverera ett stabilt förvaltningsresultat under fjärde kvartalet. Den underliggande verksamheten förblir stark, driftnettot i jämförbart bestånd ökade med 19 procent för det fjärde kvartalet 2023.

Konsumentprisindex (KPI) var 2,3 procent under perioden november till december, vilket innebär en årsförändringstakt om 4,4 procent. Livsmedelspriserna och alkoholfria drycker har under 2023 ökat med cirka 5,3 procent i årsförändringstakt och har varit en av huvudfaktorerna som har drivit inflationen under året. (SCB) Detta betonar vikten av att inkludera omsättningstillägg i kommande förhandlingar av hyresavtal inom dagligvaru- och lågprishandeln.

Indexjusteringen för 2023 har per årsskiftet implementerats fullt ut och hyresjustering kopplat mot omsättning bedöms genomföras under första kvartalet 2024 i takt med att omsättningsintyg erhålls. Vendus har genom ovan kombination av faktorer reglerade i hyresavtal ett starkt operativt kassaflöde med attraktiva hyresgäster inom dagligvaruhandeln. Detta skapar förutsättningar för stabila intäktsströmmar som över tid förväntas ha en bättre tillväxt än KPI-index.

Fastighetsmarknad

2023 är nu till ända, 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)

Inom Vendus segment, livsmedelsfastigheter/dagligvaruhandel, har under perioden ABC Fastena förvärvat fastigheten Mullvaden 9 i Södertälje, som är fullt uthyrd till Axfood. Den totala uthyrningsbara arean uppgår till 2 400 kvadratmeter. Under perioden har även Svenska Handelsfastigheter förvärvat fastigheten Barkarby 2:31 i Järfälla kommun från Decathlon och hyrt ut till Coop. Den totala uthyrningsbara arean uppgår där till 3 500 kvadratmeter.

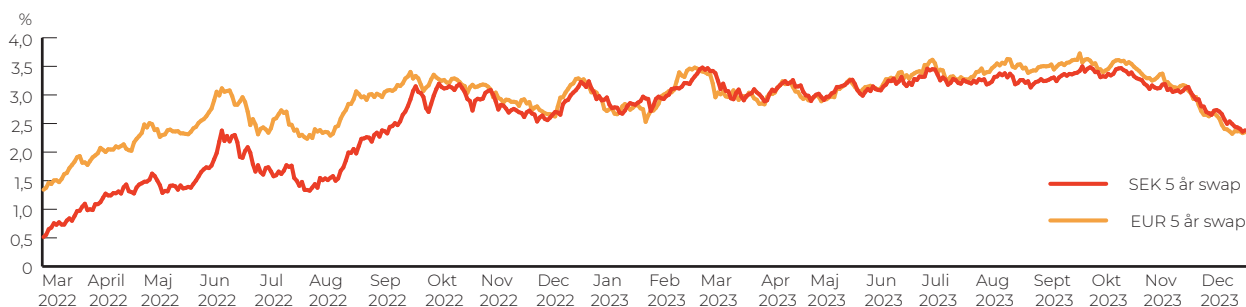
Transaktioner och förvärv

Vendus pipeline är fortsatt stark, pipeline består av möjligheter off-market, både enskilda objekt och strukturfärdar. I skrivande stund uppgår det underliggande fastighetsvärdet i pipeline 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. Under fjärde kvartalet har Vendus inte genomfört några nya förvärv.

Värdering

Den snabba höjningen av styrräntan under 2023 har medfört utmaningar för Vendus genom ökade finansieringskostnader och högre avkastningskrav. Trots detta uppgick värdeförändringarna endast till -15,9 miljoner kronor, varav -12,0 miljoner kronor i balansförändring avser värdeförändringar på fastigheter (inklusive årets förvärv) för helåret 2023. Den negativa effekten från högre avkastningskrav i värderingen vägs upp av Vendus aktiva förvaltningsmodell, som syftar till att skapa portföljfordelar genom exempelvis lägre förvaltningskostnader, högre intäkter samt längre duration, vilket ger en tydligt positiv direkteffekt på driftnettot. Detta återspeglas i Bolagets värderingar, där Vendus fortsatt försvarar fastighetsvärdena i balansräkningen trots att kalkylränta samt avkastningskraven i portföljen justeras uppåt, detta med anledning av stärkta driftnetton. Per 2023-12-21 omfattade Vendus fastighetsportfölj 51 fastigheter med en total uthyrbar area om 127 499 kvadratmeter och ett samlat fastighetsvärde om 2 301 miljoner kronor. Direktavkastningskravet vid

Utveckling 5 år swap, 8 mars 2022 – 31 december 2023



värdering av fastighetsbeståndet var cirka 5,73 procent per 2023-12-31 att jämföra med cirka 5,44 procent per 2022-12-31 på portföljnivå. Den negativa effekten av de stigande avkastningskraven motsvarar en teoretisk negativ värdeförändring om 122 miljoner kronor per 2023-12-31 som motverkats via stärkta driftnetton enligt ovan, detta skapar en tydlig potential framåt om avkastningskrav i marknaden vänder nedåt igen i takt med fallande räntor för Vendus.

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. Med anledning av att transaktionen med NP3 försenades över årsskiftet har avtalet i sin dåvarande utformning fallit mellan parterna. En dialog pågår för att utvärdera möjlighet att genomföra transaktionen på villkor acceptabla för Vendus.

Under perioden har en justering undertecknats tillsammans med Bolagets banker vilket innebär att Vendus under räkenskapsåren 2023 och 2024 erhåller en justerad ICR covenant. Per 2023-12-31 uppgår ICR till 1,41x.

Vid periodens utgång har totalt 430 miljoner kronor räntesäkrat 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. Under året har vi arbetat med att förlänga vår kapitalbindning på den seniora finansieringen. Per den 31 december 2023 var den genomsnittliga viktade kapitalbindningen cirka 3,4 år att jämföra med 2,7 år per 31 december 2022.

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. Fjärrvärmens 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.

I fastigheten Högsby 157:7 i Högsby, har ett avtal om försäljning av solcellsproducerad el tecknats med ankarhyresgästen ICA. Planerad produktionsstart är Q1 2024. Detta utgör en milstolpe och en framgång för Vendus. I arbetet med att öka andel producerad el. Vi fortsätter att engagerat arbeta mot att uppfylla och överträffa våra hållbarhetsmål och ser fram emot att fortsätta att åstadkomma en positiv inverkan på miljön.

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 fjärde kvartalet har Vendus genom förhandling förlängt fem befintliga hyresavtal med en total uthyrbar area om cirka 8 500 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om cirka 13,4 miljoner kronor.

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. Den totala hyreshöjningen uppgår till cirka 1,0 procent, detta utöver den indexjusteringen om cirka 11,0 procent som skedde vid årsskiftet 2022/2023. Den genomsnittliga avtalslängden för omförhandlade hyresavtal (WAULT) noteras vara cirka 5,7 år.

Efter periodens utgång har ett avtal om etablering av en Max hamburgerrestaurang tecknats gällande fastigheten Kallhäll 9:18 i Järfälla med Max Burgers under fördelaktiga villkor. Efter periodens slut har vi även påbörjat en utredning för att bygga ut en handelsyta med 3 000 kvadratmeter. Diskussion pågår även om uthyrning av en vakant yta om cirka 450 kvadratmeter i Gamleby med kommunen som eventuell hyresgäst.

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

Stockholm den 20 februari 2024

Sorin Valdman,
VD

Willys, Gästgivaren 9 i Vårgårda



Om Vendus

Vendus förvärvar, förvaltar och utvecklar livsmedelsbutiker där hyresgästen har en stark position, stabil omsättning och ett lokalt engagemang. En av Vendus många styrkor gentemot konkurrerande fastighetsbolag är den egna förvaltningen där vi i samarbete med hyresgästerna över tid aktivt utvecklar handelsplatsen.

Affärsidé

Vendus är ett onoterat fastighetsbolag med fokus på att förvärva, äga och förvalta fastigheter i Sverige där hyresgästerna primärt är verksamma inom dagligvaruhandeln.

Vår fastighetsportfölj

Per den 31 december 2023 innehöll Vendus fastighetsportfölj 51 fastigheter lokaliserade över hela Sverige från Kalix i norr till Skurup i söder och Grebbestad i väster till Visby i öster. Cirka 77 procent av hyresintäkterna härrör från dagligvaruhandel. ICA står för cirka 47 procent av det totala hyresvärdet. Hyresgäster inom dagligvaruhandeln skapar förutsättningar för stabila intäcksströmmar i form av kassaflöden, vilka till stor del är oberoende av makroekonomiska förutsättningar, ett resultat av indexerade hyresavtal med tillägg av omsättningskomponenter. Dessa egenskaper tillsammans skapar ett inflationsskydd och ett skydd mot ökade finansieringskostnader.

Målsättning

Vendus arbetar med målsättningen att äga och förvalta en fastighetsportfölj till ett värde om cirka fem miljarder kronor inom perioden 2025–2027 och därmed möjliggöra inflationssäkrade kassaflöden till ägarna. Vendus har vidare som målsättning att arbeta aktivt med fastighetsportföljen för att ständigt förbättra, modernisera och utveckla fastigheterna, omförhandla hyresavtal och minska kostnader i syfte att förbättra förvaltningsresultatet och därmed öka värdet för våra aktieägare. På transaktionsmarknaden arbetar Vendus aktivt, mestadels off market, med att förvärva livsmedelsfastigheter och handelsfastigheter med ett genomsnittligt underliggande fastighetsvärde om cirka 50 miljoner kronor per fastighet. Vendus implementerar en aktiv förvaltning av fastigheterna för att skapa portföljförde- lar så som lägre förvaltningskostnader, högre driftnetton och därmed fördelaktigare finansiering parallellt med tillväxt.

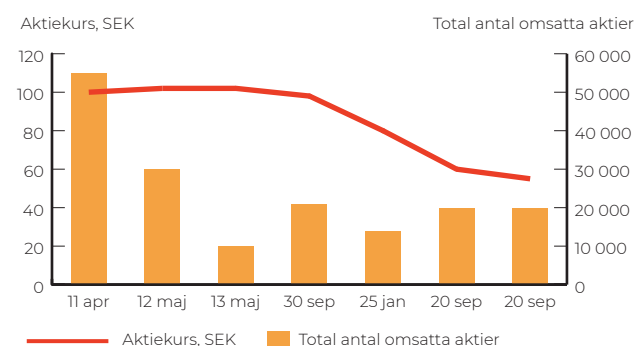
Aktieägare per den 31 december 2023	A-aktier	B-aktier	Röst- andel, %
Value Real Investment Sweden AB	300 000	249 333	26,1
MEL&ME Fastighet AB		1 046 380	8,4
Movestic Livförsäkring AB		319 497	2,6
MEL&ME AB		305 513	2,5
Nyrensten Global Holding AB		250 000	2,0
Graffe Holding AB		233 333	1,9
Burken Invest AB		229 500	1,8
Övriga		6 805 012	54,7
Total	300 000	9 438 568	100%

Totalt antal aktier: 9 738 568

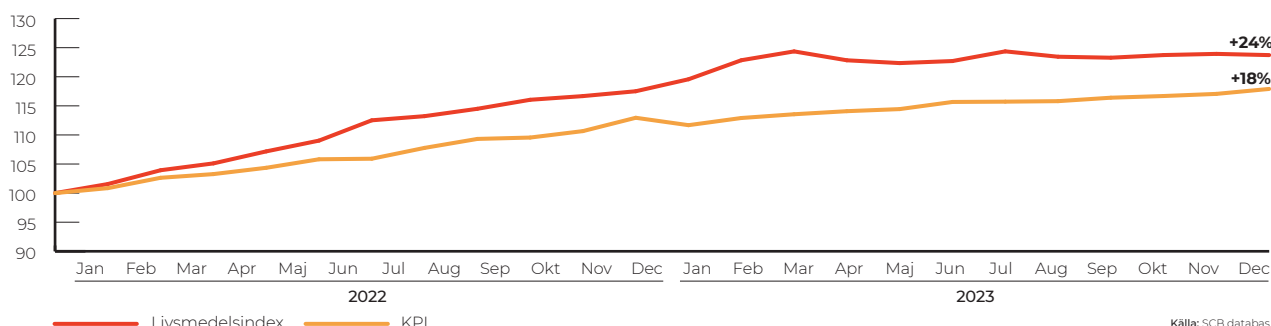
Senaste avslut kr/aktie: 60

Aktie av serie A medför rätt till tio (10) röster samt aktie av serie B medför rätt till en (1) röst.

Aktietransaktioner 2022 – 31 december 2023



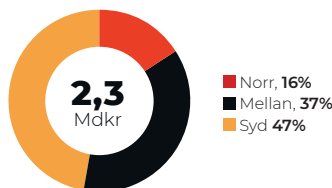
Livsmedelsindex och KPI 1 januari 2022 – december 2023



Källa: SCB databas

Vårt fastighetsbestånd

Geografiska delmarknader, 31 dec 2023



Norr

Antal fastigheter: 15

Uthyrbar area: 21 419 kvm

Orter: Kalix, Överkalix, Hudiksvall, Piteå, Kilafors, Övertorneå, Sundsvall, Skellefteå, Krokom

Mellan

Antal fastigheter: 12

Uthyrbar area: 42 480 kvm

Orter: Hagfors, Lindsberg, Grebbestad, Leksand, Västerås, Ekshärad, Haninge, Gävle, Malung

Syd

Antal fastigheter: 24

Uthyrbar area: 63 600 kvm

Orter: Lerum, Falköping, Visby, Hässleholm, Kristianstad, Högsby, Vimmerby, Växjö, Båstad, Vä, Klippan, Vårgårda, Osby, Kinna, Skurup, Tomelilla, Härryda, Varberg, Halmstad, Alingsås, Uddevalla, Herrljunga

verksamhet samtidigt som det ger Vendus möjlighet att maximera fastighetens värdetillväxt. Vendus genomför även en stor del gröna investeringar, så som installationer av solceller, kylkonvertering till Co2-kyla och LED-belysning som leder till ett minskat klimatavtryck och minskade förbrukningskostnader vilket i sin tur skapar en positiv påverkan för driftnettot.

Våra hyresgäster

Vendus portfölj har en stark mix av hyresgäster med ett tydligt fokus. Närmare tre fjärdedelar av intäkterna i portföljen kommer från livsmedelsbutiker där ICA är den enskilt största hyresgästen med cirka 47 procent av den totala intäkten. Tack vare mixen av hyresgäster, stor geografisk spridning i portföljen samt ett stort antal enskilda fastigheter uppnås en hög diversifiering, vilket ger goda förutsättningar för en attraktiv riskjusterad avkastning.

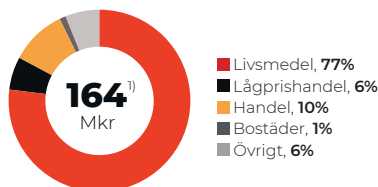
Bästa butiken på orten

För att säkerställa att Vendus investerar i rätt objekt har ett antal investeringskriterier tagits fram. Dessa ska leda fram till att den "bästa butiken på orten" förvärvas, alternativt att Vendus via en aktiv förvaltning samt utveckling av handelsplatsen ska eftersträva att nå fram till att butiken ska konkurrera om den benämningen. Innebörden av detta kan skilja sig beroende på det geografiska läget i respektive ort men ofta resulterar det i den butik som har högst omsättning i en mindre eller mellanstor ort. Sådana butiker ligger ofta centralt på orten där det är svårt för andra livsmedelsaktörer att etablera sig och där det finns få alternativa lokaler för hyresgästen att omlokalisera till. Till detta kommer faktumet att en etablering kräver särskilt tillstånd av kommunen för livsmedelsförsäljning.

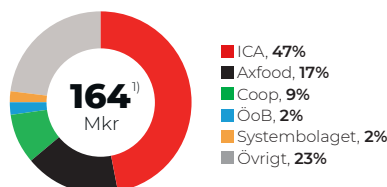
Omsättningsbaserade hyror

Livsmedelshandeln har under lång tid visat på en stor motståndskraft mot svängningar i konjunkturen. Under åren 2000 – 2020 var den genomsnittliga ökningen för livsmedelshandeln tre gånger så stor som utvecklingen för KPI. Vendus strävar efter att ha omsättningsbaserade hyror i avtalen med våra livsmedelsbutiker. Det stärker relationen mellan hyresvärd och hyresgäst och Vendus exponeras mot den goda utvecklingen i livsmedelshandeln samt mervärdet av att investera i handelsplatsen. De avtal som saknar omsättningsbaserade hyror är indexjusterade mot KPI, med undantag för bostäder och ett fåtal lokaler inom kategorin övrigt, vilket i kombination med omsättningshyror ger en lägre känslighet mot inflation. Per den 31 december 2023 inkluderade cirka 31 procent av Vendus hyresavtal mot livsmedelshyresgäster omsättningskomponent

Hyresvärde per hyreskategori, 31 dec 2023



Hyresvärde per hyresgäst, 31 dec 2023



1) Inklusive vakans och utestående hyresgaranti för helåret 2023.

Våra fastigheter

Vendus portfölj omfattar per den 31 december 2023 51 fastigheter runt om i Sverige. Tack vare en noggrann teknisk undersökning inför varje förvärv vet Vendus vilket underhållsbehov som finns i varje enskild fastighet, vilket resulterar i en tydlig underhållsplan inför respektive tillträde. Samtidigt planeras för investeringar inom fastigheten tillsammans med hyresgästen, vilket syftar till att ge hyresgästen de bästa förutsättningarna att bedriva sin

Förvaltning

Förvaltningen av Vendus fastighetsportfölj utförs av Real Value Management ett erfaret team som varit med och byggt upp portföljen från allra första början, vilket ger en god kännedom om varje enskild fastighet såväl som goda relationer med våra hyresgäster. Genom kontinuerligt arbete med att omförhandla hyresavtal, minska kostnader samt hållbara investeringar i och utveckling av fastigheterna säkerställs en stark värdetillväxt för portföljen.

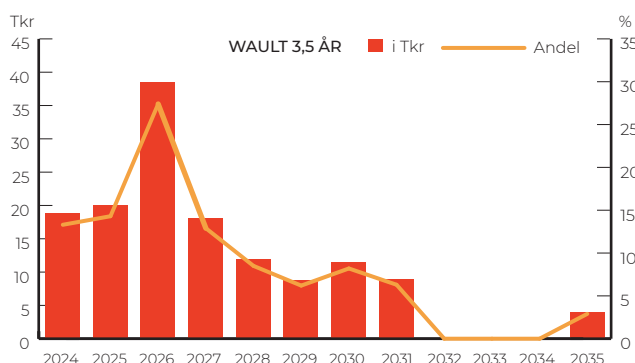
Pågående förhandlingar samt utvecklingsarbeten

- Under fjärde kvartalet 2023 har förhandlingar med ankarhyresgäster förts avseende fastigheterna Köpmannen 5 (Västerås), Grebbestad 2:404 (Grebbestad), Bromsen 27 (Lindsberg), Kilafors 18:17 (Kilafors), Storkåge 19:31 (Skellefteå), Ången 7 (Lindesberg), Infanteristen 2 (Kristianstad), Direktören 8 (Västerås), Hjärtat 4 (Klippan), Kometen 6 (Osby), Tallen 3 (Herrljunga) och Gästgivaren 9 (Malung).
- Under fjärde kvartalet 2023 har utvecklingsarbeten pågått i fastigheterna, Stationskarlen 7 & 3 (Skelleftehamn), Bergkristallen 4 (Falköping), Almekärr 3:98 (Lerum), Sättra 54:1 (Gävle), Köpmannen 5 (Västerås), Söråkern 16 (Kalix), Fanfaren 1 (Visby), Oden 2 (Tomelilla) och Söråkern (Kalix).
- 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.

Pågående och avslutade underhållsåtgärder under perioden

- I fastigheterna Almekärr 3:98 i Lerum, Affärsmannen 1 i Kalix och Forsa Lund 1:52 i Hudiksvall har kylkonvertering till Co2-kyla slutförts.
- I fastigheten Köpmannen 5 i Västerås har installation och driftsättning av bergvärmeanläggning, frikyla och solpaneler slutförts. I om med dessa investeringar har den totala energiförbrukningen minskat markant.
- I fastigheten Slammarp 64:6 i Båstad pågår projektering för nytt ventilationsaggregat med målsättning att installation ska vara avslutad under andra kvartalet 2024.
- I fastigheterna Storkåge 44:4 i Skellefteå och Piteå Gammelstad 44:2 i Piteå planeras hyresgäst Anpassning och kylkonvertering. Slutförandet av projekten planeras ske under 2024.
- I fastigheterna Söråkern 16 i Kalix och i Gästgivaren 4 i Malung planeras kylkonvertering under 2024.

Förfallostruktur Hyresavtal



Fastighetstransaktioner

Tillträdde fastigheter 2023

Fastighet	Kommun	Kategori	Hyresgäst	Area, kvm	Uthyrningsgrad, %	Tillträde
Första kvartalet						
Direktören 8	Västerås	Handel	ICA	1 998	100	jan 2023
Eketånga 24:56	Halmstad	Handel	Willys	4 062	100	jan 2023
Eketånga 3:204	Halmstad	Handel	ICA	2 376	100	jan 2023
Plommonet 12	Alingsås	Handel	ICA	2 102	100	jan 2023
Ran 20	Uddevalla	Handel	ICA	1 644	100	jan 2023
Smedsåsen 1:309	Krokomb	Handel	ICA	782	100	feb 2023
Tallen 3	Herrljunga	Handel	Hemköp	2 249	100	mar 2023
Totalt				15 213	100	

Andra, tredje och fjärde kvartalet – inga transaktioner har skett under kvartalen.

TOTALT	15 213	100
---------------	---------------	------------

Hållbarhet

Hållbarhet är en viktig del av Vendus arbete. Tillsammans med våra hyresgäster arbetar vi aktivt för att skapa hållbara fastigheter med tydligt uppsatta mål vad Bolaget ska åstadkomma.

Hållbarhetspolicy

Under perioden har hållbarhetsarbetet fortsatt i enlighet med vår hållbarhetspolicy. I hållbarhetspolicyn har Vendus identifierat två olika kategorier inom hållbarhetsåtgärder som vi arbetar utefter när hållbarhetsmål tagits fram.

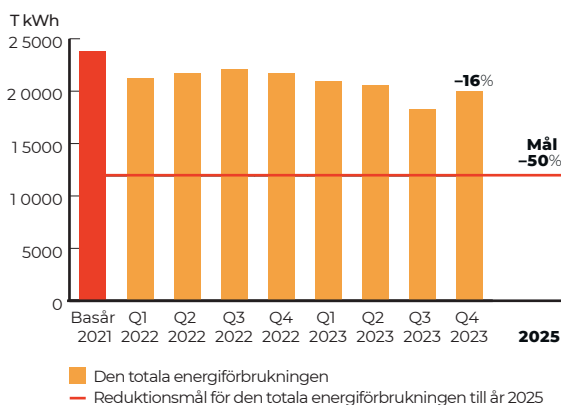
- Den ena kategorin är det som Vendus i egenskap av fastighetsägare kan påverka.
- Den andra kategorin är de åtgärder där det krävs samarbete mellan fastighetsägare och hyresgäst.

Vidare har Vendus identifierat åtgärder som alltid ska utföras vid förvärv av fastigheter samt åtgärder som alltid ska erbjudas i samarbete med hyresgästen med syfte att reducera parternas totala klimatavtryck.

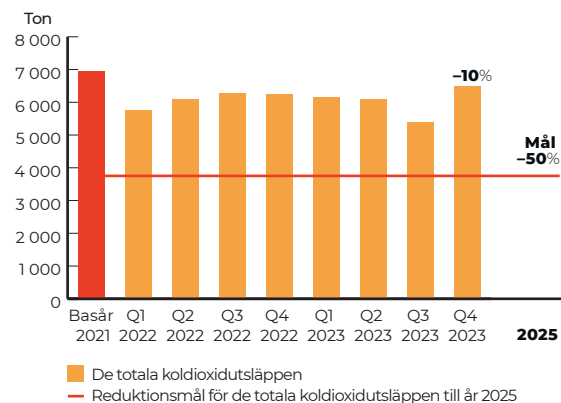
Mål 2025

Som en del i hållbarhetsarbetet har Vendus som ett första steg identifierat olika hållbarhetsmål som ska uppnås innan 2025. Bland annat har vi som mål att den totala energiförbrukningen ska minska med 25 procent. Vi är redan på god väg att uppnå det nuvarande målet och har därför uppdaterat målet till en 50-procentig minskning från basåret 2021. Utfallet för 2023 påverkades negativt av att det fjärde kvartalet var det kallaste sedan 2010, samt att fler fastigheter nu är uppkopplade och visar faktisk förbrukning. Vi har även som mål att samtliga fastigheter ska byta ut äldre lysrör till LED-belysning, konvertera samtliga äldre kylsystem till mer miljövänliga alternativ samt att uppnå 50 procent reduktion av koldioxidutsläpp.

Reduktion av den totala energiförbrukningen, R12¹⁾



Reduktion av koldioxidutsläpp, R12¹⁾

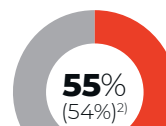


1) Vid förvärv uppräknas basår samt utfall mot tillträd fastighet.

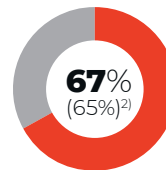
31 dec 2023

Mål 2025

Konvertering till LED



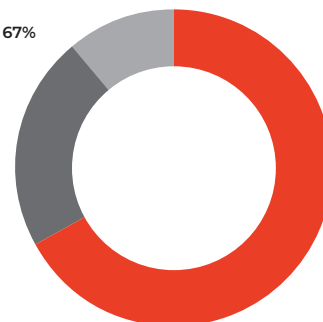
Konvertering av kylsystem till mer miljövänliga alternativ



2) Konvertering och reduktion kv 3 2023.

Genomförd kylkonvertering 31 december 2023

■ Genomförd kylkonvertering, 67%
 ■ Byte inplanerat, 22%
 ■ Under utredning, 11%



Genomförda åtgärder

Majoriteten av fastigheterna har inventerats och är upplagda i energiuppföljningsprogrammet Maestro där vi samlar in energidata för att få kontroll över den dagliga energianvändningen i realtid, vilket ger Vendus möjlighet att påverka och förbättra energianvändningen så optimalt som möjligt. Vi har sett över ursprungsmärkningen på den el vi köper in och ändrat alla abonnemang till 100 procent förnybar el där Vendus har elabonnemang direkt mot fastighetsägaren. När Vendus får in information om hyresgästernas elabonnemang ges möjligheten att identifiera ursprungsmärkningen och därmed möjligheten att påverka våra hyresgäster att välja förnybar el. Flertalet av de fastigheter som Vendus förvärvat har bytt till mer miljövänligt kylsystem som följer EU-förordningen.

Tillsammans med hyresgästen

Tillsammans med hyresgästen arbetar Vendus för att skapa hållbara fastigheter med ett så lågt klimatavtryck som möjligt, vilket kräver engagemang och ett gott samarbete mellan hyresvärd och hyresgäst. I samband med omförhandlingar av hyresavtal arbetar Vendus tillsammans med hyresgästen för att få till stånd ombyggnationer som både är hållbara och som leder till förbättringar för hyresgästen. Därigenom får Vendus nöjda hyresgäster som oftast resulterar i att hyresgästen förlänger sitt hyresavtal. Tillsammans med hyresgästen har Vendus i ett antal fall under perioden installerat system för värmeåtervinning av hyresgästens livsmedelkyla. Exempelvis har system för fastigheterna Almekärr 3:98 i Lerum, Piteå Gammelstad 44:2 i Piteå, Affärsmannen 1 i Kalix, Forsa-Lund 1:52 i Hudiksvall och Storkåge 19:31 i Skellefteå upphandlats och beställts.

Social hållbarhet

Vi på Vendus strävar efter att vara en engagerad hyresvärd i de orter och städer där vi verkar. En del i det arbetet är att tillsammans med hyresgästen bidra till insatser på orten. Bland annat sponsrar Vendus den lokala idrottsföreningen IK Sättra i Gävle tillsammans ICA-handlaren. Vidare planerar vi fler initiativ inom social hållbarhet gemensamt med våra hyresgäster på de orter vi verkar.

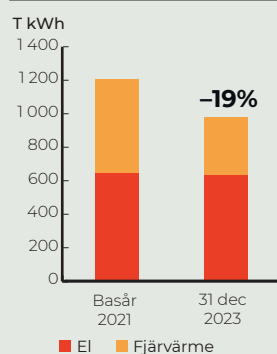
Inventering av förbrukning samt optimering av fastigheter

Vendus arbetar aktivt med att utvärdera varje fastighet i portföljen för att kartlägga vilka åtgärder som kan genomföras för att nå våra hållbarhetsmål. Exempel på åtgärder som har genomförts sedan förvärv under perioden:

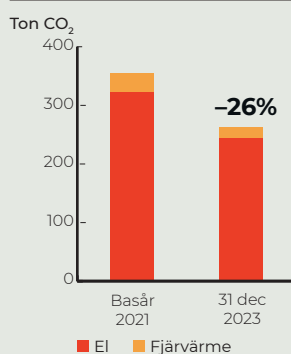
- I fastigheten Köpmannen 5 i Västerås har installation och driftsättning av en bergvärmeanläggning, frikyla och solpaneler slutförts under Q3. Energi- och koldioxidutsläppen, mätt som ett rullande 12-månadersvärde, har minskat med 19 procent respektive 26 procent vid utgången av Q4. Q4 isolerat visar på en minskad koldioxidförbrukning för fjärrvärme om 87 procent jämfört med Q4 2021. Investeringen uppgick till cirka 12 miljoner kronor och beräknas innebära reduktion av fastighetens energiförbrukning med minst 70 procent motsvarande 880 000 kWh/år.
- Solcellsanläggning på 500 kWh har installerats till Infanteristen 2 i Kristianstad. Anläggning förväntas producera cirka 480 000 kWh/år. Driftsättning planeras till Q2 2024.
- Solcellsanläggning på 100 kWh har beställts till Högsby 1:157 i Högsby. Anläggning förväntas producera cirka 90 000 kWh/år. Installation och driftsättning utförs under Q1 2024.
- I fastigheterna Forsa-Lund 1:52 i Hudiksvall, Affärsmannen 1 i Kalix samt Almekärr 3:98 i Lerum har vi slutfört kylkonverteringsprojekt som kommer innebära en reduktion av fastigheternas elanvändning med cirka 30 procent per år.
- I fastigheterna Piteå Gammelstad 44:2 i Piteå och Storkåge 4:44 i Skellefteå kommer kylkonverteringsprojekt påbörjas under Q1 2024 och slutföras under året.
- Inom fastigheterna Kometen 6 i Osby och Vä 157:11 i Kristianstad pågår utvärdering för en installation av solceller under 2024.
- I fastigheten Slammarp 64:6 i Båstad planeras konvertering av LED-belysning samt byte av ventilationsaggregat under 2024.
- I fastigheterna Ängen 7 i Lindesberg och Kometen 6 i Osby planeras konvertering av LED-belysning under Q1 respektive Q2 2024.

Exempel: Köpmannen 5, Västerås

Energiförbrukning



Koldioxidutsläpp



Energiförbrukningen i Köpmannen 5 i Västerås har minskat med 19 procent och koldioxidutsläppen med 26 procent sedan mätningarna började 2021.



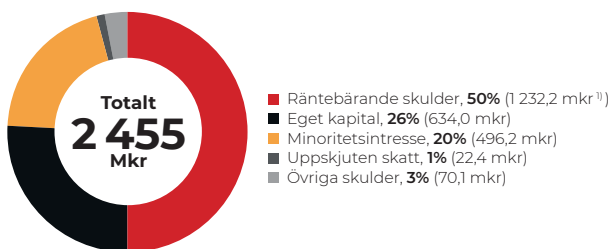
Finansiering

Vendus finansiering utgörs av en kombination av räntebärande skulder från kreditinstitut, eget kapital, uppskjuten skatteskuld och rörelsekapital.

Kapitalstruktur

Vendus verksamhet finansieras med räntebärande skulder från kreditinstitut, eget kapital, uppskjuten skatteskuld och rörelsekapital. Per 31 december 2023 hade koncernen banklån om 1 232,2¹⁾ miljoner kronor. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 22,4 miljoner kronor. Vid rapporteringsperiodens slut var Vendus största kreditgivare Swedbank. Totalt eget kapital uppgick per 31 december 2023 till 1 130,2 miljoner kronor.

Kapitalstruktur (eget kapital & skulder), 31 dec 2023



1) Inkluderar nyttjad RCF.

Finansiell risk

Vendus primära finansiella risker utgörs utav finansieringsrisk, ränterisk och likviditetsrisk. Finansieringsrisk är risken att Vendus inte har tillgång till det kapital som verksamheten kräver eller att finansiering endast kan erhållas till ogynnsamma villkor. Ränterisk är risken att räntekostnaderna ökar kraftigt vilket påverkar Vendus intjäning och kassaflöde negativt. Likviditetsrisk är risken att Vendus inte har tillgång till likvida medel.

Vendus har tillsammans med Swedbank etablerat ett grönt ramverk. Ramverket innebär en kontokredit som är hållbarhetsklassificerad enligt LMA Principles. Gröna investeringar kan sen komma att grönklassificera fastigheten, vilket kan medföra att befintlig senior finansiering omklassificeras till gröna lån.

Finansiella mål

Vendus finansiella mål är att soliditeten ska överstiga 30 procent, belåningsgraden ska understiga 65 procent och räntetäckningsgraden (kostnad för PCP utbetalas som utdelning och inkluderas inte i nyckeltalet) ska överstiga 1,75 gånger. Per 31 december 2023 uppgick soliditeten till 46,0 procent, belåningsgraden till 53,5 procent och räntetäckningsgraden till 1,41 gånger.

Finansiella mål

	Mål	Utfall				
		Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022
Soliditet %,	>30	46,0	45,2	45,3	45,5	48,3
Belåningsgrad, %	< 65	53,5	52,9	53,2	52,7	52,0
Räntetäckningsgrad, ggr ^{1), 2)}	> 1,75	1,41	1,45	1,58	1,59	1,75

1) Kostnad för preferensaktier utbetalas som utdelning och inkluderas inte i nyckeltalet. Räntesats 4,0% + 3,0% (PIK). Löptid till 29 april 2028 därefter ökning till 14 % årlig ränta. Utdelning på preferensaktierna kan skjutas upp av Vendus (men kommer att kapitaliseras från och med den dagen).

2) Rullande 12-månaders värde.

Kapital- och räntebindning

Per 31 december 2023 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden för Vendus räntebärande skulder från kreditinstitut till 3,4 år. Räntebärande skulder som förfaller inom tolv månader uppgick till 636 miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan för Vendus räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 6,19 procent exklusive befintlig räntesäkring och till 5,91 procent inklusive befintlig räntesäkring.

Kapital- och räntebindning

Kreditavtal	Mkr	Andel, %	Genomsnittlig ränta, %	Genomsnittlig kapitalbindning, %
0–1 år ¹⁾	636	51,6	6,0	0,7
1–2 år	98	7,9	6,2	1,5
2–3 år	297	24,1	6,3	2,8
3–4 år	28	2,3	6,4	3,8
4–5 år	24	2,0	6,3	4,7
5–6 år	6	0,5	6,5	5,6
>6 år	142	11,6	6,4	17,3
Totalt	1 232	100	6,2	3,4

1) Kortfristig del av upplåning avser samtlig amortering och kapitalförfall inom 12 månader. Samtliga lån med slutförfall inom 12 månader avses förlängas, i enlighet med Vendus finanspolicy.

Osäkerhetsfaktorer och risker

Vendus är exponerade mot en mängd olika osäkerhetsfaktorer och risker vilka påverkar vår verksamhet, finansiella ställning och resultat såväl positivt som negativt. De risker som, av ledning och styrelse, bedöms föreligga kartläggs, utvärderas och hanteras löpande.

Fastigheter

Värdeförändringar

Fastighetsbeståndet värderas till verkligt värde vilket baseras på en marknadsvärdering utförd av ett oberoende värderingsinstitut och för rapportperioden har CBRE anlitats. Värderingstidpunkt sker i samråd med Bolagets kreditgivare, normalt två gånger per kalenderår. Fastigheternas värde påverkas av kassaflöden som genereras av fastigheterna i form av hyresintäkter, drift- och underhållskostnader, administrationskostnader och investeringar i fastigheterna. Till följd av detta föreligger det således risk för värdeförändringar på fastigheterna för det fall att kostnader respektive intäkter i fastigheterna skulle förändras negativt och/eller att direktavkastningskravet för segmentet livsmedelsfastigheter förändras.

Risk för Vendus involverar risk för vakanser inom fastighetsportföljen till följd av uppsägning av existerande hyresavtal och hyresgästernas ekonomiska situation. Vendus kassaflöde påverkas även av faktorer vilka styrs av den rådande ekonomin och yttre faktorer så som konkurrens från andra fastighetsägare.

Hyresintäkter

Vendus resultat påverkas av olika faktorer så som portföljens vakansgrad, hyresgästförluster och hyresbortfall. Uthyrningsgraden (ekonomisk) i beståndet vid periodens utgång var 96,5 procent och den viktade genomsnittliga återstående hyresavtalslängden var 3,5 år. Cirka 77 procent av Vendus intäkter är hänförliga till hyresgäster verkamma inom segmentet livsmedelshandel. Risken för vakanser, kundförluster och hyresbortfall påverkas av hyresgästens vilja och förmåga att fortsatt hyra fastigheten och dennes ekonomiska situation samt yttre marknadsfaktorer. Vendus förebygger dessa risker genom att aktivt arbeta nära och tillsammans med hyresgästerna i vår fastighetsportfölj.

Drift och underhåll

Vendus löper en risk för kostnadshöjningar som inte kompenseras genom reglering i hyresavtalen, risken är emellertid begränsad då cirka 35 procent av årets budgeterade driftskostnader debiteras hyresgästerna enligt självkostnadsprincip alternativt genom förutbestämda tillägg som indexjusteras. Även oförutsedda reparationsbehov utgör en risk för Vendus verksamhet. Det vanligaste är att hyresavtalen är reglerade så att hyresgästen står för inre underhåll och hyresvärden står för yttre underhåll. Vendus förebygger risken för oförutsedda reparationsbehov genom att löpande förbättra fastigheternas skick.

Finansiering

Vendus och Vendus dotterbolag är exponerade för risker hänförliga till finansieringsverksamheten i form av ränterisk och refinansieringsrisk. Ränterisk föreligger då Vendus resultat och kassaflöde påverkas, såväl positivt som negativt, av ränteförändringar.

Refinansieringsrisk är att Vendus inte kommer att kunna refinansiera sina lån när dessa förfaller. I syfte att förebygga refinansieringsrisken arbetar Bolagets ledning aktivt tillsammans med Vendus externa finansiärer.

ICA, Kilafors 18:17 i Kilafors



Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	okt–dec 2023	okt–dec 2022	jan–dec 2023	8 mar–31 dec 2022
Hyresintäkter	42 428	31 325	157 364	97 804
Övriga intäkter	1 583	5 550	6 439	5 500
Drift- och underhållskostnader	-7 039	-8 175	-30 613	-26 773
Fastighetsskatt	-1 632	-1 599	-6 456	-4 368
Driftnetto	35 339	26 961	126 734	72 163
Administrationskostnader ¹⁾	-8 304	-5 910	-28 186	-22 349
Finansiella kostnader (netto) ¹⁾	-18 231	-12 270	-69 782	-28 626
Förvaltningsresultat	8 804	8 781	28 766	21 188
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	-27 251	-163 846 ²⁾	-15 950	-121 882 ²⁾
Realiserad förlust förvaltningsfastighet	-	-7 436	-	-7 436
Värdeförändringar finansiella instrument	-25 558	-	-22 710	-
Resultat före skatt	-44 006	-162 501	-9 894	-108 130
Skatt	12 249	-12 736	7 429	-23 975
Periodens resultat	-31 756	-175 237	-2 465	-132 105
Innehav utan bestämmande inflytande	8 529	18 100	34 035	27 300
Moderföretagets aktieägare	-40 285	-193 337	-36 500	-159 405
Summa	-31 756	-175 237	-2 465	-132 105

1) Inkluderar kostnader kopplade mot transaktionen för perioden.

2) Eliminering av historisk portföljpremie relativt styckesvärderingar per 31 december 2022.

Kommentarer för Koncernens rapport över totalresultat i korthet

Intäkter

Hyresintäkterna under 2023 uppgick till 157 364 Tkr. Hyresintäkterna påverkas negativt av vakansen i fastigheten Centrum 3 i Hagfors. Övriga intäkter inkluderar vidaredebiterade taxebundna kostnader som ökat under kvartalet samt utbetalda försäkringsersättningar.

Kostnader

Drift- och underhållskostnader under 2023 uppgick till -30 613 Tkr. Posten inkluderar oförutsedda kostnader som har uppkommit i samband med förvärv samt åtgärder som identifieras under perioden som har behövts åtgärdas mot bakgrund av passerad teknisk livslängd.

Taxebundna kostnader påverkas negativ under perioden på grund av historiskt höga samt volatila el- och värme-kostnader. Ökade kostnader avhjälps delvis av högre vidaredebitering. Ett aktivt hållbarhetsarbete pågår för

att minska exponeringen framåt och därmed få en ökad förutsägbarhet. Under andra halvåret 2023 har solceller, frikyla samt bergvärme i Köpmannen 5 i Västerås driftsatts och väntas ge en positiv effekt.

Administrationskostnader omfattar utgifter relaterade till koncernledning, gemensamma koncernfunktioner, IT, investerarrelationer, ekonomisk förvaltning samt revision och uppgick till -28 186 Tkr för 2023.

Värdeförändringar

I resultaträkning redovisas värdeförändring om -15 950 Tkr för året.

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -22 710 Tkr och avser ränteswappar.

Balansräkning koncernen

Tkr	31 dec 2023	31 dec 2022
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	2 301 400	2 035 000
Nyttjanderättstillgångar	884	884
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	–	–
Summa anläggningstillgångar	2 302 284	2 035 884
Hysesfordringar	8 718	7 529
Övriga kortfristiga fordringar	6 430	24 637
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 816	11 582
Uppskjuten skattefordran	7 657	–
Likvida medel	116 025	119 488
Summa omsättningstillgångar	152 647	163 236
SUMMA TILLGÅNGAR	2 454 931	2 199 121
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	634 031	581 241
Minoritet ¹⁾	495 177	481 787
Totalt eget kapital	1 113 208	1 063 028
Upplåning	595 856	666 883
Uppskjutna skatteskulder	22 396	20 344
Övriga långfristig skuld	929	1 779
Derivat	23 594	–
Summa långfristiga skulder	642 776	689 006
Leverantörsskulder	5 575	10 087
Aktuella skatteskulder	3 822	8 995
Upplåning, kortfristig del ²⁾	636 360	390 678
Övriga kortfristiga skulder	6 786	9 021
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 405	28 306
Summa kortfristiga skulder	681 947	447 087
Summa skulder	1 324 723	1 136 093
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 454 931	2 199 121

1) Avser preferensaktier utställda av P Capital Partners.

2) Kortfristig del av upplåning avser samtlig amortering och kapitalförfall inom 12 månader. Samtliga lån med slutförfall inom 12 månader avses förlängas, i enlighet med Vendus finanspolicy.

Kassaflödesanalys koncernen

Tkr	okt-dec 2023	okt-dec 2022	jan-dec 2023	8 mar–31 dec 2022
Löpande Verksamhet				
Driftnetto	35 338	26 961	126 734	72 163
Administrationskostnader	–8 304	–5 910	–28 186	–22 349
Betalda räntor	–27 628	–12 275	–69 782	–26 665
Erhållna räntor	–	–	–	–
Betald skatt	1 766	2 215	–3 465	–2 849
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 172	10 989	25 301	20 298
Justeringar av rörelsekapital				
Förändring av kortfristiga fordringar	–8 943	–8 997	17 530	–17 134
Förändring av kortfristiga skulder	3 608	–5 555	–9 337	–251
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	–4 164	–3 562	33 495	2 914
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Förvärv av fastigheter	–5 278	–29 686	–76 123	–603 374
Investering i befintliga fastigheter	–7 744	–	–41 975	–
Försäljning av fastigheter	–	–	–	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–13 022	–29 686	–118 097	–603 374
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	20 850	5 509	52 932	129 938
Amortering av lån	–14 291	–5 509	–35 829	–22 076
Utdelning ¹⁾	–4 989	–4 838	–19 650	–128 563
Nyemission	83 687	90 042	83 687	740 649
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	85 257	85 204	81 140	719 948
Periodens kassaflöde	68 071	51 956	–3 463	119 488
Likvida medel vid periodens början	47 954	67 532	119 488	–
Likvida medel vid periodens slut	116 025	119 448	116 025	119 448

1) Utdelning till P Capital Partners avseende preferensaktier.

Underskrifter

Stockholm den 13 februari 2024

Håkan Bryngelsson
Styrelsens ordförande

Mattias Bülow
Styrelseledamot

Jens Rastad
Styrelseledamot

Mounir Tajjou
Styrelseledamot

Håkan Carlberg
Styrelseledamot

Rapporten har inte varit föremål för granskning av Bolagets revisor.

Definitioner

Definitioner av nyckeltal

Nyckeltal	Beskrivning	Syfte
Areamässig uthyrningsgrad	Kontrakterad area direkt efter periodens utgång i förhållande till total uthyrbar area direkt efter periodens utgång.	Nyckeltalet belyser uthyrningssituationen.
Avkastning på eget kapital	Resultat före skatt dividerat med genomsnittligt eget kapital under perioden.	Nyckeltalet belyser koncernens förräntning av det egna kapitalet.
Avkastning på totalt kapital	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader dividerat med genomsnittlig balansomslutning under perioden.	Nyckeltalet belyser förmågan att generera resultat på koncernens tillgångar exklusive finansieringskostnader.
Belåningsgrad	Externa lån dividerat med fastighetsvärde per bokslutsdagen.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra direkt efter periodens utgång i förhållande till hyresvärde direkt efter periodens utgång.	Nyckeltalet belyser uthyrningssituationen.
Förvaltningsresultat	Driftnetto minskat med kostnader för centraladministration och finansnetto.	Nyckeltalet belyser verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar och kostnader av engångskaraktär.
Hyresvärde	Kontrakterad årshyra som löper direkt efter periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.	Nyckeltalet belyser verksamhetens intäkter.
Nettobelåningsgrad	Räntebärande skulder minskat för likvida medel vid periodens utgång i förhållande till fastighetsvärde vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser finansiell risk beaktat likvida medel.
Nettoinvesteringar	Nettot av fastighetsförvärv, investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt fastighetsförsäljningar.	Nyckeltalet belyser investeringsvolymen.
Nettoskuld	Räntebärande skulder minskat för räntebärande tillgångar, likvida medel och börsnoterade aktier.	Nyckeltalet belyser koncernens skuldsättning.
Räntetäckningsgrad	Resultat efter finansiella plus avskrivningar och finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader. Kostnad för PCP utbetalas som utdelning och inkluderas inte i nyckeltalet.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Soliditet	Eget kapital i relation till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Verkligt värde	Förvärvsvärde för initial portfölj samt extern värdering för tillkommande.	Nyckeltalet belyser fastigheternas värde.
Värdeförändring fastighet	Omvärderingsdifferenser från ny extern värdering.	Nyckeltalet belyser förändringar i fastigheters värde.
Överskottsgrad	Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter.	Nyckeltalet belyser fastigheternas lönsamhet.



Kvantum, Oden 2 i Tomelilla



Coop, VÅ 157:11 i Kristianstad



Coop, Bergkristallen 4 i Falköping

Adress

Mäster Samuelsgatan 3, 2 tr,
111 44 Stockholm.

Org-nr: 559352-0165

Säte: Stockholm

vendus