



Vi bygger
samhällets
framtid

2025

Års- och
hållbarhetsredovisning



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

Innehåll

Vacse i korthet

Detta är Vacse
Vacse som samarbetspartner
Så skapar Vacse värde
2025 i korthet
VD-ord

Strategisk inriktning

Hållbarhet översikt
Trender i omvärlden
Strategier för förvaltning
Strategier för fastighetsutveckling och förvärv
Strategier för finansiering

Verksamhet och fastigheter

Vacses fastigheter
Ansvarsfullt ägande
Vacses fastighetsbestånd
Pågående fastighetsprojekt
Inifrån: Borås tingsrätt

Styrning och rapportering

Förvaltningsberättelse
Risk och riskhantering
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse och revisorer
Ledning och ägare
Koncernens räkningar
Moderbolagets räkningar
Noter
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Alternativa nyckeltal

Hållbarhetsrapport

Ord från hållbarhetschefen
Allmänna upplysningar
En långsiktigt hållbar strategi
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Hållbarhetsstyrning
Värdekedja
E – Hållbara fastigheter
S – Socialt samhällsansvar
G – Ansvarsfullt företagande
GRI-index
Revisorns rapport

Övrig information

Definitioner
Kalender och adresser



70%

av Vacses hyresgäster är myndigheter i rättskedjan (polis, domstol, kriminalvård och åklagarmyndighet)

Vacse i korthet

Detta är Vacse	4
Vi håller det vi lovar	5
Så skapar Vacse värde	6
2025 i korthet	7
VD-ord	8



Göta hovrätt och kammarrätten i Jönköping

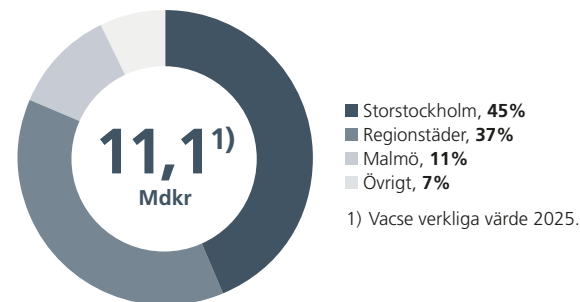
Omfattar 9 200 kvm, byggnaden är certifierad enligt Miljöbyggnad Guld. Byggnaden har en akviferlösning, en underjordisk energilagringsplats som gör det möjligt att säsongslagra energi.

Vacse är ett renodlat samhällsfastighetsbolag

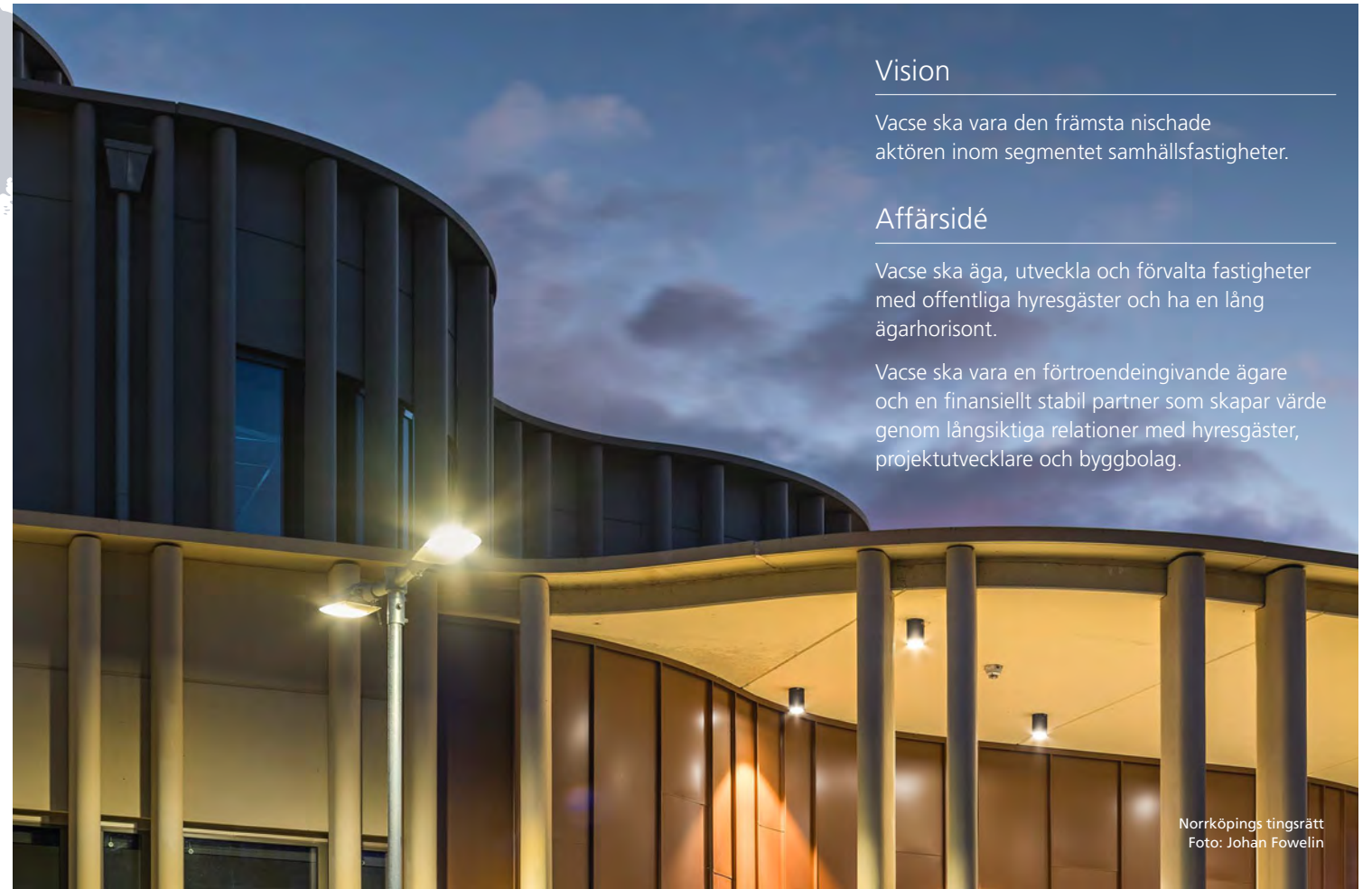
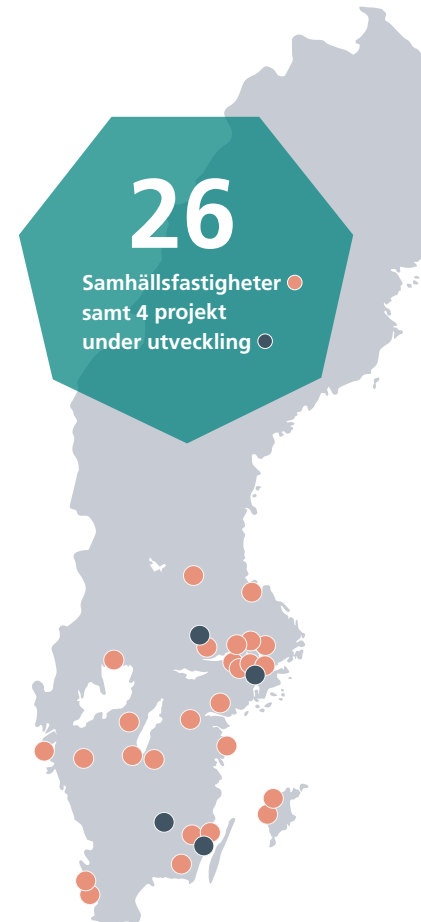
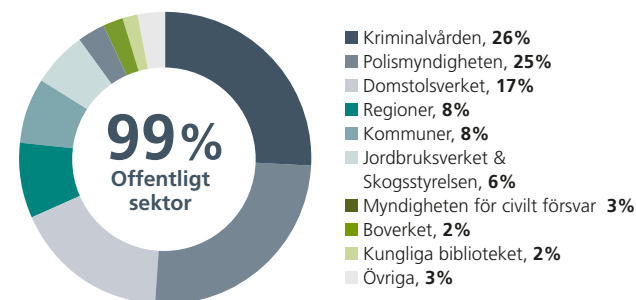
Vacse grundades hösten 2009 av svenska pensionsstiftelser. Per 31 december ägde Vacse 26 fastigheter av hög kvalitet. Alla har långa hyreskontrakt med offentliga hyresgäster, vilket stämmer väl överens med ägarnas vilja till långsiktig, förutsägbar och trygg avkastning.



Fastigheternas geografiska fördelning



Vacses hyresgäster



Vision

Vacse ska vara den främsta nischade aktören inom segmentet samhällsfastigheter.

Affärsidé

Vacse ska äga, utveckla och förvalta fastigheter med offentliga hyresgäster och ha en lång ägarhorisont.

Vacse ska vara en förtroendeingivande ägare och en finansiellt stabil partner som skapar värde genom långsiktiga relationer med hyresgäster, projektutvecklare och byggbolag.

Vacse som samarbetspartner



Moderna fastigheter med hög hållbarhetsprestanda, som pro-aktivt anpassas och utvecklas för framtida behov.

En trygg och pålitlig partner. Vi bygger relationer som håller med engagemang och utveckling i fokus.

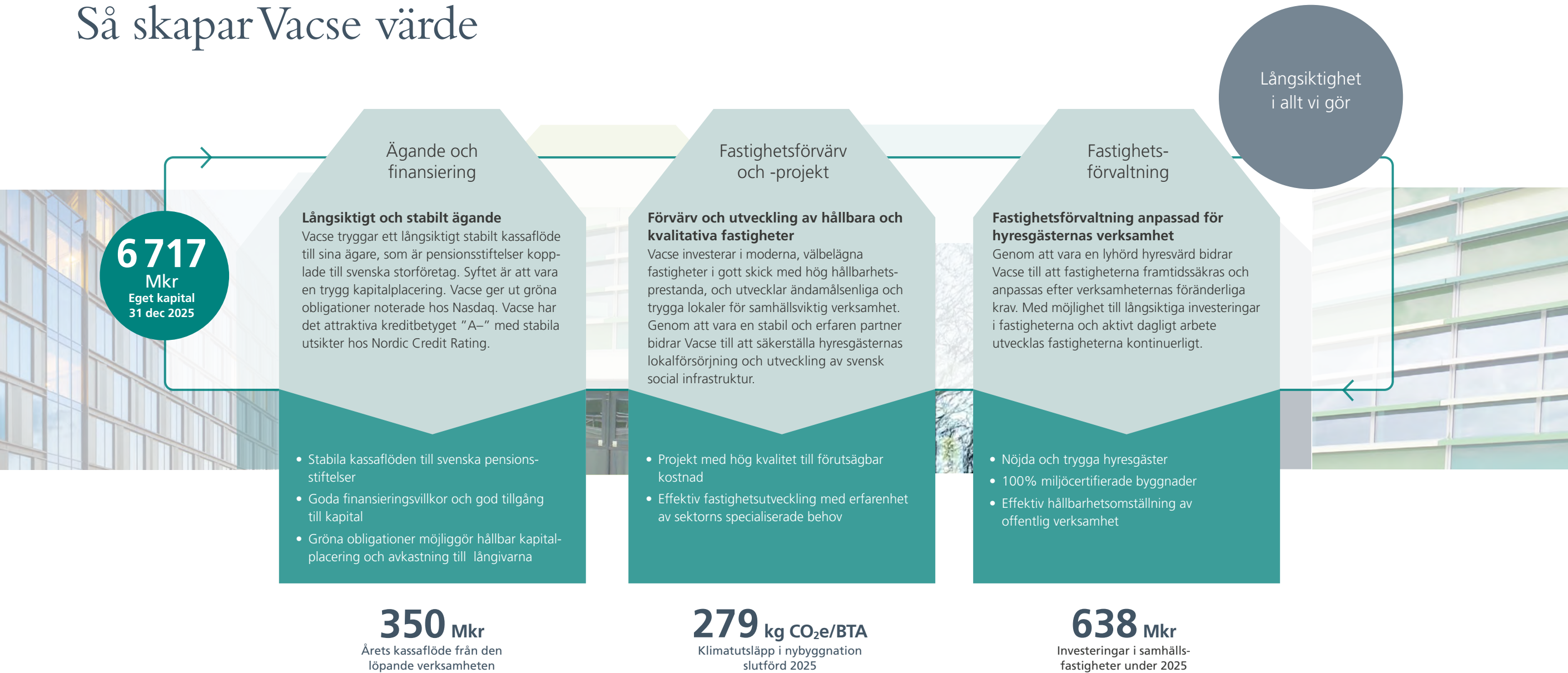
Ansvar för fastighetsägarens roll i att trygga samhällsviktig verksamhet, och att verka för en ren och socialt hållbar byggbransch.

En kompetent organisation med specialistkunskaper fokuserade på sektorn, där erfarenhet tas tillvara.

Långfristig finansiering från olika källor ger robusthet som kommer våra kunder tillgodo i form av förutsägbarhet.

Långsiktiga och starka pensionsstiftelser som ägare, där överskottet från verksamheten går till framtida pensioner i Sverige.

Så skapar Vacse värde





2025 i korthet

Kv1

- Nytt Green Bond Framework lanserades
- Vacse återköpte obligationer för 248 mkr med förfall i maj 2026 och april 2027

Kv2

- Telia Pensionsstiftelse blev ny delägare i Vacse
- Nyemission om 894 mkr
- Tillträde av Boverkets nya huvudkontor i Karlskrona samt Borås nya tingsrätt
- Ingick nytt låneavtal med NIB om 550 mkr med en löptid om 15 år för finansiering av fyra nya BREEAM-certifierade byggnader

Kv3

- Vacse vann hyresvärdsupphandling avseende projekteringsavtal för rättsbyggnad i Storstockholm
- Vacses förvaltningsresultat för ett kvartal översteg för första gången 100 mkr
- Fastighetsbeståndets energi-användning < 80 kWh/m² och år

Kv4

- Vacse tecknade avtal om förvärv av en fastighet för polisutbildning i Borås om 4 300 kvm, återstående avtalslängd är 9 år
- Vacse tecknade avtal om förvärv av en utvecklingsfastighet inom rättsväsende i Solna om 6 700 kvm

2025 i siffror

Mkr	2025	2024
Hyresintäkter	676,0	615,5
Driftsöverskott	518,2	470,8
Förvaltningsresultat	378,9	336
Periodens/årets resultat	355,7	366,4
Marknadsvärde fastigheter	11 050	10 305
Uthyrningsbar yta, kvm	229 664	220 115
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100	100
Genomsnittlig kontraktslängd, år	8,8	9,6
Belåningsgrad, %	28,90	35,80
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	4,3



Vi håller det vi lovar

Hyresintäkter, driftöverskott och förvaltningsresultat utvecklades positivt under året. Förvaltningsresultatet ökade med hela 13%, vilket överstiger tillväxten i både hyresintäkterna och driftöverskottet, som vardera steg med 10%. Detta är en effekt av en effektiv kundnära förvaltning och låg skuldsättning. Vacses förvaltningsresultat har ökat med 56 procent de senaste fem åren och 77 procent de senaste tio åren. Uthyrningsgraden uppgår till 100 procent, andel offentliga hyresgäster är 99 procent och återstående vägd löptid på hyresavtalen är 8,8 år.

Vacse har växt i takt med rättväsendet

Vacse äger, förvaltar och utvecklar samhällsfastigheter med tyngdpunkten i svenskt rättsväsende. Ca 70 procent av Vacses fastigheter förhyrs av någon aktör inom rättskedjan. Sedan några år är det stort fokus på att komma till rätta med kriminaliteten i landet. Fler och skärpta lagar tillsammans med mer resurser till myndigheterna inom rättskedjan innebär fler anställda. Växande myndigheter har behov av större lokaler, dessutom verkar dessa i ganska hög grad i byggnader som närmar sig slutet av sin livslängd. Lägg därtill kontinuerligt höjda säkerhetskrav, vilket minskar antalet möjliga hyresvärdar med relevant kompetens och erfarenhet. Hyresgästerna värdesätter också finansiellt robusta och långsiktiga fastighetsägare. Allt detta sammanlagt gör att Vacse har en mycket tacksam position på en del av fastighetsmarknaden som kännetecknas av stor efterfrågan.

Långsiktighet i alla led

Vacse ägs av åtta pensionsstiftelser knutna till företag som under lång tid genererat stora värden till Sverige. Ägarna har en mycket långsiktig syn på de investeringar som Vacse genomför.

Denna långsiktighet tar sig bland annat uttryck i att vi arbetar ihärdigt med vårt klimatavtryck, under året nåddes exempelvis milstolpen energiförbrukning under 80 kWh/m² A_{temp}. Minskningen motsvarar 9 400 MWh jämfört med om vi hade haft samma förbrukning/m² som vi hade för sex år sedan. Långsiktighet inte minst i relationer med kunder, leverantörer, finansörer och anställda är viktigt för kontinuiteten och därmed pålitlighet i leverans.

Låg skuldsättning och hög kreditrating skapar möjligheter

Långsiktigheten visar sig även i de finansiella nyckeltalen som sammantaget ger Vacse kreditratingen A- med stabila utsikter. Den låga finansiella risken gör att vi kan vara aktiva som köpare och utvecklare när andra tvingas sälja och skjuta upp eller hoppa av projekt. Det är till och med så att Vacse typiskt sett är mer aktiv i lite kärvare finansiella tider. Just nu kännetecknas finansmarknaden av god tillgång till lånat kapital och sämre tillgång till eget kapital då en majoritet av de noterade fastighetsbolagen i Sverige handlas med rabatt gentemot substans. Vacse har låg skuldsättning och kan vara aktiv även i detta marknadsläge.

Marknaden för samhällsfastigheter

Marknaden för samhällsfastigheter består av en mix av bolag med aktörer som Vacse och mer opportunistiska företag. På lång sikt så vinner marknaden och dess aktörer på konkurrens då det får oss att ständigt bli bättre och vässa vårt kunderbjudande. Vacse välkomnar denna konkurrens.

I takt med att säkerhetsläget förändras, inte minst främmande makts påverkanskampanjer, cyberangrepp, spionage och fysiska angrepp så måste fastighetsägare, speciellt inom samhällsfastighetssegmentet öka och värda sina skyddsfaktorer. Kriget i Ukraina har lärt oss vikten av att samhället i stort fungerar för att det militära försvaret ska fungera och vara uthålligt. På Vacse utbildar vi regelbundet personalen i dessa frågor men vi lär oss också väldigt mycket från våra kunder och kan förhoppningsvis överföra något av denna kunskap till övriga kunder.

Marknaden för samhällsfastigheter består av ett antal delsegment. Ett växande segment drivet av demografin är vårdboenden för äldre. Vacse har valt att inte ge sig in i detta segment som ofta består av lite mindre enheter och kräver sin speciella kompetens. Vi har valt, alltsedan starten för 16 år sedan, att rikta in vår verksamhet huvudsakligen mot rättskedjans aktörer. Förvånansvärt få fastighetsaktörer har gjort detta val, vilket innebär att vi som verkar i detta delsegment har goda möjligheter att expandera.



Foto: Karl Nordlund

”
Vacses
fastighetsbestånds
energianvändning
uppgick till
77,7
kWh/m² A_{temp}
under 2025

Utsikter inför 2026

För Vacse har 2026 börjat bra. När detta skrivs har vi redan tillträtt tre fastigheter motsvarande en ökning om cirka 10 procent av vårt totala fastighetsbestånd eller ungefär lika mycket som vi förvärvade under hela 2025. Vi önskar samtidigt utveckla de övriga segmenten av vårt fastighetsbestånd som ligger utanför rättskedjan med moderna anpassade lokaler med lågt klimatavtryck till offentlig sektor i Sverige.

Fredrik Linderborg
Verkställande direktör

Hög
kvalitet
Trygghet

Strategisk inriktning

Hållbarhet översikt	10
Trender i omvärlden	11
Strategier för förvaltning	12
Strategier för fastighetsutveckling och förvärv	13
Strategier för finansiering	14



Ambulans- och brandstation i Tierp.

Byggnaden omfattar 3 300 kvm och är certifierad enligt Miljöbyggnad Silver. Den har två vagnhallar, motionsrum, logement och tillhörande övningsområde.



Långsiktigt hållbarhetsfokus

2015 – 2018

- 100 % förnybar el
- Omfattande drift-optimeringsprojekt
- Certifiering enligt ISO 14001
- Brett arbete med miljöcertifiering påbörjas
- Första gröna obligationen utställd
- Omfattande arbete med gröna hyresavtal påbörjas

2019 – 2022

- Utvecklat arbetssätt med långtgående kontroll av leverantörer
- Utökat fokus på hållbarhet i projektutveckling
- Hela beståndet klimatrisk-inventeras
- 6 stycken nya solcells-anläggningar
- Klimatmål validerade enligt Science based targets
- Vacse tar upp sitt första lån hos Nordiska investeringsbanken

2023 –2024

- Klimatbudget i större ROT-projekt införs
- Större energi- och klimatlyft i 2 befintliga fastigheter

2025

- Energianvändning når under 80 kWh/m²
- Inflytt i första projekt med omfattande återbruk och energilager
- 2 pågående större energi-projekt i befintliga fastigheter och 3 nya solcellsanläggningar driftsatta
- Nytt grönt lån tecknas med Nordiska Investeringsbanken
- Utvecklat arbetssätt med cirkularitetsmål och uppföljning av återbruk

2026 –2027

- Inflytt av första nyproducerade projekt med trästomme
- Ingen nyinstallation av klimat-skadliga köldmedier, och pågående utfasning i befintligt bestånd

2028

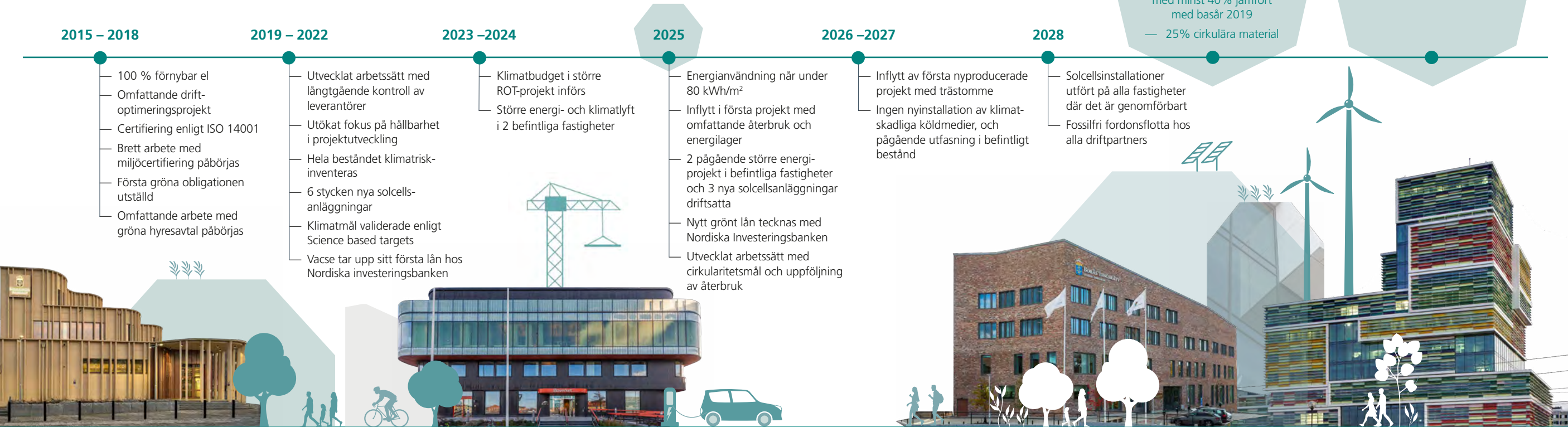
- Solcellsinstallationer utförda på alla fastigheter där det är genomförbart
- Fossilfri fordonsflotta hos alla driftpartners

MÅL 2030

- Halverade klimatutsläpp i egen verksamhet (scope 1 och 2) jämfört med basår 2019
- Minskad energianvändning med minst 40% jämfört med basår 2019
- 25% cirkulära material

MÅL 2045

- Klimatneutral i hela värdekedjan (scope 1,2 och 3) jämfört med basår 2019



Hållbarhet har länge varit ett integrerat sätt att skapa långsiktigt värde i bolaget, för ägarna, hyresgästerna och omgivande samhälle.



Tydligt ägarfokus - Hållbarhetspolicy antagen i styrelse med VD som ytterst ansvarig. Hållbarhetsutskott i styrelsen.



Code of conduct för både medarbetare och leverantörer, som följs upp. Öppen tillgänglig Visselblåsarfunktion.



I linje med Parisavtalet – Vetenskapligt linjerade klimatmål, med tillhörande klimatfärdplan. Klimatrisker bedömda för hela beståndet.



Global compact – Anslutna till Global Compact sedan 2018 och arbetar enligt ILOs kärnkonvention.

Trender i omvärlden som påverkar vår bransch

Trender

Ökade säkerhets- och beredskapskrav

Starkt tryck på rättstvårdande myndigheter, som utgör huvudparten av Vacses hyresgäster. Ökade krav på offentliga verksamheters förmåga kopplat till försvar och beredskap innebär ett större behov av specialanpassade lokaler.

Vacses strategier

Vacse är en trygg samarbetspartner för våra offentliga hyresgäster, och ska på så sätt vara en prioriterad hyresvärd med högt förtroende. Arbetet med resiliens och motståndskraft ska ske proaktivt och i rätt takt sett till omvärldsläget.

Volatil finansmarknad

Finansmarknaden har präglats av osäkerhet i omvärlden, stärkt krona samt volatila räntor och aktiebörser.

Vacses konservativa finansieringsstrategi med låg belåningsgrad, lång kapital- och räntebindning, spridda kapital- och ränteförfall samt diversifierade kapitalkällor ger förmånliga finansieringsvillkor och god tillgång till kapital i alla marknadslägen.

Klimat- och energiomställningen

Pågående omställning av energisystemet och utfasning av fossila bränslen ställer krav på fastighetsbranschen i form av minskade utsläpp och energieffektivisering. Ett förändrat klimat ger ökade fysiska risker i form av extremväder.

Framtidssäkring av fastigheterna är grundläggande i Vacses strategi att investera med låg risk. Vacse ska vara en föregångare i branschen vad gäller hållbarhetsomställning. Klimatinventerade och -säkrade fastigheter med hög hållbarhetsprestanda ger en värdesäkring via ökad attraktivitet hos både hyresgäster och i investerarmarknaden.

Turbulens bland samhällsfastighetsaktörer

Branschen för samhällsfastigheter har varit i stark förändring under det senaste decenniet. Några aktörer har tagit för stora risker och tvingats agera kortsiktigt, vilket riskerar branschens rykte.

Vacse har med starka, långsiktiga ägare i ryggen valt att agera långsiktigt. Hög kvalitet, låg risk och långsiktiga beslut har präglat Vacse sedan starten och präglar den fortsatta strategin.

Förändrade demografiprognoser

Nedjusterade demografiprognoser och sjunkande födelsetal i Sverige och omvärlden. Fortsatt stora lokala och regionala variationer i Sveriges befolkningsprognos.

Vacse äger och projektutvecklar i starka lägen för våra hyresgästers verksamhet. Samhällsfastighetssektorn inom de delsegment Vacse valt att fokusera på har ett stort och långsiktigt lokalbehov.

Strategier för förvaltning

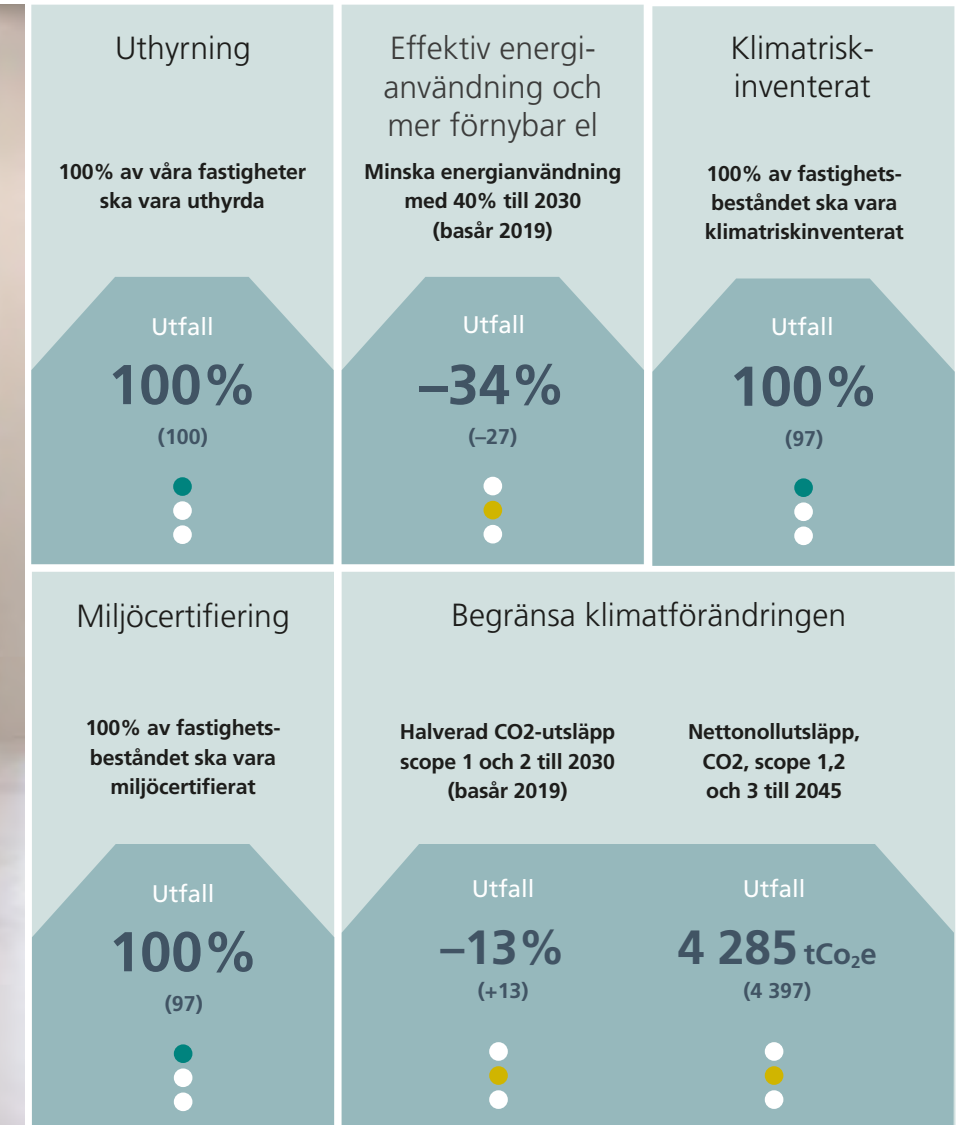
Vacse strävar efter att vara en långsiktig och förtroendeingivande fastighetsägare som skapar värde genom nära och hållbara relationer med våra hyresgäster. Hållbarhet är en integrerad del av vår affärsmodell och genomsyrar allt vi gör. För oss är social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet grunden för ett lönsamt och framtidssäkert fastighetsäande.

- ➔ **Hyresgästdialog och samarbete:** Vi arbetar aktivt för att skapa nöjda hyresgäster genom kontinuerlig dialog, samverkan och lyhördhet.
- ➔ **Långsiktigt fastighetsunderhåll:** Våra fastigheter hålls i gott skick och utvecklas kontinuerligt, vilket minskar risken för framtida vakanser och stärker värdet över tid.
- ➔ **Trygga och hållbara miljöer:** Vi skapar säkra och trivsamma miljöer genom hållbara leverantörskedjor, förebyggande säkerhetsåtgärder och nära samarbete med hyresgäster, leverantörer och partners.
- ➔ **Klimatpåverkan och energieffektivitet:** För att begränsa klimatförändringar arbetar vi aktivt med att minska vår klimatpåverkan genom energieffektivisering och hållbara materialval. Varje fastighet har en individuell färdplan kopplad till Vacses klimatmål.
- ➔ **Framtidssäkring av beståndet:** Sedan 2021 är hela fastighetsbeståndet klimatriskinventerat och resultatet är beaktat i förvaltningsarbetet.



Borås nya tingsrätt, Klara Nilsson och Charlotte Lilliehöök
Foto: Anders Bergön

Övergripande mål



Strategier för fastighetsutveckling och förvärv

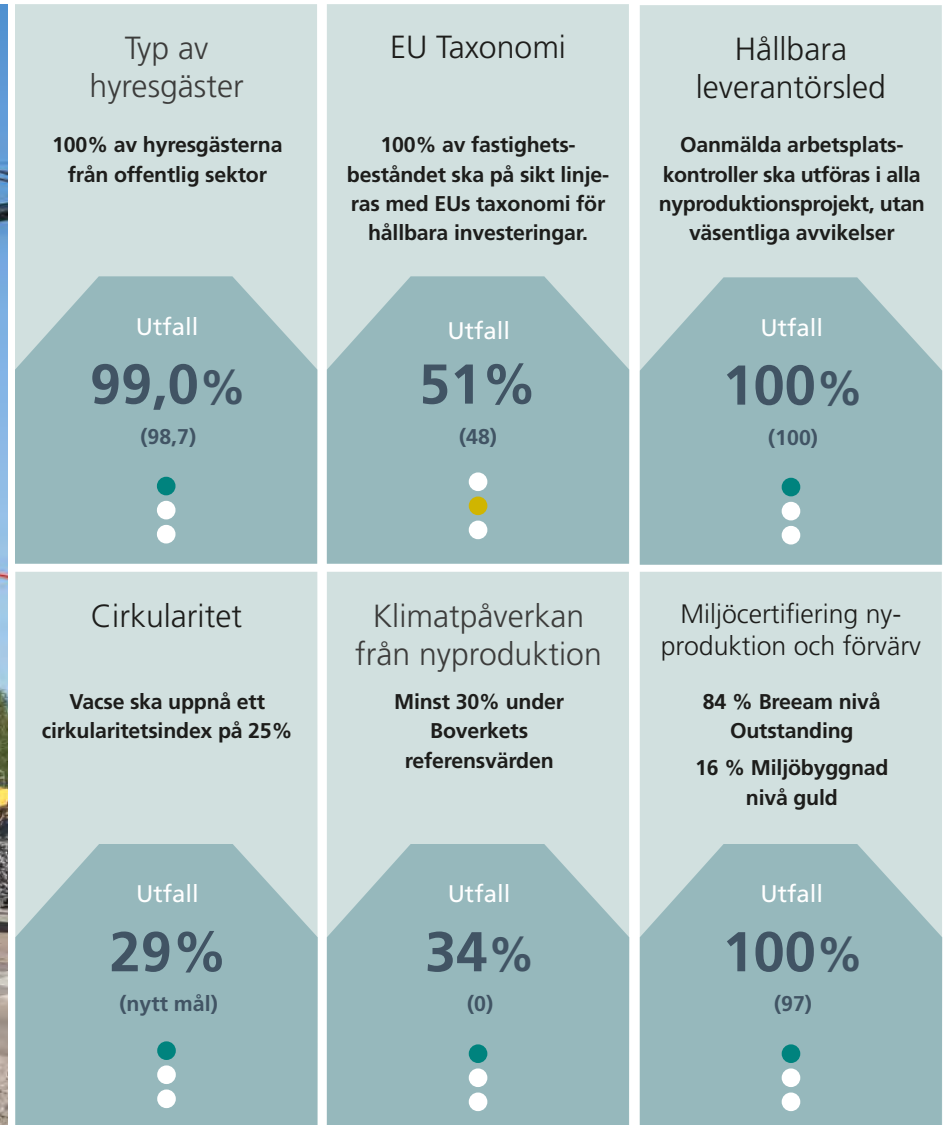
Övergripande mål

Vacse strategi är att växa genom långsiktigt hållbara och ansvarsfulla investeringar samt projektutveckling som möter samhällets växande behov. Genom finansiell styrka, goda relationer med hyresgäster och ett omfattande hållbarhetsramverk säkerställs att varje nytt förvärv och projekt bidrar till ett robust, långsiktigt och framtidssäkert fastighetsbestånd.

- ➔ **Trygg och disciplinerad investeringsprocess:** Vi genomför förvärv med hög kravställning på hyresgästprofil, läge och hållbarhet. Varje transaktion analyseras utifrån energi, klimatrisker och teknisk nivå för att kunna ingå i vårt gröna ramverk och bidra till långsiktigt värde.
- ➔ **Långsiktig utveckling i nära samverkan med hyresgäster:** Vi växer tillsammans med våra hyresgäster och utvecklar fastigheter efter deras föränderliga behov. Tidig dialog, vår mångåriga erfarenhet av samhällsviktiga verksamheter och starka partnerskap säkerställer funktionella, moderna och hållbara lösningar.
- ➔ **Robusta och framtidssäkrade projekt:** Genom finansiell styrka och tidig kravställning på hållbarhet och teknisk prestanda skapas projekt som är motståndskraftiga över tid. Detta möjliggör innovation och en förvaltning som står stabilt i olika marknadslägen.



Projekt: Ny domstolsbyggnad i Växjö
Bild: Skanska



Strategier för finansiering

Övergripande mål

Vacse strävar efter att vara en förtroendeingivande ägare och en finansiellt stabil partner som skapar värde genom långsiktiga relationer med hyresgäster, projektutvecklare och byggbolag.

- ➔ **Långsiktig effektiv finansiering:** Säkerställa finansiering på ett långsiktigt och effektivt sätt.
- ➔ **Kreditbetyg A-:** En konservativ finansstrategi och gott rykte på kapitalmarknaden, har gett kreditbetyget A-. Det ger tillgång till finansiering även i turbulenta tider.
- ➔ **Balanserad upplåning:** Tydligt fokus på balanserad upplåning med en räntetäckningsgrad över 2,5 ggr.
- ➔ **Gröna obligationer och gröna banklån:** Sedan 2021 har Vacse löpande emitterat gröna obligationer. Per årsskiftet var 100% av utestående obligationer gröna. Resterande del består av gröna banklån.



Borås nya tingsrätt
Foto: Anders Bergön

Belåningsgrad inte varaktigt överstiga 50% Utfall 29% (36) ● ● ●	Lån mot säkerhet max 20% av koncernens totala tillgångar Utfall 14% (11) ● ● ●	Räntebindningstid mellan 2 och 10 år Utfall 3,6 år (3,8) ● ● ●
Kapitalbindning minst 2 år Utfall 4,5 år (3,3) ● ● ●	Räntetäckningsgrad minst 2,5 ggr Utfall 4,6 ggr (4,3) ● ● ●	Grön finansiering 100% ska vara grön Utfall 100% (95) ● ● ●

15

våningar

Nytänkande

Hållbarhet

Verksamhet och fastigheter

Vaxes fastigheter	16
Ansvarsfullt ägande	17
Vaxes fastighetsbestånd	18
Pågående fastighetsprojekt	19
Inifrån: Borås tingsrätt	20

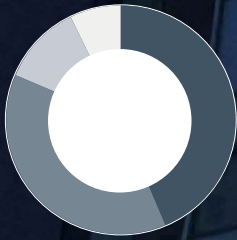


Färgskrapan i Sollentuna. Cirka 15 000 kvm och rymmer bland annat Attunda tingsrätt och Åklagarmyndigheten. Fastigheten som är certifierad enligt BREEAM-SE Excellent är utformad för att göra stadsmiljön bättre, tryggare och mer innehållsrik.



Vacses fastigheter

Geografisk fördelning



□ Storstockholm, **45%**
■ Regionstäderna, **37%**
■ Malmö, **11%**
■ Övrigt, **7%**

Attunda Tingsrätt, Sollentuna

Våra fastigheter

- Finns enbart i Sverige, totalt 26 stycken med en yta om 230 tkvm
- Moderna fastigheter med hög hållbarhetsprestanda och låga utsläpp
- Marknadsmässig hyra som ger marknadsmässig avkastning
- Inga vakanser

Våra hyresgäster

- Offentliga, cirka 99 procent utgörs av staten, regioner eller kommuner
- Huvuddelen, eller 68 procent är rättsväsende (polis, domstol och kriminalvård)
- Långa hyreskontrakt med återstående löptid 8,8 år
- Huvuddelen är entagarhus och specialanpassade för hyresgästens behov

Vårt arbetssätt

- Långsiktiga relationer med hyresgäster
- Proaktivt och lärande arbetssätt
- I framkant inom hållbarhet
- Engagerad organisation med stort nätverk

Tillträdde fastigheter 2025

- ➔ Karlskrona Skeppsbron 5
- ➔ Borås Laxöringen 14

Antal fastigheter totalt

26

Fastighetsvärdet, Mdkr

11,1

Genomsnittlig återstående kontraktstid, år

8,8

Miljöcertifierade fastigheter, %

100

Genomsnittlig energiförbrukning, (kWh/m² A_{temp}/år)

77,7



Ansvarsfullt ägande av samhällsfastigheter

Vacse är en långsiktig och ansvarsfull fastighetsägare med fokus på samhällsbärande verksamheter. Genom nära dialog, proaktivt underhåll och digitala lösningar skapar vi robusta och hållbara fastigheter. Vårt löfte är att alltid leverera rätt åtgärd med rätt kvalitet och att stödja våra hyresgäster i deras behov – oavsett marknadsläge.

Vårt arbetssätt och förvaltningsorganisation

Vacse bygger långsiktiga värden genom nära samarbete med hyresgäster, ett proaktivt och lärande arbetssätt samt ett starkt fokus på hållbarhet. Vår engagerade organisation och breda nätverk skapar trygghet och kvalitet i förvaltningen av samhällsfastigheter.

Förvaltningsorganisationen präglas av proaktivitet, kvalitet och lyhördhet. Vacses fastighetsavdelning har gedigen erfarenhet av kommersiell, teknisk och hållbar förvaltning – för att säkerställa kundnöjdhet. Våra förvaltare ansvarar för ett begränsat antal fastigheter och byter sällan objekt, vilket ger kontinuitet och möjliggör långsiktiga relationer med hyresgäster och andra intressenter.

En nära och kontinuerlig dialog med hyresgästerna är central. Genom fysiska och kvartalsvisa möten tillsammans med hyresgästrepresentanter, driftoperatörer och Vacses egna förvaltare fångar vi upp behov och önskemål i tid. Dessa möten lägger grunden för ett proaktivt förvaltningsarbete där drift, planerat underhåll, energiförbrukning och säkerhetsfrågor diskuteras och dokumenteras. Som hyresgäst hos Vacse ska du alltid känna dig prioriterad.

Framtidssäkrat fastighetsbestånd

Vacse arbetar proaktivt och med ett lärande förhållnings-sätt för att rusta våra fastigheter för klimatomställningen och säkerställa att hyresgästernas samhällsbärande verksamheter kan fortgå. Hållbarhet är integrerat i hela vår affärsmodell och en affärskritisk del av förvaltningsstrategin.

Sedan 2021 är alla fastigheter miljöcertifierade och omfattas dessutom av bolagets ISO 14001-certifiering på dotterbolagsnivå. Varje fastighet har en individuell färdplan för att nå sitt klimatmål i linje med Vacses övergripande mål om klimatneutralitet 2045. Dessutom är hela beståndet klimatriskinventerat och identifierade risker är inarbetade i respektive underhållsplan. Dessa åtgärder skapar ett robust och framtidssäkrat fastighetsbestånd som möter både hyresgästers och finansmarknadens krav på trygghet och långsiktighet.

Långsiktigt värde genom kvalitet och investeringar

Vacse uppnådde under året en överskottsgrad på 76,6 procent (76,5), vilket speglar styrkan i vår fastighetsrörelse. För oss är överskottsgraden inte ett mål i sig, utan ett resultat av att vi gör rätt saker med rätt kvalitet. Vår förvaltning bygger på långsiktighet, hållbarhet och trygghet – där rätt åtgärd utförs vid rätt tid, till rätt pris och av rätt leverantör. Genom ett proaktivt underhållsarbete säkerställer vi att fastigheterna behåller sitt värde och att hyresgästerna kan bedriva samhällsbärande verksamheter utan avbrott.

Investeringar och underhåll sker alltid efter noggranna analyser och i nära dialog med hyresgästerna. Under året har flera strategiska investeringar genomförts för att utveckla våra byggnader i linje med Vacses högt ställda hållbarhetsmål. Det förändrade säkerhetsläget har också påverkat våra prioriteringar, särskilt för rättsvårdande hyresgäster som möter ökade krav och platsbrist inom rättsväsendet.

Vacses löfte är att oavsett marknadsläge kunna hjälpa våra hyresgäster i deras utmaningar – från hyresgäst-anpassningar till projekt och andra investeringar som krävs för att deras samhällsbärande verksamheter ska fungera. Genom att agera proaktivt och med kvalitet i fokus skapar vi robusta och framtidssäkrade fastigheter som möter både dagens och morgondagens behov.

Digitalisering som skapar robusthet

Digitalisering är en central del av Vacses förvaltningsarbete och ett viktigt verktyg för att skapa effektivitet, upptäcka avvikelser och bygga robusta fastigheter. Genom AI och digitala lösningar optimerar vi driften, vilket har resulterat i minskad energiförbrukning och förbättrad komfort för våra hyresgäster.

I flera fastigheter används digitala tvillingar för att uppfylla myndighetskrav, följa upp felanmälningar och förbättra dialogen med hyresgäster kring inomhusklimat. Digitala verktyg ger bättre beslutsunderlag och snabbare kommunikation mellan alla parter, vilket ökar kvaliteten i förvaltningen.

Genom kontinuerlig övervakning, exempelvis av vattenförbrukning per minut, kan vi snabbt identifiera avvikelser och minimera risker som läckage eller driftstopp. På så sätt stärker digitaliseringen både driftsäkerheten och hyresgästernas trygghet – samtidigt som vi bidrar till ett mer hållbart och framtidssäkrat fastighetsbestånd.

Kvalitetssäkring av leveranskedjan

Förtroende, god affärsetik och säkra arbetsmiljöer är en självklar del av förvaltningsarbetet och säkerheten har högsta prioritet i alla beslut. Vacses samtliga leverantörer granskas enligt gängse rutin för att säkerställa såväl anständiga arbetsvillkor som en sund ekonomi. Läs mer på sidan 79.

Väsentliga händelser under året som gått

Kv1

Bolaget vidareutvecklade den klimatriskanalys som etablerades 2021 och utökade den under kvartalet med finansiella effekter enligt ESRS och TCFD. Arbetet stärker bolagets förmåga att styra investeringar och riskbedömningar mot långsiktigt klimatvärde.

Kv2

Tillträde av två fastigheter som uppfyller Vacses krav om 30 procent lägre klimatpåverkan än Boverkets gränsvärden utöver Taxonomilinjering. Fastigheterna finansieras genom Nordiska Investeringsbanken, vilket bekräftar fastigheternas ESG prestanda och möjliggör konkurrenskraftiga villkor.

Kv3

Bolaget vann hyresvärdsupphandlingen för en ny rättsbyggnad i Täby, vilket ger möjlighet att i egen regi utveckla en framtidssäkrad och robust fastighet i linje med investeringsstrategin i nära samverkan med kommunen och kommande hyresgäst.

Kv4

Två förvärv genomfördes med fördjupad ESG due diligence och tydlig linjering med bolagets uppdaterade färdplan och gröna ramverk. Tidig involvering av förvaltningen säkerställer att fastigheterna möter långsiktiga förvaltningsmål och möjliggör en effektiv övergång för samhällskritisk verksamhet.



Vacses fastighetsbestånd

Ort	Fastighet	Byggt/Ombyggt	Verksamhetsområde	Certifiering	Uthyrningsbar yta kvm
Borås	Laxöringen 14	2025	Rättsväsende	BREEAM SE Outstanding	5 119
Falun	Kullen 1	2004/2010	Rättsväsende	BIU ¹⁾ Excellent/Very Good	5 250
Huddinge	Rotorn 1	1995	Rättsväsende	BIU ¹⁾ Very Good	13 617
Huddinge	Supernovan 1	2021	Rättsväsende	BIU ¹⁾ Very Good	6 180
Håbo	Rölunda 1:6	1985/2020	Arkiv	BIU ¹⁾ Very Good	13 350
Jönköping	Götaland 9	2023	Rättsväsende	Miljöbyggnad Guld	9 220
Jönköping	Öppningen 1	2021	Kontor	BREEAM SE Excellent	14 633
Kalmar	Guldfisken 2	1947/2020	Bibliotek	BIU ¹⁾ Very Good	3 850
Kalmar	Tvättbjörnen 1	2008	Rättsväsende	BIU ¹⁾ Very Good/Excellent	11 173
Karlskrona	Skeppsbron 5	2025	Kontor	BREEAM SE Outstanding, NollCO ₂ , Well Platinum	4 430
Karlstad	Tullen 1	2018	Kontor	Leed Gold	8 582
Linköping	Instrumentet 1	2017	Utbildning	Miljöbyggnad Silver	7 395
Malmö	Flundran 2	2008	Rättsväsende	BIU ¹⁾ Very Good	8 997
Malmö	Vevaxeln 8	2010	Rättsväsende	BIU ¹⁾ Very Good	16 636
Norrköping	Skepparen 1	2024	Rättsväsende	BREEAM SE Excellent	4 598
Skövde	Mode 4	2018	Kontor	BIU ¹⁾ Excellent/Very Good	8 154
Sollentuna	Tabellen 3	2010/2020	Rättsväsende	BIU ¹⁾ Very Good	9 556
Sollentuna	Tabellen 4	2010	Rättsväsende	BIU ¹⁾ Excellent/Very Good	19 294
Sollentuna	Tabellen 7	2020	Rättsväsende & kontor	BREEAM SE Excellent	14 804
Stockholm	Godsvagnen 13	2020	Utbildning	BIU ¹⁾ Excellent/Very Good	1 123
Södertälje	Mörten 3	2013	Rättsväsende	BIU ¹⁾ Very Good	7 800
Tierp	Tierp 1:117	2019	Räddningsstation	Miljöbyggnad Silver	3 257
Visby	Tjädern 9	2003/2007	Rättsväsende	BIU ¹⁾ Very Good	7 916
Visby	Visborg 1:15	1905/2010	Kontor	BIU ¹⁾ Very Good	17 786
Västervik	Mimer 3	2006	Rättsväsende	BIU ¹⁾ Excellent/Very Good	3 857
Öckerö	Björkö 1:313	2020	Utbildning	Miljöbyggnad Silver	3 087

1) BIU = BREEAM In-Use



Pågående fastighetsprojekt

Vacses tillväxtstrategi är att växa via förvärv av befintliga fastigheter, förvärv av projektfastigheter samt att utveckla befintligt fastighetsbestånd tillsammans med hyresgästerna. Bolaget har en tydlig förvärvsstrategi där hållbarhet är avgörande för att kunna förvärva fastigheter samt lämna anbud för förvärv av projekt.

Vacse arbetar med en helhetssyn där projekt, förvaltning och hållbarhet är tätt integrerade från anbudsskedet till färdig byggnad. Genom att tidigt ta in erfarenheter från hyresgäster och teknisk förvaltning säkerställer vi att byggnaderna blir ändamålsenliga och att övergången till driftskedet sker smidigt.

Vår låga personalomsättning skapar kontinuitet och långsiktighet – samma team följer projektet hela vägen och arbetar nära hyresgästen och driftoperatören för ett tryggt överlämnande. Detta arbetssätt gör att vi kan bygga robusta, hållbara och framtidssäkrade fastigheter som möter både dagens och morgondagens behov.

Krav i projekt och projektförvärv

Vacse säkerställer att alla projekt uppfyller högt ställda krav på kvalitet, hållbarhet och säkerhet. Vi arbetar med en stark säkerhetskultur genom initiativ som Håll Nollan och Sila Snacket, samt strukturerade arbetsplatskontroller och leverantörsgranskning för att motverka ekonomisk brottslighet.

Energi- och klimatmålen är centrala

Byggnader ska uppnå Energiklass A, prioritera geoenergi och minska klimatpåverkan med minst 30 procent jämfört med Boverkets gränsvärden. Alla projekt certifieras enligt etablerade miljöcertifieringssystem, med krav på BREEAM SE Outstanding eller motsvarande, vilket ger en verifierad struktur för hållbarhetsarbetet och en smidig övergång till förvaltning.

Återbruk, cirkularitet och biologisk mångfald

Vi arbetar aktivt med återbruk och cirkularitet, med mål om <5 procent brännbart avfall och ett cirkularitetsindex på 25 procent. Vattneffektivisering beaktas tidigt i projekten genom vattensnåla system, regnvattenåtervinning och materialval med låg "embodied water" för att minska vattenförbrukning både i byggskedet och drift. Biologisk mångfald främjas genom åtgärder som gröna tak, inhemska växter och krav på att återställa eller öka grönytefaktorn på nyttjad mark.



Nytt kommunhus: Enköping

Beräknat färdigställande: Q1 2026

Uthyrningsbar area: 5 300 kvm

Hyrestid: 20 år

Certifiering: BREEAM SE Outstanding

Byggherre: Skanska Projektutveckling

Totalentreprenör: Skanska Sverige

Det nya kommunhuset har ritats av CF Möller och blir ett flexibelt kontorshus i fyra våningar. Här inryms cirka 450 arbetsplatser i ett öppet och flexibelt landskap med utsikt över parken.



Ny domstolsbyggnad: Växjö

Beräknat färdigställande: Q4 2026

Uthyrningsbar area: 10 200 kvm

Hyrestid: 15 år

Certifiering: BREEAM SE Outstanding

Byggherre: Skanska Projektutveckling

Totalentreprenör: Skanska Sverige

Den nya domstolen inrymmer Tingsrätt, Förvaltningsrätt samt Mark- och miljödomstol och kommer vara belägen i den nya stadsdelen Bäckaslöv. Byggnaden uppförs i sex våningar och ett suterrängplan. Med trä som primärt byggmaterial, betong med lägre klimatpåverkan, solceller på taket och uppvärmning med en kylvärmepump kommer byggnadens klimatpåverkan bli låg. Här kommer de tre domstolarna samlokalisera och i byggnaden rymmer cirka 200 arbetsplatser samt 16 förhandlingssalar.



Ny hälsocentral: Kalmar

Beräknat färdigställande: 2027

Uthyrningsbar area: 3 500 kvm

Hyrestid: 15 år

Certifiering: Miljöbyggnad Guld

Byggherre: Skanska Projektutveckling

Totalentreprenör: Skanska Sverige

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 bergvärmearläggning säkerställer en låg energiförbrukning.



Rättsbyggnad: Täby kommun

Under året vann Vacse en hyresvärdsupphandling för ett projekteringsavtal avseende uppförandet av en ny rättsbyggnad i Täby kommun.

Inifrån Tingsrätten i Borås – förvaltning i praktiken

Borås tingsrätt byggd av Skanska och invigd under sommaren 2025 består av 5 100 kvadratmeter i fem våningar med 13 förhandlingssalar. Hyresgäst är Domstolsverket som har höga krav på tillgänglighet, säkerhet och god arbetsmiljö.

Hållbarhetslösningar

Fastigheten har en mängd spännande hållbarhetslösningar. Elisabeth Strand som var projektledare för bygget från Vacse berättar att man redan från start hade BREEM-certifiering med höga poäng som målbild. Byggnaden kom också att certifierats med högsta nivå, Outstanding och vann titeln årets BREEM-byggnad under 2024.

– Vi har solceller på taket och tar kyla till ventilation från bergvärmehålan. Huset är byggt i återbrukat tegel, vilket är mycket vackert och har sedumtak, vilket innebär att dagvatten kan tas om hand på ett bra sätt. Vi har satsat på energisnål utrustning med behovsstyrd belysning och ventilation. Det finns också en infoscärm som i realtid visar energiinformation för att skapa delaktighet hos hyresgästen runt energiförbrukningen. Dessutom har vi skapat en liten oas av biologisk mångfald i ett grönområde utanför.

Förutsättningar för en effektiv drift

– Det var viktigt för oss i projektet att förstå tingsrättens vardag och på vilket sätt ”rätt” fastighet kan bidra till en bättre verksamhet berättar Elisabeth. Vi ville att alla skulle förstå ”varför” och förutom att engagera hyresgästen i möten och workshops tog vi i ett tidigt skede in driften av fastigheten först i form av Felix Brodén som är kommersiell förvaltare på Vacse och längre fram i projektet även Axcels Fastighetspartner som nu ansvarar för den dagliga driften. Att skapa möjligheter för framtida effektiv drift är centralt. Huset är mycket komplext och installationstungt. Varje förhandlingssal har exempelvis avancerad inspelnings-

utrustning för både ljud och bild. De som sköter den dagliga driften behöver förstå de olika installationerna och vart man kan vända sig om något inte fungerar.

Tillgänglighet och trygghet

Stort fokus ligger på tillgänglighet och trygghet. Det är även angeläget att inredningen bidrar till upplevd trygghet. En viktig del av planeringen var att förstå flödet av människor i huset och skapa olika ”zoner” för frihetsberövade, vittnen, allmänhet och personal. De möten som sker runt en rättegång ska vara planerade, förklarar Elisabeth. Felix betonar vikten av rutiner i huset.

– Alla underleverantörer måste veta vad som gäller för exempelvis verktyg och hur de kan röra sig i huset.

Utveckling av driften

En av framtidssatsningar är möjligheten till batterilagring av energi, berättar Felix. Det innebär att vi, förutom att lagra solenergi, kan köpa el när det är billigast. Detta är något vi ska vidareutveckla med hjälp av AI. Energiförbrukningen har faktiskt blivit något lägre än vi trott och vi fortsätter att tillsammans med Axcels följa temperatur och luftens kvalitet i olika delar av huset för att skapa optimala förhållanden. Utvecklingen av ett avancerat hus som detta ställer höga krav på kompetens både hos oss och från Axcels.

– Att ligga nära hyresgästen och huset är en förutsättning för en effektiv drift, säger Felix. Normalt träffar vi våra hyresgäster en gång per kvartal men med en ny fastighet blir det förstås oftare. I början var Elisabeth med på våra



möten. Genom en kontinuerlig dialog med hyresgästen bygger vi långsiktiga relationer och får en god bild över vad kunden kommer att önska i nästa steg, säger Felix.

Den dagliga driften sköts av Axcels

Tobias Claesson är ansvarig Driftchef hos Axcels som ansvarar för den dagliga driften, att hyresgästen är nöjd, för rätt värme och ventilation och för att allt fungerar som det ska, både inom- och utomhus. På grund av säkerhetskraven ställs stora krav på vaksamhet.

Tobias konstaterar att det naturligtvis har varit några garantiärenden och en del injusteringar så här i början. Verkligheten blir kanske inte alltid som man trott. – Vi har även exempelvis fått justera ventilationen i förhandlingssalarna då ljudisolering har påverkat inomhusmiljön mer än vi trodde, fortsätter Tobias. Men det handlar även om mindre åtgärder, som att vi var tvungna att sätta lås på den blå sandlådan utanför huset. I det stora hela tycker jag att det gått mycket bra och hyresgästen är nöjd, vilket är allra viktigast. Självt tycker jag att det är ett roligt uppdrag eftersom det ligger i framkant inom alla aspekter.

Mikael Skattberg som är Regionchef för Västra Sverige från Axcels betonar att det är ett prestigeuppdrag.

– Vacse är en mycket bra kund. De bryr sig och ställer högre krav på oss, både vad det gäller förvaltning, miljö och energi. Det känns mycket tillfredsställande att få visa upp vår kompetens och samtidigt bidra till att skapa goda förutsättningar för domstolen.



Foto: Anders Bergön

1) (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) är ett internationellt miljöcertifieringssystem som bedömer och certifierar byggnaders miljöprestanda.

Samhälls- nytta

Kontinuitet

Styrning och rapportering

Förvaltningsberättelse	22
Risk och riskhantering	25
Bolagsstyrningsrapport	30
Styrelse och revisorer	32
Ledning och ägare	33
Koncernens räkningar	34
Moderbolagets räkningar	38
Noter	44
Styrelsens underskrifter	56
Revisionsberättelse	57
Flerårsöversikt	59
Alternativa nyckeltal	60



Guldfisken, Stadsbibliotek i Kalmar. 3 800 kvm, certifierad enligt BREEAM In-Use Very good. Det gamla Posten-huset vid Sveaplan har varsamt förvandlats till bibliotek med café, myshörna och studierum. Byggnaden är Q-märkt som byggnadsminne och har många detaljer bevarade så som kolmårsmarmor och kalkstensgolv.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Vacse AB (publ), organisationsnummer 556788–5883, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2025.

Verksamheten

Vacse är ett fastighetsbolag inriktat på långsiktigt ägande av samhällsfastigheter med offentliga hyresgäster. Vacse ägs av åtta svenska pensionsstiftelser och ägde per årsskiftet 26 (24) fastigheter med ett marknadsvärde om cirka 11,0 (10,3) mdkr. Vacse har emitterat obligationer som är noterade på Nasdaq Stockholm Sustainable Bonds List.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vacse har sedan 2018 emitterat gröna obligationer på den svenska obligationsmarknaden. I januari uppdaterade Vacse, i samarbete med Handelsbanken, sitt ramverk för grön obligationsfinansiering. Det uppdaterade ramverket följer principerna för gröna obligationer från International Capital Market Association's (ICMAs), daterade 2021 med 2022 års appendix. Ramverket har utformats efter nuvarande marknadspraxis och beaktar kraven i EU-Taxonomi. Ramverket har granskats av det oberoende analysinstitutet Morningstar Sustainalytics som bekräftat att ramverket är i linje med ICMAs gröna obligationsprinciper och att ramverket är robust och ambitiöst.

Vacse återköpte under första och andra kvartalet 188,0 mkr av den obligation som förfaller i maj 2026 samt 60,0 mkr av den obligation som förfaller i april 2027.

Den 4 april genomförde Vacse AB (publ) en nyemission om 893 773 tkr där bolaget fick en ny delägare i form av Telia Pensionsstiftelse som förvärvade aktier till ett värde av 500 000 tkr. Dessutom investerade två av de befintliga ägarna ytterligare, Volvo Pensionsstiftelse 127 773 tkr och Volvo Personvagnars Pensionsstiftelse 266 000 tkr.

I maj ingick Vacse avtal med Nordiska investeringsbanken (NIB) om ett nytt lån om 550 mkr med en löptid på 15 år för finansiering av fyra nya BREEAM-certifierade byggnader för offentlig verksamhet i Sverige. Kovenanterna för lånet är samma som för tidigare lån hos NIB.

På Årsstämman i maj valdes två nya styrelseledamöter in i Vacses styrelse, Hans Benndorf och Pia Hagen.

Den 20 maj tillträdde Vacse de färdigställda fastigheterna Skeppsbron 5 i Karlskrona och Laxöringen 14 i Borås. Fastigheterna om 4 200 kvm respektive 5 100 kvm är uthyrda till Boverket på 6 år samt Borås tingsrätt på 15 år. Skeppsbron 5, har energiklass A, är certifierad enligt NollCO₂, WELL Platinum. Laxöringen 14 har energiklass A och är miljöcertifierad enligt BREEAM-SE Outstanding.

Vacse har vunnit en hyresvärdsupphandling för projekteringsavtal avseende uppförandet av en ny rättsbyggnad i Täby kommun.

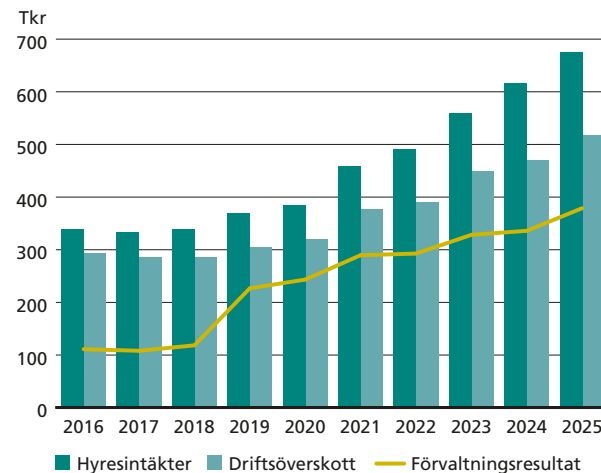
I oktober fick Vacse sin rating A- "Stable outlook" bekräftad av Nordic Credit Rating (NCR).

I december ingicks avtal om förvärv av två fastigheter, båda med planerat tillträde under första kvartalet 2026. Det är Fastigheten Borås Hamstern 5 med Borås högskola som hyresgäst. Kvarvarande hyrestid är ca 9 år. Lokalerna är specialanpassade för polisutbildning. Den andra fastigheten är Solna Sadelplatsen 1, vilken är fullt uthyrd till en rättsvårdande myndighet. Det återstår ca 5 år på innevarande hyresperiod.

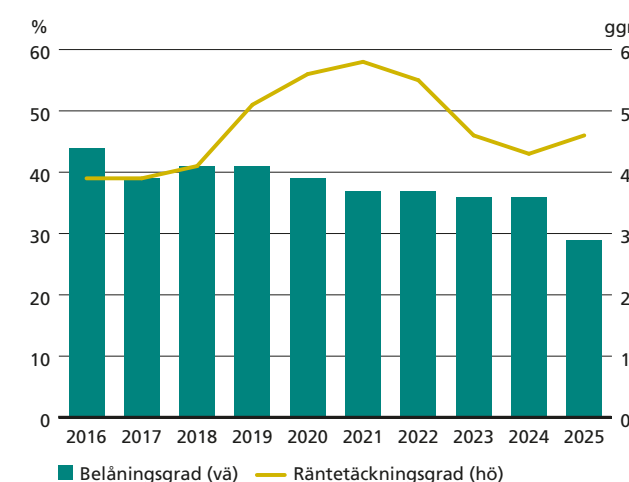
Kriget i Ukraina, inflationens och ränte-utvecklingens påverkan på verksamheten

Rysslands invasion av Ukraina i februari 2022 och centralbankernas expansiva penningpolitik under pandemin hade

Hyresintäkter, driftsöverskott och förvaltningsresultat



Belånings- och räntetäckningsgrad



initialt en inflationsdrivande effekt vilket lett till väsentligt högre marknadsräntor. Kriget i Ukraina har också medfört högre energipriser som en följd av minskad energiimport av EU-länder från Ryssland. Inflationen har normaliserats och är nu i nivå med Riksbankens mål om 2 procent. Det har medfört att Riksbanken under året successivt sänkt styrrentan, vilket lett till sänkta marknadsräntor.

Påverkan på Vacses affärsverksamhet av högre räntor och energipriser har under året varit relativt begränsad. Den höga inflationen under tidigare år har medfört att KPI-indexerade hyror räknats upp vilket kompenserat för högre ränte-, energi- och driftkostnader under året. Då ca 99 procent av Vacses hyresflöden kommer från offentliga parter bedöms betalningskapaciteten som mycket god.

Vacse har drygt 85 procent av sina räntekostnader bundna via fastränteobligationer och räntederivat i form av swappar. Den genomsnittliga räntebindningstiden är 3,6 år och swapparnas förfalloprofil är relativt jämt spridd under perioden ett till tio år. Under 2026 förfaller endast ca 10 procent av den totala swapvolymen. Närmare 80 procent av Vacses energikostnader vidaredebiteras till hyresgästerna i enlighet med gällande hyresavtal.

Långsiktigt högre marknadsräntor kan få till följd att avkastningskraven för fastighetsinvesteringar stiger med sänkta marknadsvärden som följd. På sidan 27 presenteras en känslighetsanalys av olika värderingskomponenters effekt på marknadsvärdet av Vacses fastighetsportfölj.

Som långsiktig ägare av samhällsfastigheter är hållbarhet en naturlig del av verksamheten. I september 2021 antog Vacses styrelse en uppdaterad Hållbarhetspolicy samt ett ambitiöst klimatmål om halverade utsläpp i egen



verksamhet till 2030, och klimatneutralitet till 2045. Klimatmålen validerades därefter enligt Science Based Targets. Under hösten 2022 publicerades även tillhörande färdplan för hur klimat- och energimålen ska nås. Dokumenten finns publicerade i sin helhet på www.vacse.se.

Hållbarhetsarbetet styrs och bedrivs utifrån tre övergripande områden: Ansvarfullt företagande, Hållbara Fastigheter och Samverkan för samhällsnytta.

Vacses verksamhet bedrivs i enlighet med internationella konventioner som ILOs kärnkonventioner, Parisavtalets mål om att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 °C samt FNs globala mål för hållbar utveckling. Vacse är sedan 2017 miljöcertifierat enligt ISO 14001:2015 och sedan 2018 medlem i FNs Global Compact. Vid årsskiftet var 100 procent av fastigheterna certifierade. Under 2021 klimatriskinventerade Vacse hela fastighetsbeståndet.

Antalet anställda vid årets utgång uppgick till 18 personer (19), varav 56 procent kvinnor och 44 procent män.

Finansiering

Att driva fastighetsbolag är kapitalintensivt till sin natur. En stabil och långsiktig finansiering är därför en del av Vacses kärna. Eget kapital utgör bas, vilket kompletteras med extern räntebärande finansiering i form av banklån och obligationer. Strukturen på låneportföljen ska kännetecknas av låg refinansieringsrisk, flexibilitet avseende räntebindning och säkerheter samt enkel administration.

Vacse är sedan 2014 aktiv på den svenska kapitalmarknaden. Vacse har idag en utestående obligationsvolym om 2,3 (2,5) mdkr under ett icke säkerställt MTN-program (Medium Term Notes) med en ram om 5 mdkr.

Vacse har en uttalad strategi att diversifiera finansieringskällorna och sprida låneförfall gällande belopp och

tidpunkt. Detta bland annat för att få en mer utjämnad förfallostruktur över tid, vilket även gäller för räntebindningen. Allt i syfte att reducera refinansieringsrisken och uppnå en förutsägbarhet i räntekostnaderna. Vacses övre gräns för möjlig belåningsgrad i finanspolicyn är ”att inte varaktigt överstiga 50 procent”.

Ramverket för den finansiella verksamheten är en av styrelsen fastställd finanspolicy.

Grön finansiering

I början av 2025 uppdaterade Vacse, i samarbete med Handelsbanken, ramverket för gröna obligationer. Ramverket har även granskats av det oberoende analysinstitutet Systainalytics. Ramverket beskriver vilka hållbarhetskrav som ställs på fastigheter och projekt som kan finansieras med kapital från gröna obligationer. Läs mer om Vacses hållbarhetsarbete och gröna obligationer på sidorna 62–86.

Av Vacses räntebärande skulder var 100 procent grön finansiering per årsskiftet. Alla Vacses utestående obligationer om 2,3 mdkr är emitterade under det gröna ramverket.

Vacse har även en revolverande kreditfacilitet hos Handelsbanken om 700 mkr med en återstående löptid om knappt tre år. Utnyttjande av faciliteten kan göras grönt om likviden allokeras till kvalificerande tillgångar enligt Handelsbankens kriterier, vilka är i linje med Vacses gröna ramverk för obligationer, och ger då en lägre marginal om 0,05 procent-enheter. Per årsskiftet var kreditfaciliteten utnyttjad.

Ränte- och kapitalbindning
Eget kapital

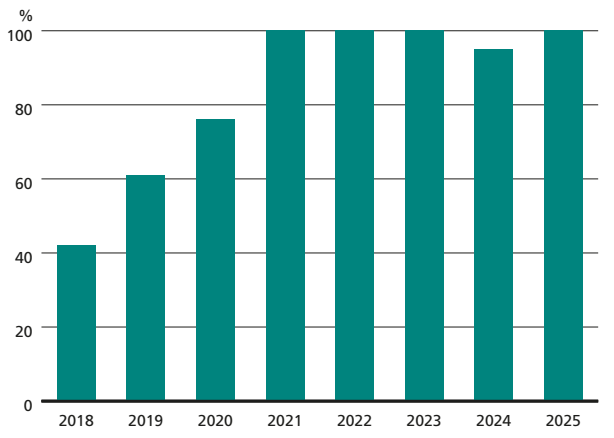
Förutom av externt kapital finansieras Vacse via ägarna av eget kapital. Eget kapital uppgick den 31 december 2025 till 6 717 mkr (5 577).

Räntebärande skulder

För-falloår	Räntebindning		Snittränta, % ¹⁾	Kapitalbildning	
	Belopp, Mkr	Andel, %		Belopp, Mkr	Andel, %
2026	877	22	6,26	412	10
2027	275	7	0,33	1 269	32
2028	550	14	0,97	600	15
2029	540	14	1,12	500	13
2030	550	14	0,45	285	7
2031	500	13	2,49	188	5
2032	300	8	2,51	0	0
2033	200	5	2,76	0	0
2034	200	5	2,07	200	5
2040	0	0	0,00	538	13
Totalt	3 992	100	2,49	3 992	100

1) 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.

Andel grön finansiering



Koncernens långfristiga räntebärande skulder uppgår till 3 518 mkr (3 702). Totalt har Vacse utestående obligationer under sitt MTN-program om 2 302 mkr (2 550) 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 679,0 mkr (686,0) med förfall i oktober 2027, samt lån om 1 011,1 mkr (504,8) med förfall 2030, 2031 samt 2040 där Nordic Investment Bank, NIB, är långgivare. Totalt uppgår de kortfristiga räntebärande skulderna till 474,5 mkr (238,8) vilka utgörs av närmsta årets amortering av ovan nämnda säkerställda banklån hos Nordea och NIB samt en obligation om 412 mkr med förfall i maj 2026.

Vacse har en revolverande kreditfacilitet om 700 mkr vilken var utnyttjad per balansdagen. Den återstående löptiden är knappt tre år.

Vacse återköpte under första och andra kvartalet 188,0 mkr av den obligation som förfaller i maj 2026 samt 60,0 mkr av den obligation som förfaller i april 2027.

Belåningsgraden i koncernen uppgick till 29 procent (36) och andel säkerställd skuld till 14 procent (11).

Per den 31 december uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 4,5 år (3,3), respektive 4,6 år (3,9) beaktat den revolverande kreditfaciliteten, och räntebindningstiden till 3,6 år (3,9). Genomsnittlig ränta för perioden uppgick till 2,6 procent (2,7). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Vacses totala räntekostnad med +9,1 mkr och en sänkning med en procentenhet med –9,1 mkr, beaktat ränteswappar.

Likvida medel

Koncernens likvida medel och finansiella placeringar uppgick per 31 december till 794 mkr (249). Utöver detta finns utnyttjade kreditfaciliteter om 700 mkr (500).



Räntederivatinstrument

För att uppnå finanspolicens mål om minst 2 års räntebindning använder sig Vacse av ränteswappar. I samtliga fall innebärande byte av rörlig ränta mot fast som en försäkring för stigande marknadsräntor i framtiden. Derivaten omfattar 3 240 mkr (2 965) vid årets utgång och motparter är Nordea och Handelsbanken. Derivaten redovisas till verkligt värde och värderas med hjälp av värderingstekniker som bygger på observerbara marknadsdata. Värdeförändringar redovisas över resultaträkningen. Återstående övervärde på derivat, 106 mkr (145), löses successivt upp och resultatförs fram till derivatens slutdatum. Vid förfallotidpunkten kommer värdet på derivaten att vara noll. Kupongräntan redovisas löpande inom räntenettot.

Kreditrating

Vacse har sedan oktober 2018 en officiell "Investment grade rating" från Nordic Credit Rating (NCR), sedan 2020 med betyget A–"Stable outlook". Ratingen är ett viktigt verktyg i företagets målsättning att uppnå ännu mer fördelaktiga förutsättningar för finansiering.

Svensk kapitalmarknad är idag en viktig finansieringskälla för Vacse. Den höga ratingen har medfört fördelaktiga finansieringsvillkor och bättre möjligheter att emittera obligationer i mer ansträngda marknadssituationer.

Stabil finansiell motpart

Vacse är ett bolag som bildats och existerar för att förvalta pensionskapital och generera en god avkastning med låg risk över lång tid. Det präglar verksamheten i många avseenden, bland annat i rollen som finansiell motpart. Ett antal karakteristika sörjer för att den bilden upprätthålls:

- Vacse ägs av långsiktigt pensionskapital med långa framtida åtaganden.

- En konservativ belåningsgrad kring 40 procent som enligt finanspolicyn inte varaktigt ska överstiga 50 procent.
- Vacse har en rating från Nordic Credit Rating med betyget A– "stable outlook".

Fastighetsportföljen präglas dessutom av moderna fastigheter av en hög teknisk standard och långa hyreskontrakt med offentliga parter vilket innebär låg vakans- och kreditrisk. Den vägda, genomsnittliga återstående löptiden för hyreskontrakten är 8,8 år och endast 16 procent av hyresvärdet förfaller under de kommande fyra åren.

Nyckeltalet "Finansiell samhällsfastighetskvot" har skapats för att förtydliga den sammanvägda styrkan i dessa parametrar. Ser man till den återstående löptiden i hyresavtalen och hur stor del av hyresintäkterna som kommer från offentlig sektor och ställer det i relation till Räntebärande nettoskuld/EBITDA erhålls en kvot som sätter styrkan och kvaliteten på det kontrakterade framtida hyresflödet i relation till skuldernas storlek. Vacses kvot är 1,3 räknat som genomsnittlig återstående löptid om 8,8 år och 99 procent offentliga hyresgäster samt Räntebärande nettoskuld/EBITDA om 6,7 gånger. Det visar styrkan hos Vacse som finansiell motpart då redan kontrakterade hyresflöden från offentliga parter överstiger räntebärande skulder.

Skatt

Vacse redovisar skattekostnader i resultaträkningen i form av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt beräknas på det skattemässiga resultatet, vilket består av redovisat resultat före skatt justerat för bland annat skattemässiga avskrivningar, ej avdragsgilla kostnader, ej skattepliktiga intäkter med mera.

Uppskjuten skatt i resultaträkningen består av en beräkning av eventuell framtida skatt, både negativ och positiv.

Uppskjuten skatt i resultaträkningen består av årets förändringar i uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld i balansräkningen. Posterna netto redovisas i balansräkningen när legal kvittningsrätt föreligger.

Årets aktuella skatt uppgår till –25 mkr (–22). Uppskjuten skatt uppgår till –65 mkr (–73).

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 året till 54 mkr (46). Periodens resultat efter skatt uppgick till 113 mkr (185). Räntenettot består av ränteintäkter från dotterbolag om 251 mkr (216), övriga ränteintäkter 10 mkr (6) samt externa räntekostnader om 104 mkr (103). Vacse AB är motpart i all extern finansiering.

Framtida utveckling

Vacse lämnar inte någon prognos avseende den finansiella utvecklingen. Vacse kommer att fortsätta utveckling och förädling av befintligt fastighetsbestånd. Vacse kommer även att fortsätta sin projektverksamhet samt vara en aktiv aktör på transaktionsmarknaden.

Händelser efter årets utgång

Vacse har efter årets utgång enligt avtal, tillträtt en fastighet inom rättsväsende i Solna, en fastighet i Borås för polisutbildning samt Enköpings nya kommunhus. Utöver det har inga väsentliga händelser inträffat efter årets utgång.

Vinstdisposition

Årsstämman har att behandla

Balanserade vinstmedel	3 236 236 191 kr
Årets resultat	112 671 799 kr
Summa	3 348 907 990 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägare, 105,00 kronor per aktie	120 177 015 kr
Överförs i ny räkning	3 228 730 975 kr
Summa	3 348 907 990 kr

Styrelsens redogörelse

Styrelsen lämnar följande yttrande enligt 18 kapitlet 4 § aktiebolagslagen (2005:551). Vacses resultat och ställning är god, vilket framgår av nedanstående resultat- och balansräkningar. Styrelsen bedömer att föreslagen utdelning har täckning i eget kapital och ligger inom ramen för Vacses utdelningspolicy.

Målsättningen är att dela ut 30–50 procent av koncernens förvaltningsresultat, dock med hänsyn tagen till investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Koncernens likvida medel uppgår den 31 december 2025 till 794 mkr och koncernen förväntas under 2026 att generera ett positivt kassaflöde. Koncernens soliditet uppgår enligt årsredovisningen till 55 procent efter föreslagen utdelning. Soliditet och likviditet kommer även efter föreslagen utdelning att vara betryggande i relation till den bransch Vacse verkar inom, och Vacse antas kunna fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt.

Risk och riskhantering

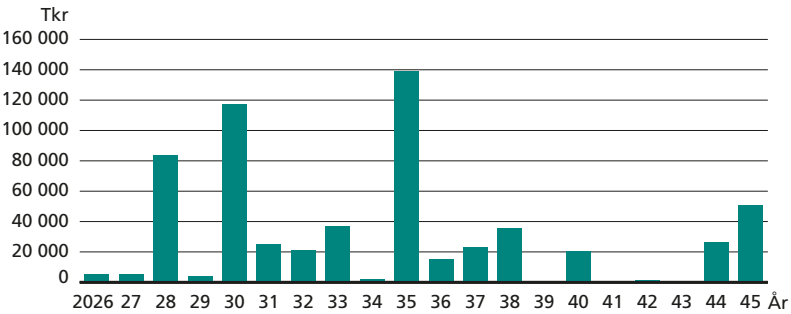
Vacse utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för Vacses framtida verksamhet, finansiella ställning och resultat. Det operativa arbetet med att identifiera och hantera risker sker aktivt i den dagliga verksamheten. Här följer en sammanställning över de huvudsakliga risker och möjligheter som identifierats, tillsammans med en kort beskrivning av hur Vacse hanterar dem.



Verksamhetsrisker

Risk	Beskrivning av risk/möjligheter	Hantering
Hysesintäkter – Kundförluster	Uteblivna betalningar från kunder. Kundernas betalningsförmåga påverkas av deras stabilitet och det allmänna affärsklimatet.	I det närmaste hela Vacses hyresvärde härrör från hyresgäster inom stat, region och kommun. Dessa hyresgäster är skattefinansierade och har därför en mycket hög betalningsförmåga vilket, medför att risken för hyresförluster är mycket låg.
Hysesintäkter – Hyresutveckling	Hyresnivån för uthyrda lokaler i Vacses fastigheter förändras i regel med den årliga förändringen i konsumentprisindex. En nedgång i konsumentprisindex kan leda till lägre hysesintäkter för Vacse. Hyresförändringar sker även när avtalen omförhandlas.	Vacses fastigheter är huvudsakligen belägna på orter med långsiktigt god efterfrågan av lokaler. Den genomsnittliga återstående löptiden i Vacses fastighetsportfölj är 8,8 år. Genom indexering av hyran kopplad till den årliga förändringen i konsumentprisindex ges ett stabilt och förutsägbart framtida hyresflöde.
Hysesintäkter – Vakansrisk	Respektive fastighet har som regel en enda hyresgäst. Om- och avflyttningar kan därför medföra särskilt stora kostnader för Vacse för lokalanpassning och väsentliga inkomstbortfall kan uppkomma under tiden för lokalanpassning eller vid svårigheter att finna nya hyresgäster.	Den återstående genomsnittliga löptiden i hyresavtalen är 8,8 år. Cirka 16 procent av Vacses hyresflöde kommer från avtal som förfaller inom fyra år. Vacse har en jämn förfallostruktur över tiden och en god framförhållning för kommande förfall av hyresavtal. Vacse kan därför anpassa lokalerna till annan verksamhet om efterfrågan skulle förändras varför risken för långsiktiga vakanser är begränsad. Vidare präglas Vacses fastighetsförvaltning av en nära och tät dialog med hyresgästerna för att löpande kunna anpassa lokalerna efter deras förändrade behov. Att vid var tidpunkt tillhandahålla effektiva och ändamålsenliga lokaler minskar risken för avflyttningar och därmed framtida vakanser.

Hyresförfall, årligt hyresflöde





Projekt: Enköpings Kommunhus

Verksamhetsrisker, forts.

Risk	Beskrivning av risk/möjligheter	Hantering
Transaktioner	Fastighetsförvärv är en del av Vacses löpande verksamhet och är till sin natur för- enat med osäkerhet. Vid förvärv av fastigheter utgörs riskerna bland annat av fram- tida bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden, begränsningar av nyttjanderätt samt tekniska brister. Vid förvärv av fastighetsbolag tillkommer risker för till exempel skatter och juridiska tvister. Det är därför av stor vikt att rätt kompetens för fastighetsförvärv finns i organisationen samt att extern kompetens anlitas när så krävs. Vid fastighetsförsäljningar är det normalt att säljaren lämnar garantier avseende hyresavtalens giltighet, miljörisker med mera. Vid försäljning av fastighetsbolag garanteras normalt även att inga skattetvister eller andra rättsliga tvister finns som kan komma att bli en framtida belastning för Vacse. Garantierna är normalt tids- begränsade. Det är viktigt att sådana åtaganden är korrekt utformade.	Riskerna vid förvärv reduceras genom kvalitetssäkrade och standardiserade interna processer. Vacse gör alltid en erforderlig besiktning och analys av fastigheten och, vid indirekta förvärv via bolag av det fastighetsägande bolaget, med hjälp av interna och externa specialister. Varje transaktion analyseras utifrån energi, klimatrisker och tekniknivå för att kunna ingå i Vacses gröna ramverk. Riskerna vid försäljningar reduceras genom att begränsa lämnade garantier både i tid och till belopp samt att ha en god kännedom om den sålda fastighetens status och skick.
Fastighetskostnader	Kostnader för drift och underhåll kan vara antingen förutsedda eller oförutsedda. All fastighetsskötsel av koncernens fastigheter utförs av externa parter. Vissa avtal har mycket långa löptider medan andra är föremål för regelbundna omförhandlingar varvid Vacses kostnader för skötsel kan öka. Driftskostnader läggs till viss del ut på hyresgästerna. För Vacses del utgörs driftskostnaderna främst av kostnader för energi. Kostnader för värme och el har störst resultatpåverkan. Priset på el styrs av utbud och efterfrågan på den öppna elmarknaden, vilket kan leda till ökade elkostnader för Vacse.	Kostnader för medieförbrukning såsom el och uppvärmning debiteras oftast hyresgästerna, för närvarande ca 80 procent. Vacse arbetar med att minska energi- användningen och genomför upphandlingar i syfte att begränsa kostnadsökningar. Oförutsedda skador och reparationer kan påverka resultatet negativt och förebyggs genom ett proaktivt och strukturerat underhållsarbete. Vacse binder också en del av sina framtida elpriser hos leverantörerna för att minska risken för kraftiga kostnads- fluktuationer.
Projektutveckling	Vacses tillväxt sker i tillägg till förvärv genom utveckling av befintliga fastigheter i portföljen och uppförande av nya byggnader. Vid ny-, till- och ombyggnationer finns en risk att kunders behov och förväntningar inte uppfylls eller att projekten blir dyrare på grund av förseningar eller brister i projektgenomförandet.	Risker i projektutvecklingen reduceras bland annat genom kvalitetssäkrade och stan- dardiserade interna processer. Risken begränsas då byggstart inte sker förrän hyres- avtalen är säkrade och en stor del av produktionen sker via totalentreprenadavtal. Detta ger en begränsad projektrisk. Alla investeringsbeslut som överstiger 20 mkr fattas av styrelsen. Investeringsbeslut under 20 mkr beslutas enligt gällande attest- ordning.



Göta 9, Göta hovrätt och Kammarrätten i Jönköping

Verksamhetsrisker, forts.

Risk	Beskrivning av risk/möjligheter	Hantering															
Fastigheternas värdeförändring	Vacse redovisar sitt fastighetsinnehav till verkligt värde enligt redovisningsstandarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter, vilket innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvarar deras bedömda marknadsvärde. Detta innebär att förändrade marknadsvärden på koncernens fastigheter kommer att påverka dess resultat- och balansräkning. Värdet påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom vakansgrad, hyresnivåer, drift- och underhållskostnader, dels av makroekonomiska faktorer såsom konjunkturutveckling, räntenivåer och inflationstakt. Dessa faktorer påverkar i sin tur fastigheternas driftnetto. Förändringar i förväntat driftnetto eller i marknadens avkastningskrav kan leda till värdeförändringar som kan ha stor påverkan på Vacses finansiella ställning och resultat.	Vacses fastigheter ska över tiden ha förutsättningar för stabil avkastning med begränsad risk. Vacses bestånd av samhällsfastigheter med stabila kassaflöden är främst koncentrerat till geografiska marknader med befolkningstillväxt, ekonomisk tillväxt och hög likviditet i transaktionsmarknaden. Långa hyresavtal, låg vakansgrad och stabila hyresgäster begränsar risken. För att bedöma fastigheternas marknadsvärde använder Vacse en extern, auktoriserad fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut som utför en fullständig värdering av Vacses fastighetsbestånd två gånger per år, kvartal två och fyra. Övriga kvartal sker interna värdebedömningar i samråd med det externa värderingsföretaget som, om väsentligt förändrade parametrar framkommer, kompletteras med externa värderingar av hela eller delar av beståndet. <table><tr><th>Känslighetsanalys fastighetsvärdering</th><th>Förändring +/-</th><th>Resultateffekt fastighetsvärdering, Mkr</th></tr><tr><td>Direktavkastningskrav restvärde</td><td>0,5 procentenhet</td><td>–952 / +1 166</td></tr><tr><td>Driftnetto</td><td>5,0 procent</td><td>+522 / –522</td></tr><tr><td>Kalkylränta driftnetto</td><td>0,5 procentenhet</td><td>–77 / +100</td></tr><tr><td>Vakansgrad</td><td>1 procentenhet</td><td>–135</td></tr></table>	Känslighetsanalys fastighetsvärdering	Förändring +/-	Resultateffekt fastighetsvärdering, Mkr	Direktavkastningskrav restvärde	0,5 procentenhet	–952 / +1 166	Driftnetto	5,0 procent	+522 / –522	Kalkylränta driftnetto	0,5 procentenhet	–77 / +100	Vakansgrad	1 procentenhet	–135
Känslighetsanalys fastighetsvärdering	Förändring +/-	Resultateffekt fastighetsvärdering, Mkr															
Direktavkastningskrav restvärde	0,5 procentenhet	–952 / +1 166															
Driftnetto	5,0 procent	+522 / –522															
Kalkylränta driftnetto	0,5 procentenhet	–77 / +100															
Vakansgrad	1 procentenhet	–135															
Förlust av konfidentiell information och dataintrång	Karaktären på merparten av Vacses fastigheter, och verksamheten som bedrivs i dem, är av samhällsviktig karaktär och risken för förlust av konfidentiell information och dataintrång är därför kritisk för samhället i stort, verksamheterna som bedrivs i fastigheterna och i förlängningen för Vacses renommé som en pålitlig och stabil ägare av samhällsfastigheter.	Vacse lagrar endast data hos externa parter med mycket hög åtkomstsäkerhet och har således ingen egen server för datalagring. Vacses externa leverantör för IT-support är certifierad enligt ledningssystem för informationssäkerhet enligt ISO/IEC 27001:2013. Vacse har dessutom en kontinuitetsplan för att säkerställa att verksamhetskritiska moment kan utföras inom rimlig tid för att undvika förluster. Informationssäkerhetsutbildning är obligatorisk för all personal. Vi analyserar och bedömer hot och sårbarheter och tar fram skyddsåtgärder för IT-miljön löpande. Vi arbetar förebyggande för att minska risken för informationsläckage från egna anställda bland annat genom noggranna rekryteringar, rutiner för säkerhetsgodkännande av medarbetare och ständigt förbättringsarbete.															



Laxöringen 14, Borås nya tingsrätt
Foto: Ander Bergöln

Finansiella risker

Risk	Beskrivning av risk/möjligheter	Hantering
Finansiering	Vacses största finansiella risk är att inte ha tillgång till finansiering vid en given tidpunkt. Vacse är beroende av möjligheten att kunna refinansiera existerande skuld när den förfaller till betalning samt att kunna anskaffa kapital vid exempelvis fastighetsförvärv. Möjligheten att erhålla finansiering är beroende av den allmänna tillgången till kapital och Vacses finansiella situation.	Vacse eftersträvar att ha en låg andel kortfristig räntebärande finansiering i syfte att minimera Vacses refinansieringsrisk. Vacse begränsar risken genom att avtala om viss förutbestämd löptid i samband med nyupplåning. Vacse strävar även efter att refinansiera de långfristiga räntebärande skulderna i god tid före förfall. Sammantaget bedöms detta arbetssätt effektivt begränsa risken att inte kunna finansiera framtida låneförfall. För att minska finansieringsrisken har Vacse en revolverande kreditfacilitet om 700 mkr som per balansdagen var outnyttjad. Vacse har inget refinansieringsbehov före maj 2026 då ett obligationslån om 412 mkr förfaller. Det kan hanteras av den outnyttjade revolverande kreditfaciliteten och nettoförfall är således noll under 2026.
Ränta	Ränterisk avser den resultateffekt som en bestående ränteförändring har på koncernens finansiella intäkter och kostnader. Vacses finansieringskällor utgörs i huvudsak av kassaflöde från löpande verksamhet och upplåning. Upplåningen medför att koncernen exponeras för en risk att nivån på marknadsräntor och tillämpliga marginaler ökar för vilken koncernen inte alltid kan skydda sig.	Som en del i hanteringen av ränterisken använder Vacse derivat med olika löptider i syfte att förlänga låneportföljens räntebindningstid. Vidare eftersträvas en jämn fördelning på låneförfall. Därmed uppnås ett stabilare och mer förutsägbart finansnetto. Vacse har ca 85 procent av sina räntekostnader bundna via fastränteobligationer och räntederivat i form av swappar. Den genomsnittliga räntebindningstiden är ca 3,6 år och swapparnas förfalloprofil är relativt jämt spridd under perioden ett till tio år. Under 2026 förfaller endast 10 procent av den totala swapvolymen.
Motpart	Kreditrisken är risken för förlust om koncernens motparter inte fullgör sina förpliktelser och eventuella säkerheter inte täcker koncernens fordringar. Kreditrisk kan i huvudsak hänföras till utestående hyresfordringar, likvida medel samt finansiella derivatavtal med positiva värde.	Då Vacse har skattefinansierad offentlig verksamhet som huvudsakliga hyresgäster är risken för kreditförluster från hyresfordringar mycket begränsad. Vacse ingår endast finansiella transaktioner med motparter med hög kreditrating.
Likviditet	Vacse är beroende av tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för täckande av betalningsåtaganden. Det kan förekomma förutsedda såväl som oförutsedda betalningsåtaganden.	För att minska likviditetsrisken har Vacse en revolverande kreditfacilitet om 700 mkr som per balansdagen var onyttjad samt 794 mkr i likvida medel.



Öppningen 1, Jordbruksverkets och Skogsstyrelsens huvudkontor i Jönköping
Foto: Visul art



Hållbarhetsrisker

Risk	Beskrivning av risk/möjligheter	Hantering
Miljö	En fastighet påverkar miljön vid dess uppförande, löpande skötsel och genom den verksamhet som bedrivs i den. Enligt miljöbalken har den som bedrivit en verksamhet som har bidragit till en förorening ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller borde känt till föroreningen, ansvarig för efterbehandlingen. Detta innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Vacse för att ställa fastigheter i sådant skick som följer av miljöbalken.	Vacse arbetar aktivt med att minimera miljöpåverkan, ökad andel miljöcertifierade byggnader, miljöanpassade materialval och en säker kemikalie- och avfallshantering är en del av detta. Förvärv av fastigheter föregås alltid av miljöutredningar för att klargöra fastigheternas miljöstatus. Genom aktiv dialog med våra hyresgäster arbetar vi tillsammans för att öka mängden avfall som kan återvinnas. Vidare är Vacse certifierade till ISO 14001 och vid årets utgång var hela fastighetsportföljen miljöcertifierad. Vidare följer Vacse gällande regelverk beträffande fastighetsägarens ansvar för miljöpåverkan från fastighetsdriften.
Klimatförändringar – Fysiska risker	Klimatförändringar kan innebära en risk för skador på egendom orsakade av, över tid, ändrade väderförhållanden i form av extremväder, höjda temperaturer och ökade havsnivåer samt andra förändringar i den fysiska miljön som påverkar fastigheten. På lång sikt bedöms risken kopplad till klimatförändringar vara ökande. Det kan på sikt innebära ett ökat behov av investeringar i fastigheter belägna i utsatta områden, för att förebygga att fastigheten skadas och inte kan användas som tänkt.	Under året har analysen av de klimatrelaterade riskerna i hela beståndet uppdaterats. I inventeringen har inga stora omedelbara risker identifierats. Klimatriskinventeringen ligger till grund för ett långsiktigt arbete med syfte att säkra tillgångarna i ett klimat som påverkas av växthusgasutsläpp. Inventeringen ger även en möjlighet att arbeta proaktivt med säkerhetsåtgärder för att skydda hyresgästernas samhällsviktiga verksamhet. Klimatriskbedömningar är också en integrerad del vid förvärvsbesiktningar.
Klimatförändringar – Omställningsrisker	Samhällsförändringar för att möta och begränsa mänsklig påverkan på klimatet kommer att medföra ändrade förutsättningar. Hårdare regulatoriska krav kring utsläpp och teknisk prestanda, samt ökade rapporteringskrav bedöms som troliga, både för Vacse och hyresgästerna. Investeringar planeras för att minska utsläppen men kan krävas i snabbare takt och större omfattning än väntat. Snabba förändringar i prisbild och tillgång på energi kan medföra ökade kostnader.	Vacse har en fastighetsportfölj med god teknisk prestanda och en hållbarhetsprofil där ökade krav från omvärld och hyresgäster bedöms stärka positionen gentemot övriga aktörer på marknaden. Vidare arbetar Vacse även kontinuerligt med att minska utsläpp från verksamheten. Långsiktigt ägande möjliggör dessutom investeringar i omställning.
Efterlevnad av uppförandekod	Brott mot mänskliga rättigheter, oetiskt beteende eller verksamhet som inte bedrivs enligt god affärssed internt hos Vacse eller hos någon samarbetspartner eller någon som agerar på uppdrag åt Vacse kan skada förtroendet för Vacse och medföra ekonomisk skada samt kan komma att skada Vacses affär och varumärke.	Samtliga nya medarbetare skriver under Vacses interna uppförandekod vid påbörjad anställning. Därtill sker utbildning av anställda kring frågorna för att upprätthålla goda etiska och sociala nivåer. Vacses uppförandekod för leverantörer beskriver Vacses förväntningar och krav på leverantörer, och undertecknas för varje ny avtalsrelation. Från och med 2022 genomför Vacse stickprovskontroller genom tredjepartsorganisation för att säkerställa avtalstroheten hos leverantörer.



Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrning avser det regelverk och den struktur som etablerats för att effektivt och kontrollerat styra och leda verksamheten i ett aktiebolag. Bolagsstyrningen i Vacse baseras bland annat på Aktiebolagslagen, bolagsordningen, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter (räntebärande instrument) samt interna regler och riktlinjer. Denna bolagsstyrningsrapport beskriver hur ägarna genom bolagsstämman och styrelsen styr Vacse och säkerställer att VD och den operativa ledningen skapar värde och hanterar riskerna i verksamheten.

Principer för bolagsstyrning
Bolagsstyrningsrapporten har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554). Vacse omfattas inte av Svensk kod för bolagsstyrning, då endast Vacses skuldebrev är noterade på en reglerad marknad. Till grund för Vacses bolagsstyrning ligger huvudsakligen Aktiebolagslagen, bolagsordningen, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter (räntebärande instrument) samt interna regler och riktlinjer.

Bolagsordning
Bolagsordningen tillsammans med gällande lagar och befintligt aktieägaravtal reglerar verksamheten och styrningen för Vacse. Vacse är ett publikt aktiebolag med skuldebrev noterade på Nasdaq Stockholm. Vacse, med säte i Stockholm, har organisationsnummer 556788-5883.

Verksamhetsföremålet är förvärv, förvaltning och försäljning av fast och lös egendom, direkt eller indirekt genom dotterbolag, samt därmed förenlig verksamhet. Räkenskapsåret omfattar kalenderår. Samtliga förvärv av aktier i bolaget omfattas av hembudsförbehåll.

Val av styrelse och ändring av bolagsordning
Vacses bolagsordning innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.

Aktier och aktieäggande
Vacses aktieägare är svenska pensionsstiftelser och finns beskrivna under "Ägare" på sidan 33.

Aktieägarnas rösträtt
Vacses bolagsordning innehåller inga begränsningar avseende hur många röster respektive aktieägare får rösta för på bolagsstämman.

Bemyndiganden till styrelsen om aktier i Vacse
Bolagsstämman har inte lämnat några bemyndiganden till styrelsen innebärande att Vacse ska ge ut nya aktier eller förvärva egna aktier.

Bolagsstämma
Bolagsstämman är Vacses högsta beslutsfattande organ. Vid bolagsstämman ges samtliga aktieägare möjlighet att utöva det inflytande över Vacse som deras respektive aktieinnehav representerar. Årsstämman 2025 hölls den 8 maj i Vacses lokaler på Kungsgatan 26 i Stockholm. Samtliga aktieägare var representerade, därutöver närvarade styrelsens ordförande Daniel Jönsson, Vacses revisor Mikael Östblom samt Vacses ledning. Utöver obligatoriska ärenden som anges i bolagsordningen fattades beslut om:

Arvode till styrelsen ska utgå med 225 tkr fördelat i sin helhet till ordföranden i styrelsen. Arvode till revisor utgår enligt godkänd räkning.

Omval av styrelseledamöterna Amir El-Sayed, Per Erik Höglblom, Magnus Jarlén, Daniel Jönsson, Niclas Lemne, Per-Arne Rudbert och Martin Ros. Nyval av Hans Benndorf och Pia Hagen.

Omval av revisionsbolag: Grant Thornton Sweden AB med Ida Sparrfeldt som huvudansvarig revisor.

Årsstämma 2026 kommer att hållas den 13 maj 2026 kl 9:00.

Styrelsen
Styrelsen bestod per den 31 december av nio ledamöter, presenterade under "Styrelse och revisorer" på sidan 32. Styrelsens uppgift är att ansvara för Vacses organisation och förvaltning, fortlöpande bedöma Vacses ekonomiska situation samt se till att det finns effektiva system för uppföljning och kontroll av Vacses verksamhet och efterlevnad av lagar och andra regler. Under 2025 har styrelsemötena bland annat behandlat affärsläget, strategier, ekonomisk rapportering samt finansierings- och investeringsbeslut. Under året har sju protokollförda styrelsemöten genomförts.

Styrelsens arbetsår

Jan	Februari	Mars	Apr	Maj	Jun	Juli	Aug	September	Okt	November	Dec
	- Resultatutfall - Affärsläge - Finansieringsfrågor & risker - Organisationsfrågor - Förvaltningsfrågor	- Årsredovisning & revisionsrapporter - Affärsläge - Finansieringsfrågor & risker - Organisationsfrågor - Förvaltningsfrågor		Konstituerande möte - Styrelsens arbetsordning - Styrelseutskott - Firmateckning, besluts- & attesträtt - Uppdatera policy	- Resultatutfall - Affärsläge - Finansieringsfrågor & risker - Organisationsfrågor - Förvaltningsfrågor	Halvårsrapport		Strategiedag - Resultatutfall - Affärsläge - Finansieringsfrågor & risker - Organisationsfrågor - Förvaltningsfrågor - Fördjupade strategidiskussioner		- Resultatutfall - Affärsläge - Finansieringsfrågor & risker - Organisationsfrågor - Förvaltningsfrågor - Budget för kommande år	



Utskott

Styrelsen har utsett ett finansutskott, ett revisionsutskott, ett hållbarhetsutskott och ett ersättningsutskott. Utskottens arbete rapporteras löpande till styrelsen.

Finansutskott

Finansutskottet har som uppgift att för styrelsens räkning löpande följa och utvärdera Vacses finansiering och finansiella riskhantering. Finansutskottet för en kontinuerlig dialog med styrelsen. Under året har utskottet bestått av Pia Hagen och Martin Ros.

Revisionsutskott

Revisionsutskottets uppgift är att upprätthålla och effektivisera kontakten med koncernens revisor samt utvärdera revisorns arbete och arvodering. Vid revisionsutskottets möten under året har bland annat revisorns granskning av Vacses finansiella rapportering samt interna kontroller avrapporterats och vidare har revisorns arbete och arvodering diskuterats. Revisorns och revisionsutskottets iakttagelser och synpunkter har sedan vidare rapporterats till styrelsen. I utskottet ingår Per-Arne Rudbert och Magnus Jarlén.

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottet ska verka för att ersättning och andra anställningsvillkor till personalen inte strider mot av styrelsen fastställda riktlinjer samt att löner och andra ersättningar inom Vacse är marknadsmässiga och konkurrenskraftiga. Ersättningsutskottet ska till styrelsen ge förslag rörande anställningsvillkor för VD, principer för villkor avseende personal som direktrapporterar till VD samt ärenden av principiell karaktär rörande pensioner, löner, avgångsvederlag, arvoden och förmåner. I utskottet ingår Daniel Jönsson (utskottets ordförande), Per Erik Höglblom och Niclas Lemne.

Hållbarhetsutskott

Under 2024 inrättade styrelsen ett hållbarhetsutskott med syftet är att stödja och stärka det strategiska hållbarhetsarbetet avseende arbetsmodeller och rapportering. Utskottet består av Martin Ros och Per-Arne Rudbert.

VD och ledning

VD ansvarar för den operativa styrningen, att sköta den löpande förvaltningen och leda verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer, anvisningar och beslut. Till sin hjälp har VD Fredrik Linderborg en koncernledning som består av finanschefen Henrik Molin och fastighets- och hållbarhetschefen Sara Jägermo. Koncernledningen för kontinuerlig dialog med varandra och styrelsen.

Revisorer

Till revisorer har utsetts Grant Thornton Sweden AB med Ida Sparrfeldt som huvudansvarig revisor. Revisorns uppgift är att granska Vacses årsredovisning och bokföring samt styrelsens och VDs förvaltning.

Vid minst ett styrelsemöte per år samt vid årsstämman deltar Vacses revisor och redogör för iakttagelser och eventuella synpunkter som uppkommit i samband med granskningen.

Intern kontroll

Enligt aktiebolagslagen ansvarar styrelsen för den interna kontrollen. Syftet med den interna kontrollen är att, med rimlig grad av säkerhet, uppnå ändamålsenlig och effektiv verksamhet, tillförlitlig finansiell rapportering och information om verksamheten samt efterlevnad av tillämpliga lagar, regler, policys och riktlinjer. Denna rapport om Vacses interna kontroll avser Vacses finansiella rapportering.

Kontrollmiljö

Den interna kontrollen bygger på dokumenterade policier, riktlinjer, processbeskrivningar, ansvarsfördelningar och arbetsfördelningar såsom styrelsens arbetsordning, instruktion för VD med tillhörande attestinstruktion och finanspolicy. Efterlevnaden av dessa följs upp och utvärderas kontinuerligt. Risker för fel i den finansiella rapporteringen identifieras, analyseras och elimineras på en kontinuerlig basis genom nya eller ändrade riktlinjer för den interna kontrollen.

Riskhantering

Riskbedömning och riskhantering finns inbyggt i Vacses processer. Olika metoder används för att värdera risker samt för att säkerställa att de relevanta risker som Vacse exponeras för hanteras i enlighet med fastställda policier och riktlinjer.

Kontrollaktiviteter

Styrelsen säkerställer kvaliteten i den finansiella rapporteringen dels genom en instruktion för VD, dels genom att löpande behandla rapporter, rekommendationer och förslag till beslut. Bolagsledningen bereder för styrelsens granskning och kontroll, delårsrapporter, värderings- och redovisningsfrågor. Styrelsen utvärderar löpande risker i den finansiella rapporteringen samt gällande redovisningsprinciper.

Information och kommunikation

Vacses kommunikationsriktlinje syftar till att uppnå en effektiv och korrekt informationsgivning avseende den finansiella rapporteringen. Riktlinjerna är utformade så att de ska följa svensk lagstiftning och Nasdaq Stockholms regelverk rörande noterade skuldebrev.

Styrning och uppföljning

Löpande uppföljning av resultatutfall sker på flera nivåer i Vacse, såväl på fastighetsnivå, dotterbolagsnivå som på koncernnivå.

Avrapportering sker till ledning och styrelse. Styrelsen följer i anslutning till delårsrapporter upp den ekonomiska utvecklingen i förhållande till affärsplan och budget samt att utvecklingen av beslutade investeringar följer plan.

Styrelse

Vacs styrelse representeras av de åtta aktieägarna som har rätt att utse en ledamot var samt gemensamt upp till två externa ledamöter.

Revisorer

Grant Thornton Sweden AB
med Ida Sparrfeldt som
huvudansvarig revisor.



Daniel Jönsson
Ordförande, Real Advokatbyrå AB



Magnus Jarlén
Volvo Pensionsstiftelse



Per-Arne Rudbert
Apoteket ABs Pensionsstiftelse



Martin Ros
Stora Ensos Svenska Gemensamma
Pensionsstiftelse



Niclas Lemne
Skanska Trean Allmän Pensionsstiftelse



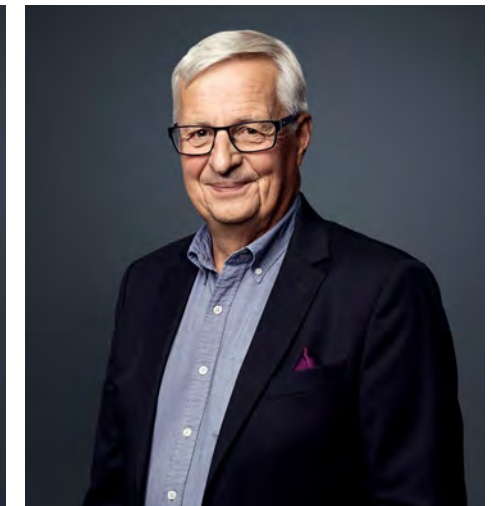
Per Erik Höglom
Sandviks Pensionsstiftelse



Amir El-Sayed
Ericsson Pensionsstiftelse (A)



Pia Hagen
Volvo Personvagnars Pensionsstiftelse



Hans Benndorf
Telia Pensionsstiftelse

Foto: Karl Nordlund



Ledningsgrupp

Vacses ledningsgrupp består av VD Fredrik Linderborg, fastighets- och hållbarhetschef Sara Jägermo och finanschef Henrik Molin. Ingen av dessa har något aktieinnehav i Vacse.



Foto: Karl Nordlund

Ägare

Den 4 april genomförde Vacse AB (publ) en nyemission om 893 773 tkr där bolaget fick en ny delägare i form av Telia Pensionsstiftelse som förvärvade aktier till ett värde av 500 000 tkr. Dessutom investerade två av de befintliga ägarna ytterligare, Volvo Pensionsstiftelse 127 773 tkr och Volvo Personvagnars Pensionsstiftelse 266 000 tkr.

Vacses ägare är åtta svenska pensionsstiftelser och de hade vid årsskiftet ett förvaltat kapital om sammanlagt cirka 116,2 mdkr. Tillsammans har ägarna tillskjutit aktiekapital och aktieägartillskott om cirka 3 154 mkr.

Ägare	Aktier	Andel, %
Ericsson Pensionsstiftelse (A)	214 286	18,7
Skanska Trean Allmän Pensionsstiftelse	214 286	18,7
Volvo Pensionsstiftelse	163 521	14,3
Volvo Personvagnars Pensionsstiftelse	150 161	13,1
Apoteket ABs Pensionsstiftelse	142 857	12,5
Stora Ensos Svenska Gemensamma Pensionsstiftelse	107 143	9,4
Telia Pensionsstiftelse	80 860	7,1
Sandviks Pensionsstiftelse i Sverige	71 428	6,2
Totalt	1 144 542	100,0



Koncernens resultaträkning

Tkr	Not	2025	2024
Hyresintäkter	3	676 029	615 494
Fastighetskostnader	4, 6	−157 869	−144 664
Driftöverskott		518 161	470 830
Central administration	2, 5, 6, 7	−44 069	−38 140
Räntenetto	8		
Finansiella intäkter		9 800	6 706
Externa räntekostnader och liknande poster		−104 945	−103 354
Förvaltningsresultat		378 948	336 043
Värdeförändringar			
Förvaltningsfastigheter, orealiserade	10	106 054	159 340
Räntederivat, orealiserat	14	−39 252	−33 985
Resultat före skatt		445 750	461 398
Skatt	9	−90 056	−95 011
Årets resultat		355 695	366 388

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Kommentarer koncernens resultaträkning

Resultat

Förvaltningsresultatet för perioden ökade med 12,8 procent och uppgick till 378,9 mkr (336,0). Resultat efter skatt uppgick till 355,7 mkr (366,4). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 106,1 mkr (159,3) samt orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat om −39,3 mkr (−34,0).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 9,8 procent till 676,0 mkr (615,5). Ökningen förklaras av tillträden av förvärvade och färdigställda fastigheter samt indexuppräknings av hyror. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 100 procent (100) vid periodens utgång. Av hyresintäkterna utgjorde serviceintäkter 27,9 mkr (28,3).

Fastighetskostnader

Driftkostnaderna ökade med 6,6 procent och uppgick till 129,7 mkr (121,7). Ökningen förklaras främst av planerade reparationer samt tillträden av förvärvade och färdigställda fastigheter. Driftöverskottet uppgick till 518,2 mkr (470,8), vilket innebar en överskottsgrad om 76,6 procent (76,5).

Centrala kostnader

De centrala kostnaderna för administration och förvaltning uppgick till 44,1 mkr (38,1). Antalet anställda per 31 december uppgick till 18 personer (18).

Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot under perioden uppgick till −95,1 mkr (−96,6). Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till −39,3 mkr (−34,0). Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

Skatt

Vacse redovisade för perioden en aktuell skattekostnad om −25,3 mkr (−21,5). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 965,4 mkr (905,2). Förändringen jämfört med samma period föregående år förklaras av förändrade marknadsvärden samt sjunkande skattemässiga värden i fastighetsbeståndet och de därtill kopplade temporära skillnaderna.



Koncernens balansräkning

Tkr	Not	2025	2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	11 049 500	10 305 000
Övriga materiella anläggningstillgångar	11	7 083	3 229
Nyttjanderätt, leasingavtal	7	29 916	734
Räntederivat	14	105 663	144 915
Finansiella anläggningstillgångar	12	1 347	1 341
Summa anläggningstillgångar		11 193 509	10 455 219
Omsättningstillgångar			
	14		
Kundfordringar		5 601	2 759
Övriga fordringar		15 567	38 591
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 431	22 795
Likvida medel		794 228	249 306
Summa omsättningstillgångar		848 827	313 451
SUMMA TILLGÅNGAR		12 042 336	10 768 670

Kommentarer koncernens balansräkning

Tillgångar
Koncernen ägde per 31 december 26 (24) förvaltningsfastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 229,7 tkvm (220,1) och till ett bedömt marknadsvärde om 11 049,5 mkr (10 305,0). Fastigheternas orealiserade värdeförändringar uppgick under året till 106,1 mkr (159,3). Under året har Vacse tillträtt två fastigheter Borås Laxöringen 14 och Karlskrona Skeppsbron 5.

Eget kapital
Eget kapital uppgick till 6 716,9 mkr (5 577,4). Under året har en utdelning gjorts om 110,0 mkr (100,0) till aktieägarna.

Skulder
Uppskjutna skatteskulder förändringen jämfört med samma period föregående år förklaras av förändrade marknadsvärden samt sjunkande skattemässiga värden i fastighetsbeståndet och de därtill kopplade temporära skillnaderna.
De räntebärande skulderna uppgick till 3 992,2 mkr (3 940,8).

Tkr	Not	2025	2024
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
	15		
Aktiekapital		5 723	5 000
Övrigt tillskjutet kapital		3 152 050	2 259 000
Balanserat resultat inklusive årets resultat		3 559 087	3 313 393
Summa eget kapital		6 716 860	5 577 393
Långfristiga skulder			
	14		
Uppskjutna skatteskulder	9	965 367	905 198
Övriga avsättningar	13	1 347	1 341
Räntebärande skulder	16	3 517 657	3 702 000
Leasingskuld	7	25 699	–
Summa långfristiga skulder		4 510 069	4 608 539
Kortfristiga skulder			
	14		
Räntebärande skulder	16	474 479	238 750
Leverantörsskulder		15 353	15 067
Övriga skulder		39 497	56 676
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	286 078	272 245
Summa kortfristiga skulder		815 407	582 738
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 042 336	10 768 670

Totalt har Vacse utestående obligationer under sitt MTN-program om 2 302,0 mkr (2 550,0) med förfall från maj 2026 till april 2034. Samtliga utestående obligationerna är gröna och är noterade på Nasdaq Stockholm Sustainable Bonds List. Vacse återköpte under perioden 188,0 mkr av den obligation om 600,0 mkr som förfaller i maj 2026 samt 60,0 mkr av den obligation som förfaller i april 2027. Dragningen på den revolverande kreditfaciliteten har återbetalts i sin helhet.
Belåningsgraden i koncernen uppgick till 29 procent (36) och andel säkerställd skuld till 14,0 procent (11,1).

För att uppnå finanspolicens räntebindningsmål används räntederivatinstrument. I koncernen redovisas derivat löpande till verkligt värde med värdeförändringen i resultaträkningen. Återstående värde på derivat 105,7 mkr (144,9), löses successivt upp och resultatförs fram till derivatens slutdatum. Vid förfallotidpunkten kommer värdet på derivaten att vara noll. Kupongröntan redovisas löpande i räntenettet. I övriga skulder ingår kortfristig del av leasingskulder med 4,2 mkr (1,6).
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter innehåller framförallt förutbetalda hyresintäkter samt upplupna räntekostnader.



Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget Kapital
Ingående balans per 1 januari 2024	5 000	2 259 000	3 047 006	5 311 066
Utdelning, 100 kr/aktie	–	–	–100 000	–100 000
Årets resultat	–	–	366 388	366 388
Utgående balans per 31 december 2024	5 000	2 259 000	3 313 393	5 577 393
Ingående balans per 1 januari 2025	5 000	2 259 000	3 313 393	5 577 393
Nyemission	723	893 050	–	893 773
Utdelning, 96,11 kr/aktie	–	–	–110 000	–110 000
Årets resultat	–	–	355 695	355 695
Utgående balans per 31 december 2025	5 723	3 152 050	3 559 088	6 716 860



Koncernens rapport över kassaflödet

Tkr	Not	2025	2024
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		445 750	461 398
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet			
Avskrivningar på inventarier		2 014	451
Marknadsvärdeförändring fastigheter		–106 054	–159 340
Marknadsvärdeförändring finansiella instrument	10	39 252	33 985
Övrigt	14	–33 189	26
Erhållen/betald skatt		–29 886	–19 058
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		317 887	317 462
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Ökning(–)/minskning(+) av kortfristiga fordringar		9 546	–1 934
Ökning(+)/minskning(–) av kortfristiga skulder		22 639	–13 806
Kassaflöde från den löpande verksamheten		350 072	301 722
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	10	–612 904	–329 288
Investeringar i befintliga fastigheter	10	–25 543	–64 708
Kassaflöde från investeringsverksamheten		–638 447	–393 996
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
	16		
Upptagna lån		875 000	700 000
Amorterade lån		–825 476	–538 750
Lämnad utdelning		–110 000	–100 000
Nyemission		893 773	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		833 297	61 250
Totalt kassaflöde		544 922	–31 026
Ingående likvida medel		249 306	280 331
Utgående likvida medel		794 228	249 306
Erlagda räntor		–104 945	–103 354
Erhållna räntor		9 800	6 706

Kommentarer koncernens kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 350,1 mkr (301,7).

Investeringsverksamheten

Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med –638,4 mkr (–394,0). Förvärvet av fastigheterna Laxöringen 14 och Skeppsbron 5 har påverkat kassaflödet med –612,9 mkr (2024 förvärvades Supernovan 1, vilket belastade kassaflöde med –329,3 mkr). Under året har investeringar i befintliga fastigheter gjorts vilket medfört ett negativ kassaflöde om –25,5 mkr (–64,7).

Finansieringsverksamheten

Finansieringsverksamheten har ökat kassaflödet med 833,3 mkr (61,3), vilket förklaras av att Vacse under året lämnat utdelning om 110,0 mkr (100,0), gjort en nyemission om 893,8 mkr (0,0), gjort en återbetalning av revolverande checkkredit om 525 mkr, återköp av del av den obligation som förfaller i maj 2026 om 188 mkr samt 60 mkr av den obligation som förfaller i april 2027, tagit upp ett nytt lån om 550 mkr från Nordiska Investment Bank, NIB, samt amorterat befintliga lån.

Årets kassaflöde

Totalt uppgår årets kassaflöde till 544,9 mkr (–31,0).



Moderbolagets resultaträkning

Tkr	Not	2025	2024
Intäkter	3	54 001	46 192
Rörelsekostnader			
Personalkostnader	2	–32 577	–29 735
Övriga externa kostnader	5	–18 397	–14 617
Avskrivning inventarier	11	–203	–105
Rörelseresultat		2 824	1 735
Finansiella intäkter och kostnader	8		
Resultat från andelar i koncernföretag		–43 368	66 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter		260 437	222 360
Räntekostnader och liknande resultatposter		–103 957	–103 095
Resultat efter finansiella poster		115 936	187 000
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		–3 264	–2 052
Resultat före skatt		112 672	184 948
Skatt	9	–	–
Årets resultat		112 672	184 948



Moderbolagets balansräkning

Tkr	Not	2025	2024
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	11	2 544	425
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	20	1 368 642	1 246 350
Fordringar hos koncernföretag	21	5 457 153	5 017 320
Andra långfristiga fordringar	12	1 347	1 341
Summa anläggningstillgångar		6 829 686	6 265 437
Omsättningstillgångar			
Skattefordringar		5 778	5 778
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 511	8 893
Likvida medel		794 188	249 306
Summa omsättningstillgångar		811 479	263 977
SUMMA TILLGÅNGAR		7 641 164	6 529 414

Tkr	Not	2025	2024
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (1 144 542 aktier à 5 kr)		5 723	5 000
Uppskrivningsfond		36 000	36 000
Summa bundet eget kapital		41 723	41 000
Fritt eget kapital			
Övrigt tillskjutet kapital		3 152 050	2 259 000
Balanserat resultat		84 186	9 239
Årets resultat		112 672	184 948
Summa fritt eget kapital		3 348 909	2 453 188
Summa eget kapital		3 390 632	2 494 188
Långfristiga skulder			
Övriga avsättningar	13	1 347	1 341
Räntebärande skulder	16	3 517 657	3 702 000
Skulder till koncernföretag	21	217 738	51 092
Summa långfristiga skulder		3 736 742	3 754 433
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	16	474 479	238 750
Leverantörsskuld		1 584	2 374
Övriga skulder		4 637	3 982
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	33 090	35 687
Summa kortfristiga skulder		513 790	280 793
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 641 164	6 529 414



Moderbolagets rapport över förändring av eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget Kapital
Ingående balans per 1 januari 2024	5 000	36 000	2 368 240	2 409 240
Utdelning, 100 kr/aktie	–	–	–100 000	–100 000
Årets resultat	–	–	184 948	184 948
Utgående balans per 31 december 2024	5 000	36 000	2 453 187	2 494 188
Ingående balans per 1 januari 2025	5 000	36 000	2 453 187	2 494 188
Nyemission	723	–	893 050	893 773
Utdelning, 96,11 kr/aktie	–	–	–110 000	–110 000
Årets resultat	–	–	112 672	112 672
Utgående balans per 31 december 2025	5 723	36 000	3 348 908	3 390 632



Moderbolagets kassaflödesanalys

Tkr	Not	2025	2024
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner		115 936	187 000
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet			
Avskrivningar på inventarier	11	142	105
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		100 353	120
Betald skatt		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		216 431	187 225
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Ökning(–)/minskning(+) av kortfristiga fordringar		–2 618	–6 704
Ökning(+)/minskning(–) av kortfristiga skulder		163 914	–163 839
Kassaflöde från den löpande verksamheten		377 727	16 682
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag		–	25
Förändring av långfristiga fordringar		–442 100	–92 782
Kassaflöde från investeringsverksamheten		–442 100	–92 807
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	16		
Upptagna lån		875 000	700 000
Amorterade lån		–823 614	–538 750
Nyemission		893 773	–
Erhållna/Lämnade koncernbidrag		–3 264	4 038
Lämnad utdelning		–110 000	–100 000
Lämnat aktieägartillskott		–222 640	– 20 188
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		609 255	45 100
Totalt kassaflöde		544 882	–31 025
Ingående likvida medel		249 306	280 331
Utgående likvida medel		794 188	249 306
Erlagda räntor		–103 957	–103 095
Erhållna räntor		260 437	222 360



Not 1 Redovisningsvärderingsprinciper

Allmänt och koncernen

Allmänt och koncernen Vacse AB (publ) med organisationsnummer 556788–5883, är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm.

Koncernen består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC). Vidare har koncernredovisningen upprättats enligt svensk lag genom tillämpning av redovisningsrekommendation 1 från Rådet för Finansiell Rapportering (RFR1), kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Vacse AB och de företag över vilka moderbolaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande (dotterbolag). Bestämmande inflytande föreligger om moderbolaget har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang samt kan använda sitt inflytande över investeringen till att påverka avkastningen. Vid bedömning om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigade aktier samt om de facto kontroll föreligger.

Dotterbolag inkluderas i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten och exkluderas ur koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör. Vacse AB har direkt eller indirekt 100 procent av röstetalet i samtliga dotterbolag.

Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilken innebär att ett förvärv av dotterbolag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs utifrån en förvärvsanalys som upprättas i anslutning till förvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna, dels det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelser.

Redovisningsprinciperna för dotterbolag har vid behov justerats för att överensstämma med koncernens redovisningsprinciper. I koncernredovisningen har tillgångar och skulder löpande

redovisats till anskaffningsvärde, förutom förvaltningsfastigheter och finansiella derivat, vilka är värderade till verkligt värde. Alla koncerninterna transaktioner, mellanhavanden samt orealiserade vinster och förluster hänförliga till koncerninterna transaktioner har eliminerats vid upprättandet av koncernredovisningen. När moderbolaget förlorar bestämmande inflytande över ett dotterbolag beräknas vinsten eller förlusten vid avyttringen som skillnaden mellan:

- summan av det verkliga värdet för den erhållna ersättningen och det verkliga värdet av eventuellt kvarvarande innehav och
- de tidigare redovisade värdena för dotterbolagets tillgångar och skulder och eventuellt innehav utan bestämmande inflytande.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft 2025

För 2025 finns inget att upplysa om för den här koncernen. Utöver det har inga nya eller ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee tillkommit som påverkar Vacses resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning. Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft IFRS 18 Utformning och upplysningar i finansiella rapporter tillämplig för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2027 eller senare. Standarden kommer att ersätta IAS 1 Utformningen av finansiella rapporter och införa nya krav som kommer att bidra till att uppnå jämförbarhet i resultatrapporteringen för liknande företag och ge användarna mer relevant information och transparens. IFRS 18 inte kommer att påverka redovisningen eller värderingen av poster i de finansiella rapporterna, dvs ej ha någon effekt på nettoresultatet. Ledningen kommer under 2026 att fortsätta utvärdering av konsekvenserna av tillämpningen av den nya standarden.

Fastställelse av årsredovisning

Årsredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 26 mars 2026. Resultat- och balansräkningarna kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 8 maj 2026. Vacses aktieägare har beslutat att hålla redovisningshandlingar och revisionsberättelse tillgängliga för aktieägarna fyra veckor före årsstämman 2026.

Bedömningar och uppskattningar

IFRS och god redovisningssed kräver att Vacse gör bedömningar och antaganden som påverkar koncernens redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar baseras på historiska erfarenheter samt andra rimliga faktorer. Verkligt utfall kan skilja sig från dessa uppskattningar och bedömningar. Gjorda bedömningar ses över regelbundet.

Några viktiga redovisningsmässiga uppskattningar och bedömningar som gjorts vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

Förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter har uppskattningar och antaganden stor påverkan på koncernens redovisade resultat och ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om framtida kassaflöden samt bedömningar av aktuella marknads-mässiga avkastningskrav. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och uppskattningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/- 5–10 procent. Information om viktiga antaganden och bedömningar som gjorts framgår av not 10.

Vacse inhämtar oberoende värderingar av samtliga fastigheter två kvartal per år, kvartal två och fyra. Övriga kvartal sker interna värdebedömningar som, om väsentligt förändrade parametrar framkommer, kompletteras med externa värderingar av hela eller delar av beståndet. För att avspegla osäkerheten i gjorda antaganden har en känslighetsanalys upprättats som framgår av not 10. Förändringar i omvärlden kan medföra att antagande som gjorts av företagsledningen måste omprövas.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

Förvärv av bolag kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. Se ytterligare information i avsnittet Förvärv nedan.

Skatter

Förändringar i skattelagstiftningen och förändrad praxis vid tolkningen av skattelagarna kan väsentligt påverka storleken av

redovisade uppskjutna skatter. För mer information om skatter, se avsnitt Skatt nedan samt not 9.

Klassificering

Anläggningstillgångar består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen medan omsättningstillgångar består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

En skuld klassificeras som långfristig när koncernen har en ovillkorad rätt och avsikt att betala senare än tolv månader efter rapportperiodens slut. Annars klassificeras den som kortfristig.

Förvärv

Förvärv av bolag kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv enligt IFRS 3. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. I de fall bolagsförvärvet i huvudsak omfattar fastigheter och inte innefattar väsentliga processer, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv och innehåller således normalt sådana strategiska processer som förknippas med rörelse. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet. Eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvärvad fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Vid tillgångsförsäljning med skatterabatt uppkommer en negativ värdeförändring som helt eller delvis motsvarar den lämnade skatterabatten. Hittillsvarande förvärv har bedömts utgöra tillgångsförvärv.

Segmentredovisning

Ett rörelsesegment är en del av ett företag som bedriver affärsverksamhet från vilken den kan få intäkter och ådra sig kostnader. Fristående finansiell information ska finnas för ett segment och rörelseresultatet ska följas av företagets högsta verkställande beslutsfattare. Vacse följer upp sitt bestånd på aggregerad nivå, utan uppdelning i vare sig geografiska områden eller andra egenskaper. Således har Vacse fastigheter i ett segment, samhällsfastigheter i Sverige.



Not 1 Redovisningsvärderingsprinciper forts.

Intäkter

Hyresintäkter

Hyresintäkter, som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal, aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Intäkterna fördelas på hyresintäkter och serviceintäkter. I hyresintäkter ingår sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index samt tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt. I serviceintäkter ingår all annan tilläggsdebitering såsom värme, kyla, vatten mm. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Hyresintäkter från förvärvade fastigheter redovisas från och med tillträdesdagen.

I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under respektive överhyra över kontraktets löptid. Rena rabatter såsom reduktion för successiv inflyttning belastar den period de avser.

Utdelning och finansiella intäkter

Utdelning redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts. Finansiella intäkter består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar och redovisas i takt med att de intjänas till upplupet anskaffningsvärde.

Kostnader

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader utgörs av kostnader avseende drift, underhåll, skötsel, uthyrning och administration av fastighetsinnehavet.

Central administration

Central administration utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterbolag.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader består av räntekostnader på lån och andra kostnader som uppkommer då pengar lånas. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som värdehöjande fastighetsinvestering. Låneutgifter redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Räntekostnader inkluderar även kostnader för räntederivatavtal och betalningsströmmar från dessa avtal resultatförs i den period de avser. Finansnettot

påverkas ej av marknadsvärdering av ingångna räntederivatavtal vilka istället redovisas som värdeförändringar under särskild rubrik.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera samt pensioner redovisas i takt med att de anställda utför tjänster. Pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras antingen som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner utifrån reglerna i IAS 19. Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. För avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten då premien erläggs.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder på balansdagen. Uppskjuten skatt redovisas inte vid förvärvstillfället vid tillgångsförvärv enligt IAS 12. För temporära skillnader som uppkommer därefter redovisas uppskjuten skatt. Värderingen baserar sig på den skattelagstiftning som gäller på balansdagen utan beaktande att fastigheter ofta kan säljas på ett skatteeffektivt sätt.

Den verkliga skattekostnaden vid en fastighetsförsäljning kan därför avvika från den skatteskuld som Vacse tidigare beaktat i redovisningen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas i framtiden. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas i redovisningen då de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehåller syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination

av dessa, snarare än för omsättning i den löpande verksamheten. Samtliga av Vacse ägda fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheterna omvärderas årligen och de vinster och förluster som uppstår redovisas i resultatet.

Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med tillgången kommer att erhållas av koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet, samt att åtgärden avser utbyte av en befintlig eller införande av en ny identifierad komponent. Övriga reparations- och underhållsutgifter resultatförs löpande i den period de uppstår.

Pågående nyanläggningar

Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Verkligt värde för pågående nyanläggning bedöms utifrån det lägsta av:

- verkligt värde för byggrätten för marken med eventuell befintlig byggnad vid värdetidpunkten, med tillägg för nedlagda kostnader och verkligt värde för fastigheten i färdigt skick med avdrag för kvarstående investeringar för att färdigställa projektet, och
- verkligt värde för färdigställd pågående nyanläggning beräknas med samma värderingsmetodik som för förvaltningsobjekt. Värdering i färdigt skick kan dock ske när projektet är nästan färdigställt och i princip helt uthyrt, förutsatt att extern värdering genomförts.

Verkligt värde

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40 och samtliga fastigheter är per 31 december 2025 värderade av oberoende värderingsinstitut. För ytterligare information om värderingarna se not 10.

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbolagen till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Eftersom fastigheterna värderas till verkligt värde i koncernredovisningen sker inga avskrivningar utan dessa återläggs. Såväl realiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen.

Indata för värdering till verkligt värde

Nivå 1	Noterade, ojusterade, priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som Vacse har tillgång till vid värderingstillfället.
Nivå 2	Andra indata än de noterade priser som ingår i nivå 1, vilka är direkt eller indirekt observerbara för tillgångar och skulder.
Nivå 3	Indata i nivå tre är icke observerbara indata för tillgångar och skulder.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när Vacse blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång eller del av en finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när Vacse förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld eller en del av en finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

Vid varje balansdag utvärderar Vacse om det föreligger indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. Exempelvis om en motpart fått en väsentligt försämrad finansiell ställning.

Finansiella instrument som inte är derivat redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader. Detta gäller alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultatet, vilka redovisas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen bland annat på grundval av Vaces affärsmodell för förvaltningen av den finansiella tillgången och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena från den finansiella tillgången. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället såsom beskrivs nedan.

Finansiella instrument som redovisas på tillgångssidan i balansräkningen inkluderar likvida medel, kundfordringar och övriga fordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder samt derivat. Vacse-koncernen tillämpar inte säkringsredovisning. Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med



Not 1 Redovisningsvärderingsprinciper forts.

ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången eller reglera skulden. Vid den initiala redovisningen kategoriseras finansiella tillgångar och skulder i olika värderingskategorier. Koncernen använder följande värderingskategorier:

- Verkligt värde via resultaträkningen
- Upplupet anskaffningsvärde
- Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet

Finansiella instrument i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultatet. Till denna kategori hör derivatinstrument. Koncernen använder ränteswappar för att hantera ränterisk från upplåning till rörlig ränta. Ränteswapparna värderas till verkligt värde i balansräkningen. Koncernen tillämpar inte möjligheten att värdera andra finansiella tillgångar eller skulder än derivat i denna kategori.

Derivatinstrument redovisas initialt till verkligt värde per kontraktsdagen. Efter den initiala redovisningen redovisas derivatinstrument löpande till verkligt värde i balansräkningen. Värdeförändringarna redovisas löpande i resultatet eftersom säkringsredovisning inte tillämpas i koncernen. Räntekupongdelen redovisas löpande i årets resultat som en del av räntekostnaden. Orealiserade förändringar i verkligt värde på ränteswapparna redovisas i resultatet på raden Räntederivat.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella tillgångar som inte är derivat och som har fastställda eller fastställbara betalningar och ej är noterade på en aktiv marknad, redovisas som fordringar. Samtliga finansiella tillgångar innehas inom ramen för Vacses affärsmodell vars mål är att inneha de finansiella tillgångarna och inkassera avtalsenliga kassaflöden, och avtalsvillkoren för de finansiella tillgångarna ger upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet.

Fordringarna redovisas därmed till upplupet anskaffningsvärde. I koncernen finns kundfordringar och övriga fordringar. Fordringarna har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta dvs. efter eventuella avdrag för osäkra fordringar. Koncernen har en nedskrivningsmodell som baseras på förväntade kreditförluster. I modellen görs löpande en bedömning av kreditreserveringar baserat på historik, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida förutsättningar.

Likvida medel värderas till upplupet anskaffningsvärde och redovisas enligt värderingskategori Upplupet anskaffningsvärde. På grund av att bankmedel är betalningsbara på anmodan motsvaras upplupet anskaffningsvärde av nominellt belopp. Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Lån samt övriga finansiella skulder, t.ex. leverantörsskulder, ingår i kategorin Övriga skulder. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas löptid är kort, varför skulderna redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Räntebärande banklån, checkräkningskrediter och andra lån kategoriseras som "Övriga finansiella skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och lånets återbetalningsbelopp periodiseras över lånets löptid enligt effektivräntemetoden och redovisas i resultaträkningen som räntekostnad.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod, vilket innebär att resultat före skatt justeras för transaktioner som inte medfört in eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

Moderbolagets uppställningsform avseende resultat och balansräkning är annorlunda jämfört med koncernen eftersom moderbolaget måste följa ÄRLs uppställningsform.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Värdet på andelarna prövas kontinuerligt och om det bokförda värdet överstiger det koncernmässiga görs en nedskrivning som belastar resultatet.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om verkligt värde för finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderbolaget som juridisk person.

I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Anskaffningsvärdet för räntebärande instrument justeras för den periodiserade skillnaden mellan vad som ursprungligen betalades, efter avdrag för transaktionskostnader, och det belopp som betalas på förfalldagen (överkurs respektive underkurs).

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes.

Eventuell betald premie för swapavtalet periodiseras som ränta över avtalets löptid.

Finansiella garantier

Moderbolagets finansiella garantiavtal består främst av inteckningar i dotterbolagens fastigheter samt pantsatta aktier i dotterbolag. Finansiella garantier innebär att Vacse har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denna ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget en av Rådet för finansiell rapportering tillåten lättnadsregel jämfört med reglerna enligt IFRS 9. Lättnadsregeln avser finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterbolag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när Vacse har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

Koncernbidrag

Koncernbidrag till moderbolag från dotterbolag redovisas som bokslutsdisposition i enlighet med alternativregeln i RFR2, redovisning för juridiska personer.

Förvaltningsarvode

Vacse AB tillhandahåller tjänster avseende administration och förvaltning till sina dotterbolag. Dessa faktureras dotterbolagen i form av förvaltningsarvode, baserat på moderbolagets budgeterade kostnader samt dotterbolagens budgeterade omsättning.

Förvaltningsarvode faktureras kvartalsvis i efterskott baserat på varje dotterbolags omsättning.

Nya och ändrade standarder som ännu inte trätt i kraft

Kommande standarder, beskrivna på sida 42 bedöms inte få väsentlig effekt på moderbolagets ställning eller resultat.



Not 2 Uppgifter om anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Uppgifterna nedan är desamma för koncernen och moderbolaget. Dotterbolagen har inga anställda. Löner består dels av grundlön, dels av avsättning för incitamentsprogram. Incitamentsprogrammet är avkastningsbaserat och omfattar samtliga medarbetare. Allokerat belopp är baserat på respektive medarbetares deltagandegrad och månadslön under året. Under 2024 beslutades om ett ytterligare incitamentprogram för alla medarbetare med en tydlig koppling till Vacses färdplan mot klimatneutral värdekedja. Ersättning enligt incitamentsprogrammet kan maximalt uppgå till tre månadslöner och är inte pensionsgrundande. Utbetalning sker året efter intjänandeåret.

Medelantalet anställda, moderbolaget tillika koncernen	2025	2024
Ledande befattningshavare	3	3
– varav kvinnor	1	1
Övriga anställda	16	15
– varav kvinnor	9	9
	19	18

Tkr	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Arvode till styrelsens ordförande	225	225
Arvoden till övriga styrelseledamöter	–	–
Ersättning och förmåner till verkställande direktör ¹⁾	3 237	2 580
Ersättning och förmåner till övriga ledande befattningshavare	4 118	3 505
Ersättning och förmåner till övriga anställda	11 675	10 578
Rörlig ersättning och förmåner till verkställande direktör	223	260
Rörlig ersättning och förmåner till övriga ledande befattningshavare	312	352
Rörlig ersättning och förmåner till övriga anställda	924	903
Totalt	20 714	18 403
Sociala kostnader inklusive löneskatt		
Styrelsens ordförande	71	71
Övriga ledamöter	–	–
Verkställande direktör	1 250	1 024
Övriga ledande befattningshavare	1 525	1 439
Övriga anställda	4 358	3 897
Totalt	7 204	6 430
Pensionskostnader		
Verkställande direktör	833	655
Övriga ledande befattningshavare	1 026	938
Övriga anställda	1 537	1 176
Totalt	3 396	2 769

1) Verkställande direktör har en uppsägningstid om 12 månader från bolagets sida (6 månader VD), inget avgångsvederlag utgår.

Not 3 Hyresintäkter

Avtalade framtida hyresintäkter, Mkr	2025	2024
Avtalade hyresintäkter, inom 1 år	611	588
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 5 år	2 126	2 111
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	2 599	2 927
Summa	5 336	5 626

Tkr	2026	2027	2028	2029	2030	2031+	Summa
Årshyra, mkr	5	6	84	4	117	398	614
Andel, %	1	1	14	1	19	65	100
Tkvm	3	3	29	1	47	147	230

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Förfallostrukturen avseende hyreskontrakten framgår av tabellen ovan. Koncernen har kommersiella hyresavtal avseende beståndet av förvaltningsfastigheter. För koncernens 26 fastigheter är återstående löptid mellan 1 och 20 år och den genomsnittliga löptiden uppgick till 8,8 år (9,6) vid årsskiftet. De totala intäkterna för koncernen uppgick till 676,0 mkr (615,5). Av hyresintäkterna utgjorde serviceintäkter 27,9 mkr (28,3). I princip hela Vacses hyresflöde härrör från hyresgäster inom stat, region och kommun. Hyresgästerna är skattefinansierade och har därför en mycket hög betalningsförmåga vilket medför att risken för kreditförluster är mycket låg. Moderbolagets intäkter avser i sin helhet förvaltningsarvoden från koncernföretag.



Not 4 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick 2025 till 157,9 mkr (144,7). I dessa belopp ingår såväl direkta fastighetskostnader såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrning och fastighetsadministration. Ökningen förklaras främst av planerat underhåll samt fastighetsförvärv och färdigställda projekt under 2025.

Driftkostnaderna uppgick till 129,7 mkr (121,7) under året. Driftöverskottet uppgick till 518,2 mkr (470,8), vilket innebar en överskottsgrad om 77 procent (77).

I driftkostnader ingår kostnader för bland annat el, värme, vatten, fastighetsskötsel, renhållning samt försäkringar. Merparten av driftkostnaderna vidaredebiteras hyresgästerna i form av tillägg till hyran. Vacsse har externa avtal om teknisk förvaltning samt drift och underhåll.

Not 5 Central administration

Central administration avser kostnader för ekonomi och administration, upphandlade konsulttjänster, revision mm. Central administration delas upp i kostnadsslag enligt not 6.

Revisionsuppdrag och kostnadsersättning, Grant Thornton	2025	2024
Revisionsuppdrag	850	804
Övriga tjänster	–	33
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	180	172
Skatterådgivning	–	9
Granskning av Hållbarhetsrapport	88	80
Granskning av bolagsstyrning	11	10
Totalt	1 129	1 108

Ovan redovisas arvoden och ersättningar till koncernens revisorer som kostnadsförts under perioden. Med revisionsuppdrag avses den lagstadgade revisionen av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på Vacsse revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget innebär andra kvalitetssäkringstjänster som skall utföras enligt författning, bolagsordning eller avtal. Skatterådgivning är konsultation i skatterättsliga frågeställningar. Övriga tjänster är rådgivning som inte går att hänföra till någon av de ovan nämnda kategorierna.

Not 6 Fastighetskostnader och central administration

Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

Tkr	Koncernen	
	2025	2024
Fastighetskostnader		
Driftkostnad	–82 793	–72 210
Reparationer och underhåll	–39 255	–43 204
Fastighetsskatt	–28 918	–23 400
Personalkostnader	–6 903	–5 850
Summa	–157 869	–144 664

Tkr	Koncernen	
	2025	2024
Central administration		
Personalkostnader	–25 674	–23 885
Lokalkostnader	–1 040	–769
Revisionsarvoden	–850	–804
Förvaltningskostnader	–9 224	–7 303
Konsultarvoden	–5 071	–3 642
Avskrivningar	–2 210	–1 738
Summa	–44 069	–38 141

Samtliga fastighetskostnader är hänförliga till hyresgenererande enheter.

Not 7 Leasingavtal

Leasingavtal, nyttjanderätt

Tkr	Koncernen	
	2025	2024
Leasingavtal, nyttjanderätt ingående balans	734	2 022
Nyanskaffningar	31 196	291
Avyttring	–	–
Årets avskrivning	–2 014	–1 579
Leasingavtal, nyttjanderätt utgående balans	29 916	734

Utgående leasingkulld per sista december 2025 är 29 916 tkr (734) varav 4 217 tkr (124) redovisas som kortfristig skuld.

Under året har nyttjanderätten skrivits av med 2 014 tkr (1 579). Finansnettot har påverkats med –44 tkr (–20). Det totala kassautflödet för leasingavtalen är 1 995 tkr (1 570).

Leasingkostnad avseende korta leasingavtal och tillgångar med lågt värde uppgår till 0 tkr (95). För koncernen som leasegivare se not 3.

Löptidsanalys leasingskulder

De kvarstående odiskonterade leasingbetalningarna har följande förfallodatum:

Odiskonterade leasingskulder per 31 december 2025	
Återstående tid mindre än 1 år	4 217
Återstående tid mellan än 1–5 år	18 150
Återstående tid mer än 5 år	7 549
Summa	29 916



NOT 8 Finansiella intäkter och kostnader

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ränteintäkter, övriga	9 800	6 706	9 711	6 526
Ränteintäkter, koncernbolag	–	–	250 726	215 833
Resultat från andelar i koncernföretag	–	–	56 980	66 000
Summa	9 800	6 706	317 417	288 359
Räntekostnader, övriga	–104 945	–103 354	–103 957	–103 095
Resultat från andelar i koncernföretag	–	–	–100 348	–
Summa	–104 945	–103 354	–204 305	–103 095

Samtliga finansiella intäkter avser finansiella instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Orealiserad värdeförändring på derivat redovisas under rubriken Värdeförändringar, se not 14. Övriga räntekostnader härrör från skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde.

Resultat från andelar i koncernföretag 57,0 mkr (66,0) avser erhållen utdelning från dotterbolag samt nedskrivning av aktier i dotterbolag om 100,3 mkr (0,0).

NOT 9 Skatt på årets resultat

I resultaträkningen fördelas skatten på aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent (20,6).

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Redovisad skattekostnad eller skatteintäkt				
Aktuell skattekostnad				
Skatt på årets resultat	–25 325	–21 457	–	–
Skatt på tidigare års resultat	–	–	–	–
Summa aktuell skatt	–25 325	–21 457	–	–
Uppskjuten skattekostnad eller skatteintäkt				
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	–153	–1 630	–	–
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i finansiella derivat	8 086	7 001	–	–
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	–72 591	–78 861	–	–
Uppskjuten skatt avseende leasing	–72	–63	–	–
Summa uppskjuten skatt	–64 731	–73 544	–	–
Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	–90 056	–95 011	–	–

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Avstämning av effektiv skatt				
Resultat före skatt	445 750	461 398	112 672	184 948
Skatt enligt gällande skattesats 20,6% (20,6)	–91 825	–95 048	–23 210	–38 099
Ej avdragsgilla kostnader	–33 007	–30 277	–97	–91
Ej avdragsgill nedskrivning på aktier i dotterbolag	–	–	11 563	–
Ej skattepliktig utdelning från dotterbolag	13 418	13 596	11 742	13 596
Ej avdragsgill ränta	–	–	–	–
Räntenetto, koncernutjämnning	37 659	26 562	–	24 568
Utnyttjande av tidigare ej balanserat underskott	28	1 532	2	–
Värdeförändringar som ej givit upphov till uppskjuten skatt	–21 847	–11 502	–	–
Övriga skattemässiga justeringar	563	126	–	26
Justering aktuell skatt från tidigare år	–45	–	–	–
Redovisad skattekostnad	–95 056	–95 011	0	0
Effektiv skattesats, %	21,3	20,6	0	0



Not 9 Skatt på årets resultat forts.

Temporära skillnader i balansräkningarna Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag				
Vid årets ingång	5 746	7 614	–	–
Förvärvad uppskjuten skatt	–	–	–	–
Redovisat i årets resultat	–153	–1 868	–	–
Vid årets utgång	5 593	5 746	–	–
Uppskjuten skattefordran hänförlig till räntederivat				
Vid årets ingång	–29 853	–36 854	–	–
Redovisat i årets resultat	8 086	7 001	–	–
Vid årets utgång	–21 767	–29 853	–	–
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till fastigheter				
Vid årets ingång	–880 946	–799 923	–	–
Förvärvade tillgångar	4 561	–	–	–
Redovisat i årets resultat	–72 591	–81 023	–	–
Vid årets utgång	–948 976	–880 946	–	–
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till leasing				
Vid årets ingång	–146	–83	–	–
Redovisat i årets resultat	–72	–63	–	–
Vid årets utgång	–218	–146	–	–
Netto uppskjuten skatteskuld vid årets utgång	–965 367	–905 198	–	–

NOT 10 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna redovisas enligt verkligt värde metod i IAS 40 och samtliga har klassificerats i nivå 3 i värdehierarkin med värdeförändringen i resultaträkningen. Inga fastigheter har överförts mellan värdehierarkierna under året.

Värderingsmetodik

Samtliga värderingsobjekt har per sista december värderats separat av auktoriserad fastighetsvärderare från Forum Fastighets-ekonomi, ett oberoende värderingsinstitut.

Värderingen har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder och baseras på en kombination av avkastningsbaserad metod och ortsprismetod.

Avkastningsbaserad värdering bygger på en prognos över framtida kassaflöden där nuvärdet av framtida betalningsströmmar beräknas. Som grund för bedömning av marknadens direktavkastningskrav ligger ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp. Kalkylperioden har anpassats efter återstående löptid av befintliga hyresavtal och varierar mellan 10 och 20 år.

+	Hyresinbetalningar
–	Driftsutbetalningar
=	Driftnetto
–	Investeringar
=	Fastighetens kassaflöde

Värderingsmodell

Värderingsunderlag

Driftnettot baseras på marknadsanpassade hyresintäkter. De aktuella hyreskontrakten, samt kända uthyrningar och avflyttningar, utgör grunden för en bedömning av fastighetens hyresinbetalningar. De externa värderarna har, i samarbete med Vacses förvaltare, gjort en individuell bedömning av marknadshyran. De externa värderarna bedömer också den långsiktiga vakansen i respektive fastighet. Hyresintäkterna marknadsanpassas genom att befintliga hyror justeras med nytecknade och omförhandlade hyresavtal samt med hänsyn till förväntad hyresutveckling. Driftsutbetalningar inkluderar utbetalningar för fastighetens normala drift. Bedömningen om driftsutbetalningar är baserad på budget samt tidigare års utfall

kompletterat med de oberoende värderarnas erfarenheter. Fastighetens underhållsnivå bestäms utifrån aktuellt skick kompletterat med bedömningar om framtida underhållsbehov. Investeringsbehovet bedöms även det utifrån aktuellt skick med tillägg för kommande projekt. Vacses mål att skapa en långsiktigt uthållig avkastning utgår från ett internt krav på grundavkastning med hänsyn tagen till inflation, skattekostnader, fastigheternas läge och byggnadsår samt normala framtida underhållskostnader som sammantaget förväntas resultera i en avkastning inom ett intervall om 4–8 procent.

Kalkylräntan motsvaras av marknadens krav på total avkastning och består av realränta, compensation för inflation samt ett risktillägg.

Då Vacses värderingsobjekt som regel har långa hyreskontrakt med hyresgäster som bedöms som mycket kreditsäkra har det bedömts vara lämpligt med differentierade kalkylräntor för driftnetto respektive restvärde. Restvärdesberäkning görs separat för varje fastighet genom en evighetskapitalisering av det uppskattade marknadsmässiga driftöverskottet och det bedömda marknadsmässiga avkastningskravet enligt ovanstående resonemang.

Sammanfattning

Värdetidpunkt	31 december 2025
Uthyrningsbar area	229 tkvm
Verkligt värde	11 050 mkr
Kalkylperiod	Mellan 10 till 20 år
Ekonomisk uthyrningsgrad	100%
Hyresvärde	677 mkr
Normaliserat driftnetto	Mellan 1 015 och 4 755 kr/kvm, vägt snitt 2 271 kr/kvm
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	Mellan 4,25 och 7,5%, vägt snitt 5,05%
Kalkylränta för nuvärdeberäkning av driftnetto	Mellan 5,0 och 7,56%, vägt snitt 5,81%
Kalkylränta för nuvärdeberäkning av restvärde	Mellan 6,28 och 9,63%, vägt snitt 7,10%
Inflationsutveckling	1,5% år 2026 och därefter 2% per år



Not 10 Förvaltningsfastigheter forts.

Värdeförändring

Värdeförändring redovisas i resultaträkningen och kan bestå av såväl orealiserad som realiserad värdeförändring. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående år, alternativt anskaffningsvärdet om fastighet förvärvats under året, med avdrag för under perioden aktiverade tillkommande utgifter. Det verkliga värdet för Vacses fastighetsbestånd uppgår den sista december till 11 050 mkr (10 305).

Känslighetsanalys

En fastighetsvärdering är en uppskattning av det sannolika priset som en investerare skulle vara villig att betala vid en normal försäljning på den öppna marknaden. Värderingen är gjord av oberoende värderingsinstitut utifrån vedertagna värderingstekniker inkluderande antaganden om vissa parametrar. Ett visst mått av osäkerhet är alltid närvarande vid en fastighetsvärdering. Nedan följer en känslighetsanalys utifrån vissa centrala parametrar.

Koncernen känslighetsanalys, fastighetsvärdering	Effekt på verkligt värde av fastigheterna förändring +/-	Resultateffekt fastighetsvärdering Mkr
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärdet	0,5%-enhet	-952 / +1 166
Driftnetto	5,0%	+522 / -522
Kalkylränta för driftnetto	0,5%-enhet	-77 / +100
Vakansgrad	1,0%-enhet	-135

Fastighetsbeståndets värde

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde uppgår till 11 050 mkr (10 305).

Värdeförändringen för fastigheter ägda vid årets utgång uppgår till 106,1 mkr (159,3). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 100procent (100). Koncernens verksamhet utgörs av ett segment tillika klass samhällsfastigheter i Sverige.

Koncernen, Tkr	2025	2024
Ingående verkligt värde	10 305 000	9 751 721
Årets investeringar i befintliga fastigheter	25 543	15 509
Årets investeringar i pågående nyanläggningar	–	49 167
Förvärv	612 904	329 264
Orealiserade värdeförändringar	106 054	159 340
Utgående verkligt värde	11 049 500	10 305 000

Taxeringsvärde

Koncernen, Tkr	2025	2024
Taxeringsvärde byggnad	2 525 800	1 935 000
Taxeringsvärde mark	363 378	343 296
Summa taxeringsvärde	2 889 178	2 278 296

NOT 11 Övriga materiella anläggningstillgångar

Inventarier

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets ingång	4 157	3 041	2 098	1 954
Nyanskaffningar	3 973	1 116	2 185	144
Summa	8130	4 157	4 283	2 098
Ackumulerade avskrivningar				
Vid årets ingång	-1 673	-1 568	-1 673	-1 568
Årets avskrivningar	-66	-105	-65	-105
Summa	-1 739	-1 673	-1 738	-1 673
Redovisat värde vid periodens slut	6 391	2 484	2 545	425

Förbättringsutgift på annans fastighet

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets ingång	1 064	1 064	–	–
Nyanskaffningar	–	–	–	–
Summa	1 064	1 064	–	–
Ackumulerade avskrivningar				
Vid årets ingång	-318	-265	–	–
Årets avskrivningar	-54	-53	–	–
Summa	-372	-318	–	–
Redovisat värde vid periodens slut	692	746	–	–
Summa inventarier, verktyg och installationer	7 083	3 229	2 545	425



NOT 12 Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar avser en kapitalförsäkring till förmån för Verkställande direktören, tecknad av företaget. Kapitalförsäkringen är värderad till verkligt värde. Värdet per sista december är 1 347 tkr (1 341). Åtagandet avseende kapitalförsäkringarna redovisas under Övriga avsättningar, se not 13.

NOT 13 Övriga avsättningar

En avsättning redovisas när koncernen har en legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser och där det är sannolikt att utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet. Beloppet ska kunna beräknas på ett tillförlitligt sätt. Som avsättning redovisas det belopp som förväntas reglera förpliktelsen. Övriga avsättningar avser finansiellt åtagande avseende pensionsutfästelser till förmån för Verkställande direktören. Försäkringen förväntas ge upphov till utflöde från 2032. Avsättningarna säkerställs genom kapitalförsäkringar. Värdet på kapitalförsäkringen redovisas under finansiella tillgångar, se not 12.

NOT 14 Kategorier av finansiella tillgångar och skulder

Vacse är främst exponerat för finansierings- och ränterisker. Koncernen strävar efter att ha en låneportfölj med spridda kreditförfall, som möjliggör eventuella amorteringar. Ingen upplåning sker i utländsk valuta varför koncernen inte är exponerad för valutakursrisk. När upplåning sker med kort räntebindning används ränteswappar för att uppnå önskad räntebindningsstruktur. Derivatinstrument används endast i riskminimerande syfte och ska vara kopplade till en underliggande exponering. Koncernen har för närvarande derivatinstrument som redovisas i kategorin finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen. Säkringsredovisning tillämpas inte i koncernen.

Vacses finansfunktion är en koncernfunktion med centralt ansvar för finansiering och likviditetsplanering. Arbetet styrs av en av styrelsen beslutad finanspolicy, som syftar till att säkerställa koncernens finansieringsbehov till en så låg kostnad och risk som möjligt. Inom finansfunktionen finns instruktioner, system och arbetsfördelning för att uppnå en god intern kontroll och uppföljning av verksamheten. Vid varje styrelsemöte informeras om finansiella frågor och kvartalsvis presenteras avstämningar mot finanspolicy. Överskottslikviditet, som inte används till amortering, får endast placeras i instrument med hög likviditet och låg risk.

Finanspolicy och finansiella risker

Finanspolicyn reglerar hur respektive risk ska hanteras samt hur uppföljning och rapportering ska ske i syfte att uppnå en balanserad risk. Finanspolicyn utvärderas årligen och justeras om förutsättningarna för finansieringen skulle förändras. Finanspolicyn är koncernövergripande och innebär sammanfattningsvis:

- Kapitalbindningen ska uppgå till minst 2,0 år. Andelen låneförfall inom de kommande tolv månaderna får max uppgå till 30 procent.
- Belåningsgraden ska på koncernnivå inte varaktigt överskrida 50 procent.
- Lån mot säkerhet får inte överstiga 20 procent av koncernens tillgångar.
- Koncernens räntetäckningsgrad får inte understiga 2,5 gånger.
- Räntebindningsstrukturen ska väljas så att en kostnadseffektiv räntekostnad uppnås i förhållande till finansiell stabilitet och för att begränsa effekterna av ändrade marknadsförutsättningar. För att uppnå önskad räntebindning får finansiella derivatinstrument användas. Den genomsnittliga räntebindningstiden får vara minst 2 år och maximalt 10 år.

Finansiella instrument 2025

Tkr	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde över resultatet	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Tillgångar			
Kundfordringar	–	5 601	–
Upplupna intäkter och övriga fordringar	–	23 972	–
Derivat	105 663	–	–
Likvida medel	–	794 228	–
Summa tillgångar	105 663	823 801	–
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	–	–	3 517 657
Kortfristiga räntebärande skulder	–	–	474 479
Leverantörsskulder	–	–	15 350
Upplupna kostnader och övriga skulder	–	–	40 736
Summa skulder	–	–	4 048 222

Finansiella instrument 2024

Tkr	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde över resultatet	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Tillgångar			
Kundfordringar	–	2 758	–
Upplupna intäkter och övriga fordringar	–	2 549	–
Derivat	144 915	–	–
Likvida medel	–	249 306	–
Summa tillgångar	144 915	254 613	–
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	–	–	3 702 000
Kortfristiga räntebärande skulder	–	–	238 750
Leverantörsskulder	–	–	15 067
Upplupna kostnader och övriga skulder	–	–	51 054
Summa skulder	–	–	4 006 871



Not 14 Kategorier av finansiella tillgångar och skulder forts.

De instrument som redovisas till verkligt värde i balansräkningen utgörs av ränteswappar. Dessa derivat är OTC-avtal som inte handlas på en aktiv marknad. Verkligt värde har istället bestämts med en värderingsteknik som bygger på diskontering av framtida kassaflöden där endast observerbar marknadsdata används. Dessa värderingar tillhör nivå 2 i verkligt värde hierarkin. Inga omklassningar mellan nivåer har skett under året. Finansiella instrument såsom för kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder mm. redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för nedskrivning varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med redovisat värde. Långfristiga räntebärande skulder löper i huvudsak med kort räntebindning, och för långfristiga skulder gäller att verkligt värde inte avviker nämnvärt från nominella värden, vilket sammantaget innebär att upplupet anskaffningsvärde överensstämmer väl med verkligt värde.

Likviditets- och finansieringsrisk

Finansieringsrisk utgörs av att svårigheter kan föreligga att erhålla finansiering för verksamheten vid en given tidpunkt. Målet är att ha en låneportfölj med spridda förfall och en lång löptid. För att minimera kostnaden för koncernens upplåning och för att säkerställa att finansiering kan erhållas behöver Vacse ha lånelöften som täcker behovet för omsättning av lån och investeringar.

Styrelsen följer löpande nivån för kapitalbindning i låneportföljen. Ledningen upprättar rullande prognoser för koncernens likviditet på basis av förväntade kassaflöden. Vaces externa upplåning uppgick per 31 december 2025 till 3 992 mkr (3 941).

Belåningsgraden i koncernen per sista december uppgår till 29 procent (36). Vacse har betryggande marginaler till kreditgivarnas restriktioner avseende låneavtalen, så kallade covenantar.

Ränterisk

Ränterisk definieras som risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter, framför allt i form av ökande räntekostnader för lån och derivat. Förändringar i marknadsräntor påverkar dock även det verkliga värdet av koncernens utestående derivatinstrument. Koncernens upplåning sker med både rörliga och fasta räntor. Med hänsyn till att intäkterna i verksamheten inte direkt samvarierar med räntenivå begränsas effekterna av ränteförändringar från de rörliga räntorna genom räntesäkringsåtgärder. Som säkringsinstrument används ränteswappar. Per balansdagen fanns utestående ränteswappar med ett sammanlagt nominellt belopp uppgående till 3240 mkr (3 165) och ett redovisat värde i balansräkningen om +105,7 mkr (+144,9). Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning.

Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årsskiftet till 3,6 år (3,9) med hänsyn taget till effekt av räntederivat. En momentan ökning av marknadsräntan med 100 räntepunkter beräknas medföra en årlig kostnadsökning om 9,1 mkr (7,0), givet balansdagens låneportfölj och med beaktande av utestående räntederivat.

Kreditrisk

Kreditrisken är risken för förlust om koncernens motparter inte fullgör sina avtalsförpliktelser och eventuella säkerheter inte täcker koncernens fordringar. Målet är att minimera kreditrisken genom förskottshyror och att endast göra kreditaffärer med större finansieringsinstitut. Kreditrisk kan i huvudsak hänföras till utestående kund-/hyresfordringar, likvida medel samt finansiella derivatavtal. Förluster på kund-/hyresfordringar uppstår när kunder försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Riskerna begränsas betydligt av Vaces nisch med hyresgäster från den offentliga sektorn. Exponeringar avseende finansiella derivatavtal begränsas genom att koncernen som policy endast ingår sådana avtal med stora finansiella institut med hög rating och där Vacse har långsiktiga relationer. Dessutom finns ramavtal med dessa institut om kvittning av olika derivatavtal som ytterligare minskar kreditriskexponeringen.

Koncernens kundfordringar avseende hyror och vidarefakturerade kostnader uppgår till 5 601 tkr (2 759). Som nämns ovan är kundförlusterna i koncernen obefintliga.

Samtliga utestående kundfordringar per 31 december förfaller inom 30 dagar i likhet med tidigare år.

Kapitalförfallostruktur

Förfalloår, Tkr	Kreditavtal	Utnyttjat
2026	474 479	474 479
2027	2 017 479	1 317 479
2028	655 479	655 479
2029	555 479	555 479
2030	240 479	240 479
2031	152 978	152 978
2032	23 729	23 729
2033	23 729	23 729
2034	223 729	223 729
2035	23 729	23 729
2036	23 729	23 729
2037	23 729	23 729
2038	23 729	23 729
2039	23 729	23 729
2040	205 932	205 932
Totalt	4 692 135	3 992 135

Ränteförfallostruktur

År, Tkr	Belopp	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
2026	877 100	6,26	22
2027	275 000	0,33	7
2028	550 000	0,97	14
2029	540 000	1,12	14
2030	550 000	0,45	14
2031	500 000	2,49	13
2032	300 000	2,51	8
2033	200 000	2,76	5
2034	200 000	2,07	5
Totalt	3 992 100	2,49	100



Not 14 Kategorier av finansiella tillgångar och skulder forts.

Verkligt värde, ränteswappar

Förfalloår	Rörlig ränta, %		Fast ränta, %		Nominellt belopp, Tkr		Verkligt värde, Tkr	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
2025	–	2,54	–	0,13	–	325 000	–	4 429
2026	1,96	2,54	0,21	0,21	325 000	325 000	3 390	10 841
2027	1,96	2,54	0,33	0,33	275 000	275 000	7 505	14 033
2028	1,96	2,54	0,97	0,97	550 000	550 000	17 705	26 835
2029	1,96	2,54	1,12	0,53	540 000	340 000	23 181	28 187
2030	1,96	2,54	0,45	0,45	550 000	550 000	49 002	59 569
2031	1,96	2,54	2,49	2,50	500 000	300 000	2 119	1 053
2032	1,96	2,54	2,51	2,51	300 000	300 000	2 984	1 938
2033	1,96	2,54	2,76	2,76	200 000	200 000	–224	–1 969
Summa/snitt	1,96	2,54	1,26	1,02	3 240 000	3 165 000	105 662	144 916

Räntebetalning sker kvartalsvis. En simulerad parallellförskjutning med +1%-enhet av de underliggande swapkurvorna skulle, allt annat lika, medföra en omvärdering av Vacses räntederivat med 122,9 mkr (131,1).

Odiskonterade kassaflöden för finansiella skulder och derivat

Tkr	Nominellt belopp	Inom 1 mån	Inom 1-3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Inom 6-15 år
Räntebärande skulder						
Obligationslån	2 302 000	–	–	412 000	1 690 000	200 000
Skuld till kreditinstitut	1 690 136	15 620	–	46 859	886 915	740 742
Summa räntebärande skulder	3 992 136	15 620	–	458 859	2 573 915	940 742
Ej räntebärande skulder						
Leverantörsskulder	15 353	15 353	–	–	–	–
Upplupna kostnader och övriga skulder	325 575	302 787	16 826	4 839	1 123	–
Summa ej räntebärande skulder	340 928	318 140	16 826	4 839	1 123	–
Räntebetalningar						
Räntebetalningar	–	26 119	9 439	96 970	307 972	234 729
Derivat	–	–340	–4 850	–17 317	6 452	5 766
Summa räntebetalningar	–	25 779	4 589	79 653	314 424	240 496
Summa betalningar av ränta och kapitalbelopp	4 333 064	359 539	21 415	543 351	2 729 044	1 181 238

Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2025-01-01	Upptagna lån	Amortering av skuld	Icke kassaflödespåverkande				2025-12-31
				Förändringar i verkligt	Periodisering över-/underkurs	Leasingavtal	Omräknings-differenser	
Skulder till kreditinstitut	1 390 750	550 000	–250 614	–	–	–	–	1 690 136
Övriga finansiella skulder	2 550 000	–	–248 000	–	–	–	–	2 303 000
Leasingskulder	–	–	–	–	–	29 916	–	29 916
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	3 940 750	550 000	–498 614	–	–	29 916	–	4 022 052

NOT 15 Eget kapital

Aktiekapital

Aktiekapitalet var per 31 december 2025 fördelat på 1 144 542 registrerade aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 5 kronor per aktie. Det förekommer inga restriktioner vad avser utdelning eller andra typer av återbetalning. Några potentiella aktier (till exempel konvertibler) förekommer inte, ej heller någon företrädesrätt till ackumulativ utdelning (preferensaktier).

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital avser eget kapital som är tillskjutet av ägarna i form av ovillkorade aktieägartillskott.

Balanserad vinst

Balanserad vinst avser intjänade vinstmedel i koncernen.



NOT 16 Räntebärande skulder

Tkr	Koncernen				Moderbolaget			
	2025	Snittränta, %	2024	Snittränta, %	2025	Snittränta, %	2024	Snittränta, %
Långfristiga skulder								
Säkerställt banklån	176 250	0,72	188 000	0,72	176 250	0,72	188 000	0,72
Säkerställt banklån	265 000	0,92	285 000	0,92	265 000	0,92	285 000	0,92
Säkerställt banklån	514 407	0,80	–	–	514 107	0,80	–	–
Säkerställt banklån	672 000	1,40	679 000	1,40	672 000	1,40	679 000	1,40
Obligationslån ¹⁾	1 890 000	–	2 550 000	–	1 890 000	–	2 550 000	–
Summa	3 517 657		3 702 000		3 517 657		3 702 000	
Kortfristiga lån								
Banklån	–	–	200 000	1,40	–	–	200 000	1,40
Säkerställt banklån	11 750	0,72	11 750	0,72	11 750	0,72	11 750	0,72
Säkerställt banklån	20 000	0,92	20 000	0,92	20 000	0,92	20 000	1,40
Säkerställt banklån	23 729	0,80	–	–	23 729	1,40	–	–
Säkerställt banklån	7 000	1,40	7 000	1,40	7 000	0,80	7 000	1,40
Obligationslån ¹⁾	412 000	–	–	–	412 000	–	–	–
Summa	474 479		238 750		474 479		238 750	
1) Obligationslån under svenskt MTN-program								
Rörlig del, nominellt (förfall 2028–03–24)					600 000	0,85	600 000	0,85
Fast del, nominellt (förfall 2034–04–20)					200 000	2,07	200 000	2,07
Rörlig del, nominellt (förfall 2026–05–27)					412 000	1,25	600 000	1,25
Rörlig del, nominellt (förfall 2027–04–06)					590 000	1,75	650 000	1,75
Rörlig del, nominellt (förfall 2029–04–19)					500 000	1,15	500 000	1,15
Obligationslån					2 302 000		2 550 000	
Kreditfacilitet revolverande facilitet i svensk bank								
Beviljat belopp					700 000	1,40	700 000	1,40
Utnyttjat belopp					–	–	–200 000	1,40
Återstående kreditlöften					700 000		500 000	

Upptagna banklån har säkerställts med aktier i dotterbolag, pantbrev i fastigheter samt internlån kompletterat med kovenanter avseende belånings- och räntetäckningsgrad. Kovenanter, det vill säga de villkor en låntagare kräver för att tillhandahålla en kredit och som innebär att en kredit förfaller till betalning om villkoren inte uppfylls, är likartade i de olika kreditavtalen. Avtalen föreskriver i huvudsak en räntetäckningsgrad om minst 1,5–1,75 gånger, en soliditet om minst 35 procent och en högsta belåningsgrad om 60–75 procent. För 2025 var faktiskt utfall räntetäckningsgrad 4,6 gånger, soliditet 55,8 procent och en belåningsgrad på 28,9 procent.

Räntebärande skulder

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Vid årets ingång	3 940 750	3 779 500	3 940 750	3 779 500
Nyupptagna lån	550 000	700 000	550 000	700 000
Lösen av obligation	–248 000	–500 000	–248 000	–500 000
Årets amortering	–250 614	–38 750	–250 614	–38 750
Summa	3 992 136	3 940 750	3 992 136	3 940 750

NOT 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Upplupna räntekostnader	22 628	26 994	22 628	25 456
Förutbetalda hyresintäkter	251 683	213 781	–	–
Övriga poster	11 767	31 470	10 462	10 231
Summa	286 078	272 245	33 090	35 687



NOT 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar för skulder i kreditinstitut	1 868 690	1 124 331	1 674 331	1 124 331
– varav inteckningar i dotterbolagens fastigheter	–	–	1 674 331	1 124 331
Aktier i dotterbolag	2 504 513	3 634 406	809 908	773 917
Strukturella internlån	–	–	1 868 690	1 318 690
Totalt	4 373 203	4 758 737	4 352 929	3 216 938
Eventalförpliktelser				
Borgen för dotterbolag	–	–	–	–

NOT 19 Närstående

Vacse AB står inte under ett bestämmande inflytande från någon av Vaces ägare.

Närståendetransaktioner har skett med ägarna i form av inbetalning av aktiekapital vid Vaces grundande, ovillkorat aktieägartillskott, ägarlån, lämnad utdelning och erlagda räntebetalningar.

Moderbolaget har en närstående relation med sina dotterbolag. Transaktioner mellan moderbolag och dotterbolag har skett på marknadsmässiga villkor.

Utdelning till ägare har under året skett med 110 000 tkr. Moderbolaget har under året fakturerat 54 001 tkr (46 192) till dotterbolagen avseende förvaltningsarvode. Långfristiga fordringar på dotterbolag upp går till 5 457 153 tkr (5 017 320) och långfristiga skulder till 217 739 tkr (51 092).

NOT 20 Andelar i dotterbolag

Mkr	2025	2024
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 359 333	1 339 145
Anskaffning	–	25
Lämnat aktieägartillskott	222 640	20 164
Utgående balans	1 581 973	1 359 333
Ackumulerade uppskrivningar		
Vid årets början	40 000	40 000
Utgående balans 31 december	40 000	40 000
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	–152 983	–152 983
Årets nedskrivningar	–100 348	–
Utgående balans 31 december	–253 331	–152 983
Summa redovisat värde	1 368 642	1 246 350

Direktägda dotterbolag, Mkr	Org.nr	Säte	Ägarandel, %	2025 Bokfört värde	2024 Bokfört värde
Vacse Häktet AB	556742-6787	Stockholm	100	278 089	278 089
Vacse Polishuset AB	556659-9808	Stockholm	100	121 721	121 721
Vacse Tingshuset AB	556866-3891	Stockholm	100	21 015	21 015
Vacse Komplementär AB	556866-2695	Stockholm	100	81	81
Vacse Hovrättstorget AB	556690-0659	Stockholm	100	155 500	155 500
Vacse Tvättbjörnen 1 AB	556659-5392	Stockholm	100	107 770	107 770
Vacse Västervik AB	556716-5187	Stockholm	100	35 041	35 041
Vacse Stadsparken AB	556549-9984	Stockholm	100	66 988	66 988
Vacse Södertälje AB	556813-9181	Stockholm	100	50 652	50 652
Vacse Visborg AB	556817-1408	Stockholm	100	65 917	63 999
Vacse Huddinge AB	556602-1696	Stockholm	100	181 969	180 453
Vacse Visby AB	556602-1688	Stockholm	100	81 175	80 937
Vacse Håbo AB	556782-9600	Stockholm	100	54 047	54 047
Vacse Projektering AB	559035-0947	Stockholm	100	–	50
Vacse Ettan AB	559042-0237	Stockholm	100	20 511	9 572
Vacse Tvåan AB	559177-2883	Stockholm	100	65 779	8 050
Vacse Trean AB	559380-4353	Stockholm	100	12 334	12 334
Vacse Fyran AB	559472-8122	Stockholm	100	50 053	51
				1 368 642	1 246 350



Not 20 Andelar i dotterbolag forts.

Övriga koncernföretag	Org.nr	Säte	Ägarandel, %
Vacse Tingshuset KB	969700-5883	Stockholm	100
Vacse Tabellen 7 AB	559030-2104	Stockholm	100
Vacse Instrumentet 1 AB	556971-3042	Stockholm	100
Vacse Karlstad AB	556950-2221	Stockholm	100
Vacse Tierp 1:117 AB	559058-7977	Stockholm	100
Vacse Björkö AB	559193-8781	Stockholm	100
Vacse Sjöstan AB	556758-2480	Stockholm	100
Vacse Öppningen 1 AB	559108-5815	Stockholm	100
Vacse Skepparen 1 AB	559313-7044	Stockholm	100
Vacse Mode 4 AB	559029-6736	Stockholm	100
Vacse Guldfisken 2 AB	559369-8862	Stockholm	100
Vacse Götaland 9 AB	556942-6512	Stockholm	100
Vacse Laxöringen 14 AB	559284-7999	Stockholm	100
Vacse Skeppsbron 5 AB	556950-2197	Stockholm	100
Vacse Arninge AB	559534-8979	Stockholm	100
Vacse Supernovan 1 AB	559016-9065	Stockholm	100

NOT 21 Fordringar hos och skulder till koncernföretag

Mkr	2025	2024
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	4 966 226	4 704 469
Tillkommande poster	439 833	92 543
Avgående poster	–166 645	169 214
Utgående balans 31 december	5 239 414	4 966 226

NOT 22 Händelser efter årets utgång

Vacse har efter årets utgång enligt avtal, tillträtt en fastighet inom rättsväsende i Solna, en fastighet i Borås för polisutbildning samt Enköpings nya kommunhus. Utöver det har inga väsentliga händelser har inträffat efter årets utgång.

NOT 23 Vinstdisposition

Årsstämman har att behandla

Balanserade vinstmedel, kr	3 236 236 191
Årets resultat, kr	112 671 799
Summa, kr	3 348 907 990

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägare, 110 kronor per aktie, kr	120 177 015
Överförs i ny räkning, kr	3 228 730 975
Summa, kr	3 348 907 990

Styrelsens underskrifter

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar, såvitt de känner till, att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen

ger en rätt visande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen 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.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 26 mars 2026. Årsredovisningen undertecknades av samtliga den 26 mars 2026 i Stockholm.

Daniel Jönsson
Ordförande

Hans Benndorf
Styrelseledamot

Magnus Jarlén
Styrelseledamot

Amir El-Sayed
Styrelseledamot

Pia Hagen
Styrelseledamot

Per-Arne Rudbert
Styrelseledamot

Per Erik Höglom
Styrelseledamot

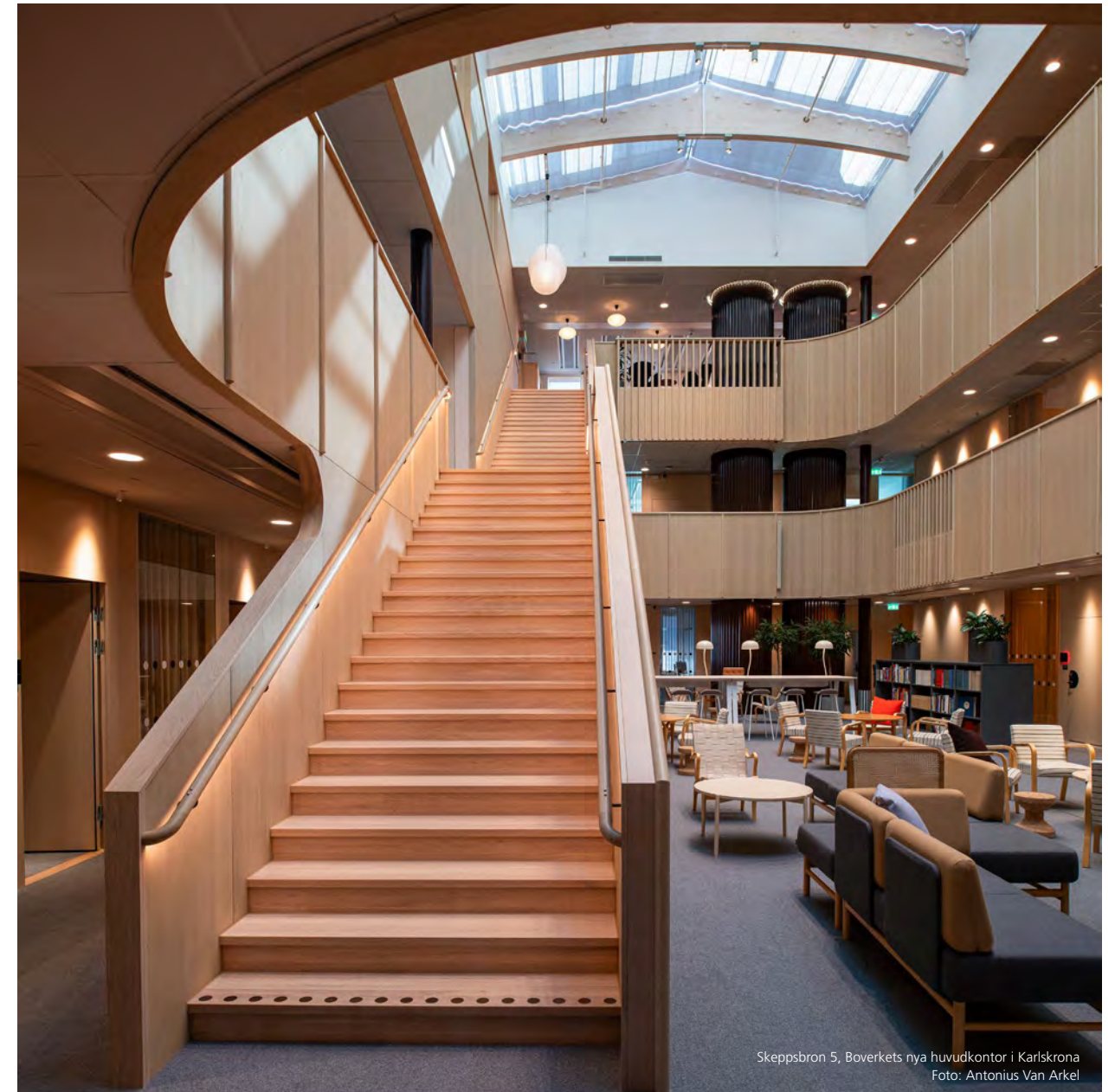
Niclas Lemne
Styrelseledamot

Martin Ros
Styrelseledamot

Fredrik Linderborg
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 mars 2026 Grant Thornton Sweden AB

Ida Sparrfeldt
Auktoriserad revisor



Skeppsbron 5, Boverkets nya huvudkontor i Karlskrona
Foto: Antonius Van Arkel



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vacse AB (publ), org.nr. 556788 - 5883

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Vacse AB (publ) för år 2025 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 30 – 33.

Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 22 – 56 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 30 – 33.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns an-svar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden, och innefattar bland annat de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick den

31 december 2025 till 11 050 Mkr, motsvarande ca 92% av koncernens tillgångar. Värdeförändringar under året, redovisade i koncernens resultaträkning, uppgick till 106,1 Mkr. Samtliga fastigheters verkliga värde per 31 december 2025 har fastställts baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare. Värderingarna är baserade på avkastningsbaserade kassaflödesmodeller vilket innebär att framtida kassaflöden för respektive fastighet prognosticeras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms individuellt utifrån respektive fastighets unika risk och karaktär samt känd marknadsinformation för fastigheter av liknande karaktär. Värdering till verkligt värde innefattar subjektiva bedömningar där mindre förändringar i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få en betydande effekt på redovisade värden och på redovisat resultat. Givet förvaltningsfastigheters väsentliga påverkan på koncernens redovisade ställning och resultat samt det inslag av antaganden och bedömningar som ingår i värderingsprocessen så utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

För ytterligare information kring värdering av förvaltningsfastigheter hänvisas till koncernens redovisningsprinciper på sidorna 42 – 44 samt till not 10 Förvaltningsfastigheter.

Vår revision

Våra granskningsåtgärder omfattade men var inte begränsade till:

- Granskat koncernens process för fastighetsvärdering.
- Granska rimlighet i gjorda antaganden avseende direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftskostnader för ett urval av förvaltningsfastigheterna.
- Granskat värderingen för ett urval av förvaltningsfastigheterna.

- Granskat att tillämpade redovisningsprinciper är i överensstämmelse med reglerna i IFRS och att lämnade upplysningar i årsredovisningen i allt väsentligt uppfyller kraven.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1 – 21, 60 – 61 och 87 – 89. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen,



enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut

som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande

tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende,

och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Vacse AB (publ) för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions-sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade ytt-rande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 30 – 33 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av

bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Grant Thornton Sweden AB, Grant Thornton Sweden AB, Box 7623, 103 94 Stockholm, utsågs till Vacse AB (publ) s revisor av bolagsstämman den 8 maj 2025 och har varit bolagets revisor sedan 15 maj 2018.

Stockholm den 26 mars 2026,

Grant Thornton Sweden AB

Ida Sparrfeldt

Auktoriserad revisor



Flerårsöversikt

Nyckeltal

Tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Förvärv av och investering i fastigheter, tkr	638 447	393 996	742 505	415 248	698 431
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade, tkr	106 054	159 340	−378 416	5 673	1 053 524
Verkligt värde fastigheter, tkr	11 049 500	10 305 000	9 751 830	9 345 171	8 923 000
Genomsnittlig kontraktslängd, år	8,8	9,6	9,9	10,2	9,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100	100	100	100	100
Överskottsgrad, %	77	76	80	80	82
Fastighetsyta, tkvm	230	220	210	197	189
Belåningsgrad, %	29	36	36	37	37
Andel säkerställd skuld, %	14	11	12	13	14
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	4,3	4,6	5,5	5,8
Kapitalbindning, år	4,5	3,3	3,9	4,3	3,8
Räntebindning, år	3,6	3,9	3,7	4,0	4,6
Genomsnittlig ränta, %	2,6	2,7	2,4	1,9	1,7
Räntebärande skuld netto/EBITDA	6,7	8,5	8,5	9,7	9,5

Resultaträkning

Tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter	676 029	615 494	559 421	490 350	458 986
Fastighetskostnader	−157 869	−144 664	−110 826	−99 990	−81 499
Driftöverskott	518 161	470 830	448 595	390 360	377 486
Central administration	−44 069	−38 140	−35 244	−32 048	−27 129
Räntenetto	−95 145	−96 648	−85 058	−65 660	−60 801
Förvaltningsresultat	378 948	336 043	328 293	292 652	289 556
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	106 054	159 340	−378 416	5 673	1 053 524
Värdeförändringar räntederivat	−39 252	−33 985	−137 822	257 668	73 998
Resultat före skatt	445 750	461 398	−187 945	555 992	1 417 077
Skatt	−90 056	−95 011	26 262	−104 252	−279 160
Årets resultat	355 695	366 388	−161 683	451 741	1 137 918

Balansräkning

Tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Tillgångar					
Förvaltningsfastigheter	11 049 500	10 305 000	9 751 830	9 345 171	8 923 000
Övriga materiella anläggningstillgångar	7 083	3 229	2 271	2 165	2 009
Räntederivat	105 663	144 915	178 900	316 722	59 054
Nyttjanderätt, leasingavtal	29 916	734	2 002	3 232	4 957
Finansiella anläggningstillgångar	1 347	1 341	1 221	1 111	1 560
Kundfordringar	5 601	2 759	10 125	2 326	70
Övriga fordringar	48 998	61 386	52 086	39 911	36 653
Likvida medel	794 228	249 306	280 331	175 656	478 621
Summa tillgångar	12 042 336	10 768 670	10 278 766	9 886 294	9 505 923
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	6 716 860	5 577 393	5 311 006	5 072 689	4 720 948
Uppskjutna skatteskulder	965 367	905 198	829 245	880 241	778 878
Övriga avsättningar	1 347	1 341	1 221	1 111	1 560
Räntebärande skulder	3 992 136	3 940 750	3 779 184	3 668 250	3 798 750
Leverantörsskulder	15 353	15 067	50 354	36 053	82
Övriga skulder	351 274	328 921	307 756	227 950	205 705
Summa eget kapital skulder	12 042 336	10 768 670	10 278 766	9 886 294	9 505 923



Alternativa nyckeltal

Utöver finansiella mått enligt IFRS presenterar Vacse ytterligare finansiella mått och nyckeltal i årsredovisningen. Vacse anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och Vacses ledning då de möjliggör utvärdering av Vacses 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 definitioner av dessa mått på sidan 88.

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt exklusive värdeförändringar. Nyckeltalet mäter Vacses resultat från den löpande verksamheten.

Tkr	2025	2024
Resultat före skatt	445 750	461 398
Återläggning		
Värdeförändring fastighet	-106 054	-159 340
Värdeförändring derivat	39 252	33 985
Förvaltningsresultat	378 948	336 043

Belåningsgrad

Räntebärande nettoskulder i % av fastigheternas redovisade värde. Nyckeltalet visar Vacses skuldsättning

Tkr	2025	2024
Räntebärande skulder, långfristiga	3 517 657	3 702 000
Räntebärande skulder, kortfristiga	474 479	238 750
Likvida medel	-794 228	-249 306
Räntebärande skulder netto	3 197 908	3 691 444
Förvaltningsfastigheter	11 049 500	10 305 000
Belåningsgrad, %	29	36

Andel säkerställd skuld

Utestående säkerställda banklån i % av koncernens redovisade totala tillgångar. Nyckeltalet åskådliggör förhållandet mellan säkerställd och icke säkerställd skuld vilket är viktigt för Vacses långivare.

Tkr	2025	2024
Säkerställda banklån	1 690 137	1 190 751
Totala tillgångar	12 042 336	10 768 671
Andel säkerställd skuld, %	14	11

Räntebärande skuld netto/EBITDA

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

Tkr	2025	2024
Räntebärande skulder, långfristiga	3 517 657	3 702 000
Räntebärande skulder, kortfristiga	474 479	238 750
Likvida medel	-794 228	-249 306
Räntebärande skulder netto	3 197 908	3 691 444
Driftöverskott	518 161	470 830
Centrala kostnader	-44 069	-38 140
EBITDA	474 092	432 690
Räntebärande skuld netto/EBITDA	6,7	8,5

Räntetäckningsgrad

Driftöverskott med avdrag för administrativa kostnader i förhållande till finansnetto. Nyckeltalet visar Vacses förmåga att betala löpande räntekostnader.

Tkr	2025	2024
Förvaltningsresultat	378 948	336 043
Centrala kostnader	104 945	103 354
Summa	483 893	439 397
Räntekostnader	-104 945	-103 354
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	4,3

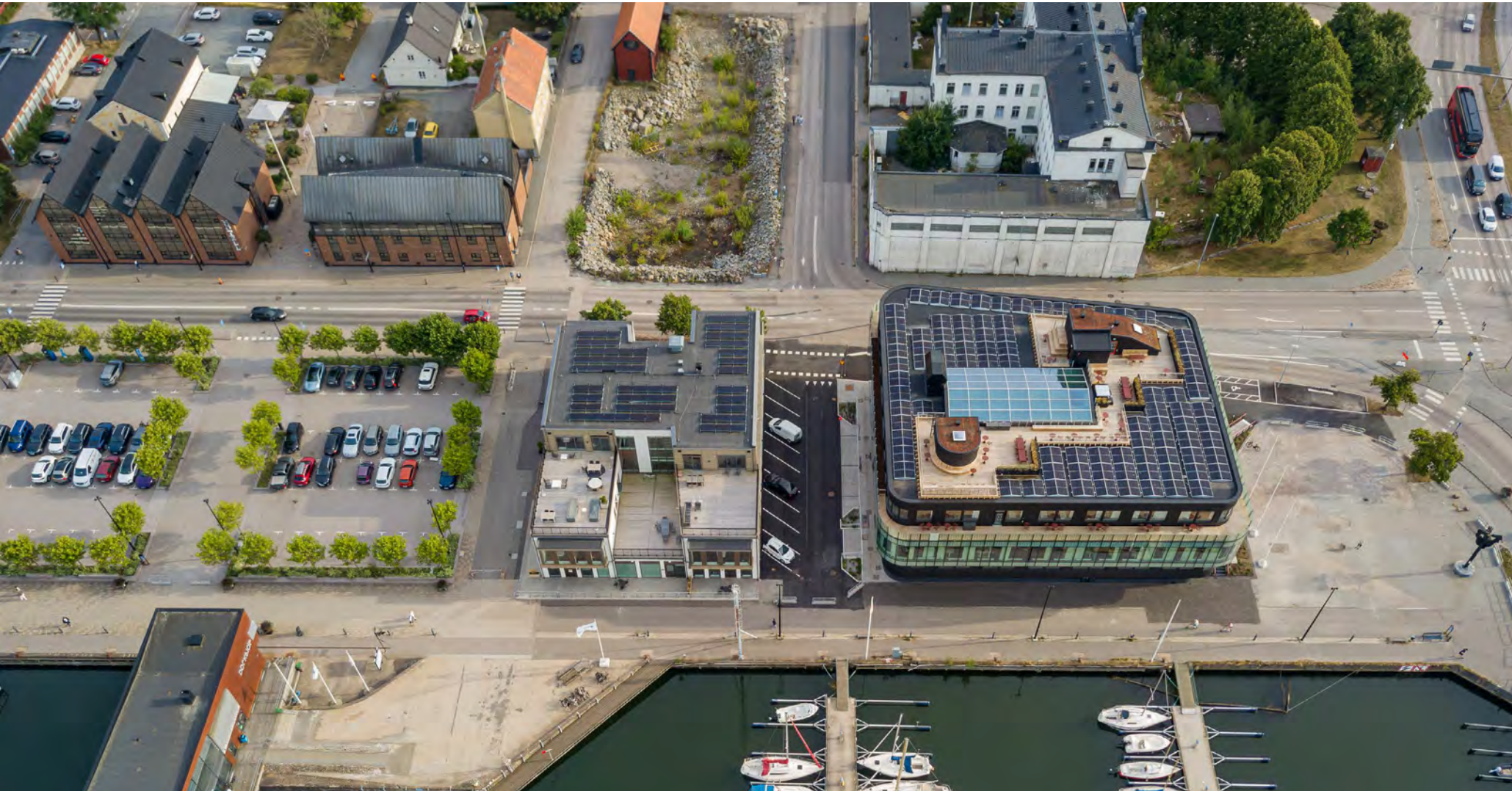
Kapitalbindning

Genomsnittet av de räntebärandeskulderernas återstående löptid. Nyckeltalet visar den genomsnittliga löptiden för Vacses externa finansiering och belyser Vacses refinansieringsrisk.

Räntebindning

Genomsnittlig räntebindningstid på räntebärande skuld, inklusive derivat. Nyckeltalet visar den genomsnittliga räntesättnings löptid för Vacses externa finansiering och ger en vägledning för Vacses framtida räntekostnader.

År	2025	2024
Kapitalbindning	4,2	3,3
Kapitalbindning (beaktat kreditfacilitet)	4,3	3,2
Räntebindning	3,6	3,9



Om hållbarhetsredovisningen

Års- och hållbarhetsredovisningen 2025 inkluderar Vacses hållbarhetsredovisning 2025 som också utgör Vacses lagstadgade hållbarhetsrapport. Utgångspunkten för hållbarhetsredovisningen är dialog med intressenter och en dubbel väsentlighetsanalys som tar hänsyn till Vacses påverkan på människor och miljö såväl som den finansiella påverkan som hållbarhetsaspekter har för bolagets utveckling. Väsentlighetsanalysen beaktar värdekedjan både uppströms och nedströms.

Vacses hållbarhetsredovisning är upprättad med referens till GRI Standards från 2021 och omfattar perioden 1 januari till och med 31 december 2025. GRI-Index för 2025 återfinns på sidan 84.

Långsiktighet och hållbarhet är en integrerad del i Vacses verksamhet, varför beskrivningen av hållbarhetsarbetet återfinns i årsredovisningens alla delar.

2018 anslöt Vacse sig till FNs Global Compact och har skrivit under att arbeta och ta ansvar för initiativets tio principer kring mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption.

I hållbarhetsredovisningen ingår samtliga helägda dotterbolag. Vacse inkluderar fastigheter som ägts under hela räkenskapsåret för de nyckeltal som rör utsläpp och förbrukning av energi och vatten.

Under året har en basårsjustering gjorts i linje med GHG-protokollet, detta finns beskrivet på sidan 73, i övrigt har inga väsentliga förändringar skett under året. Vacses hållbarhetsredovisning följer det finansiella räkenskapsåret och publiceras årligen. Hållbarhetsredovisningen har översiktligt granskats av Grant Thornton.

Kontaktperson:

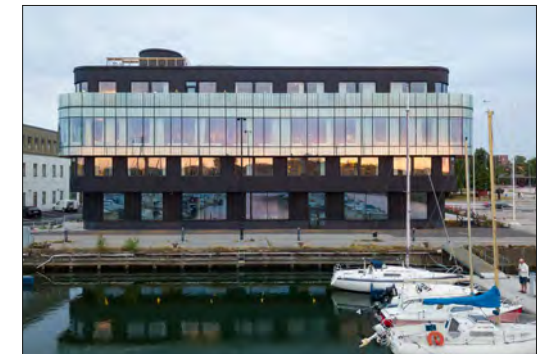
Sara Jägermo

Fastighets- och hållbarhetschef

Foto: Antonius Van Arkel

Hållbarhet

Ord från hållbarhetschefen	63
Allmänna upplysningar	64
En långsiktigt hållbar strategi	64
Intressentdialog	65
Väsentlighetsanalys	66
Hållbarhetsstyrning	67
Värdekedja	69
E – Hållbara fastigheter	70
S – Socialt samhällsansvar	78
G – Ansvarsfullt företagande	82
GRI-index	84
Revisors rapport	86



Boverket huvudkontor Karlskrona, Skeppsbron 5 på 5 000 kvm är ett nytt landmärke i Karlskrona.

Fastigheten är certifierad enligt BREEAM Outstanding, NollCO2 och WELL Platinum. Fasaden är bränd enligt Shou Sugi Ban, en japansk metod som skapar motstånd mot både fukt och åldrande. Huset har solpaneler och dynamiska fönster som minskar energianvändning.

2025– ett stabilt och framåtriktat år, trots prövningar

Det gångna året har präglats av ett fortsatt osäkert geopolitiskt läge och en omvärld där hållbarhetsarbetet allt oftare sätts på prov. I tider som dessa blir det tydligt vilka bolag som har hållbarhet som ett tillval och vilka som har det som ett integrerat sätt att tänka, agera och förvalta. För Vacse har 2025 blivit ännu ett år där vår långsiktighet visat sig vara en av våra mest stabila tillgångar.

I ett fastighetsbestånd där många verksamheter bedrivs dygnet runt är det glädjande att leverera en energiprestanda på 77,7 kWh/m² A_{temp} per kvadratmeter, ett resultat som fortsatt placerar oss i branschens absoluta framkant. De lågt hängande frukterna är sedan länge plockade och årets fokus har därför legat på större energiåtervinningsprojekt och investeringar som stärker vårt klimatresultat framåt.

Ett cirkulärt arbetssätt och återbruk

Under året har vi tillträtt två byggnader med höga hållbarhetsambitioner, vilket stärkt och vidareutvecklat vårt förvaltningsarbete. I Vacses långsiktiga modell blir varje ny fastighet ett tillfälle att vässa våra arbetssätt och genom tydligare kravställning har vi tillsammans med våra samarbetspartners möjliggjort omfattande återbruk och etablerat ett mer cirkulärt arbetssätt i både projekt och drift. Återbruk har samtidigt blivit en allt viktigare del av vår förvaltning, inte bara ur ett klimatperspektiv utan också som en del av Sveriges beredskap, då förlängd livslängd på material och installationer minskar beroendet av störningskänsliga leveranskedjor och stärker robustheten i våra samhällsviktiga fastigheter.

Att mäta är att veta

Införandet av vårt cirkularitetsindex med tillhörande mål att nå 25 procent har gjort cirkularitet mätbart och integrerat i vår dagliga verksamhet. Genom användning av klimatberäkningsverktyget Plant har vi successivt gått från att beräkna klimatavtryck vid renoveringar och hyresgäst Anpassningar med schabloner till att i allt större utsträckning basera beräkningarna på verkliga produkter och faktiska materialmängder. Den utvecklingen gör att vi nu kan synliggöra de faktiska klimatbesparingarna som verkligen uppnås och ger oss ett betydligt tydligare underlag för att aktivt välja lösningar som minskar vår påverkan. När vi sammanfattar det första årets arbete och de genomförda beräkningarna uppnår vi 29 procent cirkularitet i renoveringar och hyresgäst Anpassningar samt 17 procent i nybyggnation. Resultaten visar viktiga framsteg i vårt klimatarbete och är ett tydligt kvitto på en stark laginsats genom hela organisationen.

Viktiga steg för att säkerställa leverantörsled

Branschen har under året tagit viktiga gemensamma steg för att utveckla arbetet med leverantörsled och arbetsvillkor och jag är stolt över att Vacse ofta lyfts som en drivande aktör i den utvecklingen. Samtidigt

”

Det är i osäkra tider som skillnaden mellan ord och handling blir tydligast. Vi väljer alltid handling.

krävs det fortsatt mod, kraft och uthållighet för att vända den negativa utvecklingen vi tyvärr ser. Fler bolag behöver nu ta steget från pilotprojekt till verklig implementering. Endast genom systematisk granskning och uppföljning av leverantörsleden kan vi säkerställa att arbetslivskriminaliteten och säkerhetsrisker rensas ut.

För Vacse är riktningen tydlig

I en värld där den regelbaserade ordningen utmanas är det viktigare än någonsin att företag står stadigt i sina värderingar. För oss på Vacse är riktningen tydlig. Vi ska vara ett långsiktigt, ansvarsfullt och värderingsdrivet bolag som bidrar till en hållbar utveckling, både genom vår klimatfärdplan och genom det förvaltningsarbete som bedrivs varje dag, året runt.

Sara Jägermo

Fastighets- och hållbarhetschef

WE SUPPORT



Vacse har signerat FN:s Global Compact, vilket är ett initiativ för att samordna frågor gällande mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, försiktighetsprincipen och ansvarstagande gällande miljöfrågor och anti-korruption. Global Compact omfattar tio principer.



Sara Jägermo
Foto: Karl Nordlund



Allmänna upplysningar

En långsiktig hållbar strategi

Som långsiktig ägare av moderna samhällsviktiga fastigheter är Vacses målsättning att äga och uppföra fastigheter som är hållbara under lång tid framöver, både ur ett ekonomiskt, miljömässigt och socialt perspektiv.

Vacses hållbarhetsstrategi

Vacse har förbundit sig att bedriva sin verksamhet med minskande klimatutsläpp i linje med Parisavtalet. Sedan 2022 är Vacses klimatomställning validerad av Science Based Targets initiative, i linje med att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 °C.

Vacse bedriver sin verksamhet i enlighet med internationella konventioner som ILO:s kärnkonvention samt FN:s globala mål (Agenda 2030). 2018 anslöt vi oss till UN Global Compact och har sedan förbundit oss till de tio principerna kopplat till mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupktion.

Hållbarhet för oss inkluderar miljömässig och social hållbarhet, samt sund bolagsstyrning. Vi tar ett långsiktigt miljömässigt, etiskt och socialt ansvar för utvecklingen av bolaget gentemot dess intressenter.

Ytterst ansvariga för Vacses hållbarhetsarbete är styrelsen och vd, men det operativa arbetet är väl förankrat inom hela organisationen.

Vacses hållbarhetsstrategi tar avstamp i tre huvudområden:

Hållbara Fastigheter innebär att vi klimatsäkrar våra fastigheter och begränsar vår klimatpåverkan, med

förnybar och effektiv energianvändning som en av lösningarna. Vidare arbetar vi med effektiv, cirkulär och ändamålsenlig material- och resursanvändning, och med aktsamhet om vatten och biodiversitet. Fastigheterna ska utgöra långsiktigt hållbara tillgångar med tillgång grön finansiering.

Socialt samhällsansvar innebär att vi erbjuder trygga och säkra miljöer och samarbetar med våra hyresgäster för hållbar utveckling. Vi tar ansvar för arbetsförhållanden i värdekedjan och bedriver ett aktivt samhällsengagemang som linjerar med vår kärnverksamhet.

Ansvarsfullt företagande innebär att vi arbetar med att stärka kulturen kring god affärsetik och en inkluderande och välmående arbetsplats.

FN:s globala hållbarhetsmål

De 13 globala hållbarhetsmålen med störst koppling till Vacses affärsverksamhet finns integrerade i hållbarhetsstrategin. Målen har identifierats i en process där samtliga globala mål och delmål har analyserats.

Övergripande hållbarhetspolicy samt övriga policy



E Hållbara Fastigheter

Begränsning av och anpassning till klimatförändringar

Förnybar och effektiv energianvändning

Cirkulära materialflöden

Aktsamhet om vatten och biodiversitet

Hållbar affärsutveckling



S Socialt samhällsansvar

Leverantörsuppföljning

Trygga och säkra miljöer

Inkluderande och välmående arbetsplats

Samarbete med hyresgäster för hållbar utveckling

Aktivt samhällsengagemang



G Ansvarsfullt företagande

God affärsetik



Intressentdialog

Under våren 2025 genomförde Vacse en fördjupad intressentdialog med de intressentgrupper som har en betydande påverkan på, eller som påverkas av Vacses verksamhet och aktiviteter.

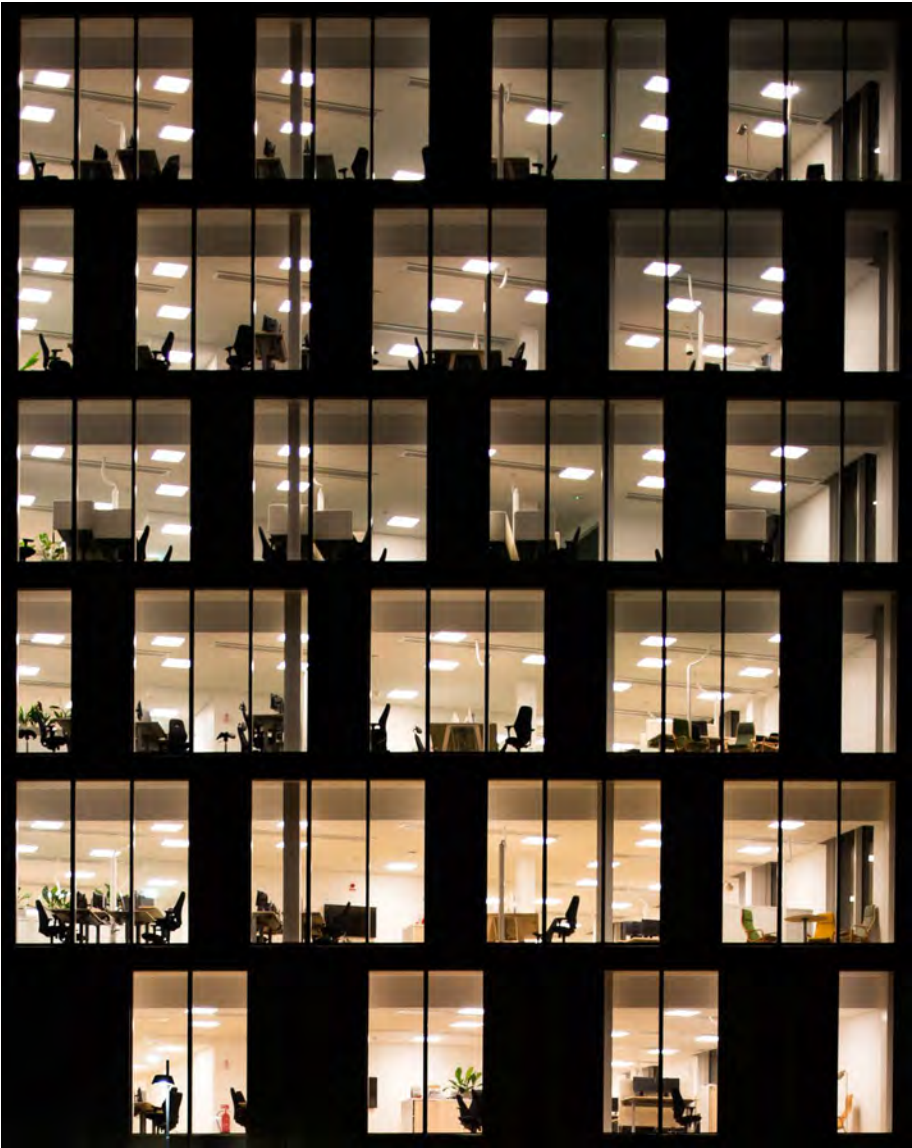


Lena Steen och Isabella Holte Friberg
Foto: Karl Nordlund

Forum för dialog

Vacse för en löpande dialog med bolagets intressenter för att bättre förstå deras behov, krav och förväntningar. I tillägg till den kontinuerliga dialogen har Vacse under våren 2025 genomfört en djupare intressentdialog med intervjuer och enkäter som främsta verktyg. Intressentdialogen bekräftade att resultatet av den dubbla väsentlighetsanalysen liksom hållbarhetsmålen är i linje med intressenternas förväntningarna. Resultatet från dialogerna har presenterats för medarbetare, ledning och styrelsens hållbarhetsutskott och insikterna används i det fortsatta hållbarhetsarbetet såväl som i strategi och affärsmodell.

Intressentgrupp	Form för löpande dialog
Medarbetare	- Teamkonferenser - Medarbetarsamtal - Årlig medarbetarenkät
Ägare	- Styrelsemöten och löpande möten med ledning - Hållbarhetsutskott - Årligt strategimöte
Hyresgäst och brukare	- Löpande dialog mellan förvaltare på Vacse och brukare - Kvartalsvisa förvaltararmöten inkluderande en grön avstämning - Rapportering - Avtalsdialog
Långivare	- Investerarrapport för gröna obligationer - Kontinuerliga möten och informationsinhämtning - Covenantrapportering - Finansiella rapporter
Leverantörer	- Årlig enkät till driftoperatörer - Årlig konferens tillsammans med Vacse - Kvartalsvisa möten med Vacse och hyresgäst
Lokalsamhälle	- Bevakning av branschundersökningar och forskning - Trygghetsvandringar
Stat och myndigheter	- Lagbevakning - Deltagande i branschforum
Samverkansaktörer	Medlemskap och aktivt deltagande i utvalda samverkansforum



Öppningen 1, Jordbruksverkets och Skogsstyrelsens huvudkontor i Jönköping. Foto: Lars Abrahamsson



Väsentlighetsanalys

Under 2023 genomförde Vacse för första gången en dubbel väsentlighetsanalys. Analysen tar hänsyn till både den utgående påverkan som företaget har på människa och miljö och den påverkan hållbarhetsrisker och möjligheter kan ha på företagets finansiella ställning och resultat.

I väsentlighetsanalysen tar Vacse hänsyn till positiv och negativ, faktisk och potentiell påverkan samt finansiella risker och möjligheter. Faktisk påverkan bedöms utifrån skala, omfattning och återställbarhet medan den potentiella påverkan även väger in sannolikheten för inträffande.

I bedömning av den finansiella påverkan används ett tröskelvärde baserat på resultat före skatt för att bedöma effekten och även här vägs sannolikheten in för att risken/möjligheten ska inträffa. Under 2025 har väsentlighetsanalysen verifierats såväl internt som genom en uppdaterad intressentdialog utan väsentliga förändringar.

I tabellen till höger redovisas en sammanvägd bedömning av Vacses hållbarhetsaspekter. En hållbarhetsfråga är väsentlig om den överskrider tröskelvärdet för antingen påverkansväsentlighet, finansiell väsentlighet eller båda. Slutresultatet har stämts av med såväl interna – som externa experter. Även de aspekter som inte bedömts som mest väsentliga (inkluderade aspekter) kommer att följas upp och redovisas då de utgör viktiga element i Vacses hållbarhetsarbete.

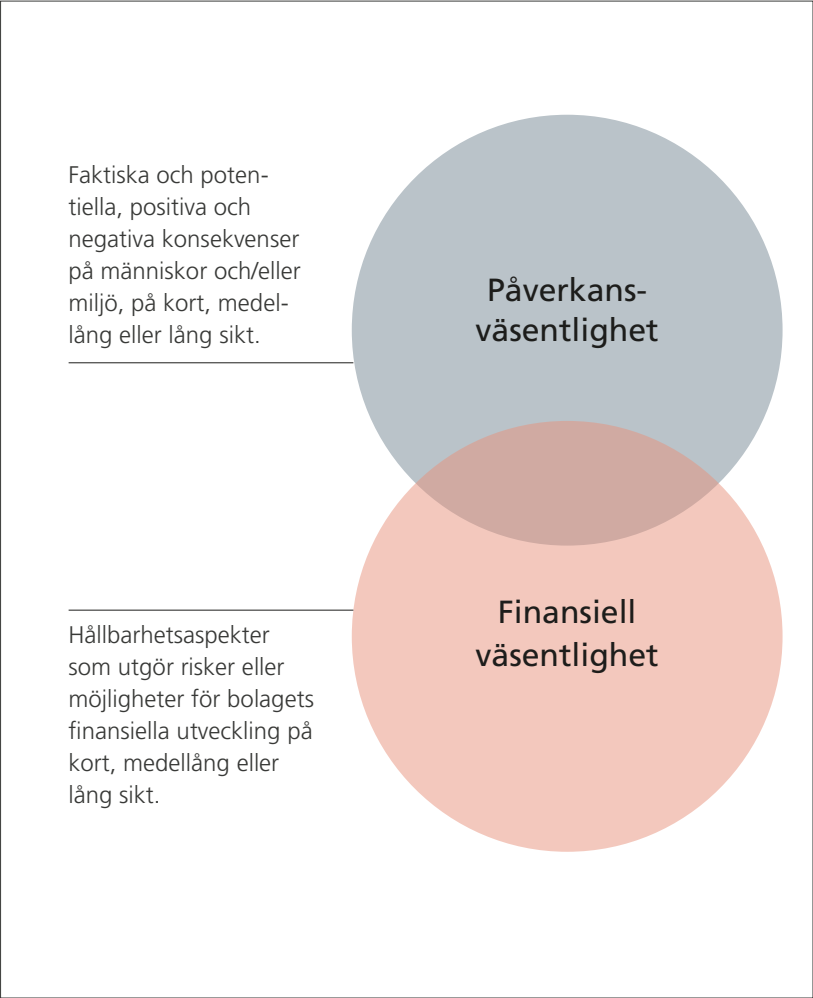
Väsentliga och inkluderade aspekter

Väsentliga hållbarhetsaspekter

1	Begränsning av och anpassning till klimatförändringar	E	Hållbara fastigheter
2	Leverantörsuppföljning	S	Socialt samhällsansvar
3	Cirkulära materialflöden	E	Hållbara fastigheter
4	Förnybar och effektiv energianvändning	E	Hållbara fastigheter
5	God affärsetik	G	Ansvarsfullt företagande

Inkluderade hållbarhetsaspekter

6	Trygga och säkra miljöer	S	Socialt samhällsansvar
7	Samarbete med hyresgäster för hållbar utveckling	S	Socialt samhällsansvar
8	Hållbar affärsutveckling	E	Hållbara fastigheter
9	Aktsamhet och vatten och biodiversitet	E	Hållbara fastigheter
10	Aktivt samhällsengagemang	S	Socialt samhällsansvar
11	Inkluderande och välmående arbetsplats	S	Socialt samhällsansvar



Hållbarhetsstyrning

Vacse har en hållbarhetsstyrning som syftar till att bedriva ett effektivt arbete samt att leverera på hållbarhetsstrategin och uppnå fastställda mål. Styrningen är utformad utifrån lagstiftning, redovisningsramverk och frivilliga standarder för att bidra till en långsiktigt hållbar utveckling.

Övergripande styrning

Grunden för Vacses hållbarhetsarbete är:

- Hållbarhetspolicy och hållbarhetsramverk
- Ambitionen att nå bolagets hållbarhetsmål på kort och lång sikt
- Bidrag till FN:s globala mål och Parisavtalet
- Uppfylla krav i lagar, redovisningsramverk och standarder

Styrelsens ansvar

Styrelsen har det yttersta ansvaret för hållbarhetsarbetet och fastställer hållbarhetspolicy och uppförandekoden. Styrelsen och koncernledningen:

- antar årligen en koncernövergripande strategi där hållbarhetsmål är inkluderade
- godkänner den dubbla väsentlighetsanalysen vid uppdatering
- följer upp hållbarhetsarbetet kontinuerligt

Styrelsen har inrättat ett hållbarhetsutskott som bereder hållbarhetsärenden, följer upp och utvärderar arbetet. Styrelsen och vd godkänner årligen Vacses hållbarhetsredovisning i samband med årsredovisningen.

Koncernledningens ansvar

Vacses vd har det strategiska ansvaret för hållbarhetsarbetet, inklusive att identifiera och hantera klimatrelaterad påverkan, risker och möjligheter. Fastighets- och hållbarhetschefen driver och utvecklar hållbarhets- och klimatarbetet och rapporterar direkt till vd. Rollen som både fastighetschef och hållbarhetschef medför att hållbarhet integreras i fastighetsförvaltning och projektverksamhet utan målkonflikter.

Hållbarhetsfunktionen

Det operativa ansvaret för hållbarhetsarbetet är delegerat till fastighets- och hållbarhetschefen samt hållbarhetsfunktionen som driver arbetet integrerat i hela verksamheten. Hållbarhetsfunktionen ansvarar för att övervaka hållbarhetsrelaterad påverkan, risker och möjligheter, följa upp att bolagets hållbarhetspolicy efterlevs, att hållbarhetsstrategin realiseras samt att arbetet linjerar med hållbarhetsmålen.



➔ **Fastigheten Visborg 1:15 utanför Visby.** En tidigare regementsbyggnad som renoverats till nybyggnadsstandard. Under 2024 installerades solceller på taken.

Foto: Magnus Norrbys



● Hållbarhetsarbetet i praktiken

Hållbarhetsarbetet omfattar hela Vacses verksamhet – från ägande, förvaltning och utveckling av fastighetsportföljen till relationer med hyresgäster, medarbetare, leverantörer och finansiärer.

Arbetet styrs genom ett ledningssystem med:

- gemensamma policyer och riktlinjer
- mätbara mål på kort och lång sikt
- detaljerade handlingsplaner på fastighetsnivå

Hållbarhetsavdelningen består av ett team med kompetenser från olika delar av verksamheten. De olika kompetenserna kompletterar varandra och arbetet sker integrerat med övriga avdelningar. Uppföljning av hållbarhetsmålen sker minst kvartalsvis med både intern och extern rapportering.

● Uppförandekod och visselblåsarfunktion

Vacses uppförandekod och visselblåsarfunktion är ett stöd i det dagliga arbetet. Uppförandekoden beskriver hur vi i vårt dagliga arbete agerar baserat på våra värderingar, visioner, åtaganden och förväntningar. Visselblåsarfunktionen underlättar för interna såväl som externa intressenter att anmäla misstanke om oetiskt agerande och oegentligheter gällande bolagets verksamhet. Visselblåsarfunktionen garanterar fullständig anonymitet för alla anmälare.

● Certifiering och förbättring

Vacse är sedan 2017 certifierat enligt ISO 14001, vilket omfattar moderbolaget och samtliga fastighetsägande dotterbolag. Genom interna och externa revisioner säkerställs ständiga förbättringar. Arbetet bygger på principen att agera, följa upp, dokumentera, utvärdera och förbättra.

● Kompetens och utbildning

Vacses hållbarhetsarbete bygger på engagerade och kunniga medarbetare samt kontinuerlig utbildning i hållbarhetsfrågor. Varje år genomgår samtliga medarbetare utbildning i jämställdhet och inkludering samt god affärsetik. Bolaget erbjuder även riktade utbildningar till olika funktioner/roller, seminarier och webinarier för att ytterligare höja kunskapsnivån. Varje år görs en uppföljning av kompetensen hos medarbetarna med avseende på hållbarhet.

● Incitament

Sedan 2018 tillämpar Vacse ett incitamentsprogram där ägarna och medarbetarna har samma finansiella mål. Det innebär att medarbetarnas trygghet och engagemang ökar i takt med att ägarnas mål uppfylls, vilket är viktigt för att trygga kompetensförsörjningen framåt. Under 2024 beslutades om ett ytterligare incitamentsprogram för alla medarbetare med en tydlig koppling till Vacses klimatmål. Hållbarhetsincitamentet består av tre delar; fastighetsförvaltningens scope 1 och 2, fastighetsförvaltningens scope 3 samt nyproduktion scope 3.

● Ramverk

2025 har varit ett minst sagt omvälvande år när det gäller ramverk för hållbarhetsredovisning. Vacses års- och hållbarhetsredovisning 2025 följer ÅRL med referens till GRI Standards 2021. Bland de ramverk och standarder som därutöver definierar hållbarhetsarbete återfinns bland annat:

- FN:s globala hållbarhetsmål för 2030
- Globala målen
- OECDs riktlinjer
- Parisavtalet
- SBTi
- UN Global Compact

Vårt hållbarhetsarbete förhåller sig till ramverken och vi arbetar aktivt med att vidareutveckla och driva hållbarhetsfrågor inom bygg- och fastighetsbranschen samt att skapa långsiktiga samarbeten med våra kunder. Genom att medverka i olika bransch- och samhällsprojekt kan vi vara med och forma ett mer hållbart samhälle tillsammans med andra aktörer.

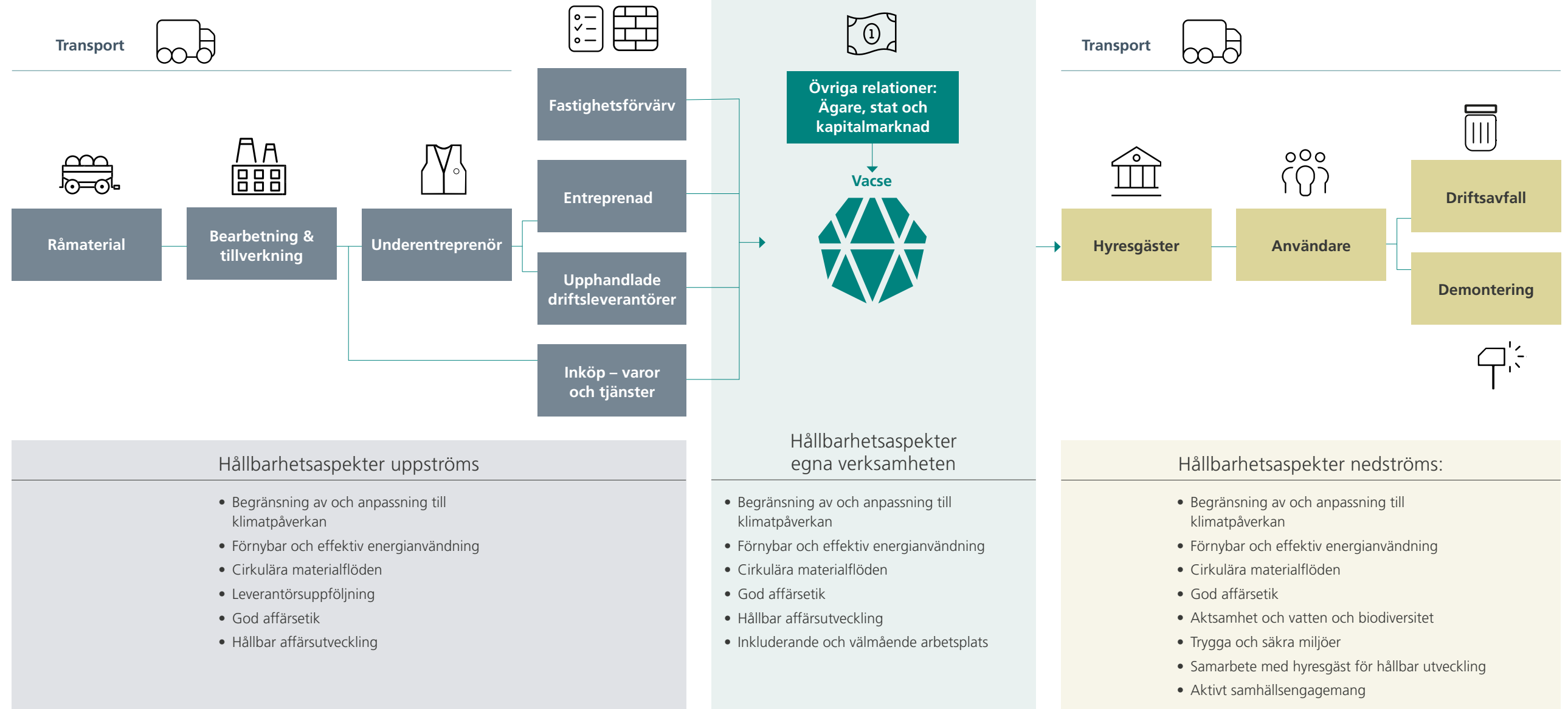
● Urval av medlemskap och samarbeten:

- Fastighetsägarnas hållbarhetsråd
- Forum för klimatanpassningar
- Mitt Liv
- Sila snacket
- Sweden Green Building Council
- Tekniskspränget
- Vinnova

● Policyer och styrdokument på hållbarhetsområdet

- Energi- och vattenpolicy
- Handbok för hållbarhetsarbete
- Hållbarhetspolicy
- Inköbspolicy
- Miljö- och kvalitetspolicy
- Rutin för leverantörsgranskning
- Uppförandekod för anställda
- Uppförandekod för leverantörer

Värdekedja





Energiförbrukning

77,7kWh/m² A_{temp}

Läs mer på sid 74

Cirkularitetsindex

29%

i ROT/HGA

Läs mer på sid 75

ESG

Hållbara fastigheter

Genom vårt hållbarhetsarbete tar vi ansvar för att minska resursanvändningen och begränsa vår miljöpåverkan.

Vi arbetar aktivt för att våra fastigheter ska vara energieffektiva och väl anpassade för framtida klimatförändringar.

Klimatförändringar	71
Färdplan för omställning	71
Begränsning av klimatförändringar	72
Anpassning till klimatförändring	73
Förnybar och effektiv energianvändning	74
Cirkulära materialflöden	75
Hållbar affärsutveckling	76
Aktsamhet om vatten och biodiversitet	77

☛ **Bikuporna är placerade på 15:e våningen i Tabellen 7, Färgskrapan, Sollentuna.** Stockholms Honung står för drift och skötsel av bikuporna, med regelbundna besök och uttag av honung.



Klimatförändringar



Färdplan för omställning

Vacse bedriver ett långsiktigt arbete för en minskad klimatpåverkan. Utgångspunkten är att våra fastigheter ska vara funktionella långt efter det att samhället ställt om till netto noll-utsläpp. Tack vare ett strukturerat arbete med energieffektiviseringar tillsammans med klimateffektiva val har vår utsläppsintensitet i drift minskat med drygt 34 procent jämfört med referensåret 2019.

Klimatmål i linje med vetenskapen

Vacse har ambitiösa och utmanande klimatmål som utgår från FN:s globala mål för en hållbar utveckling och att vår verksamhet ska ligga i linje med Parisavtalet, det vill säga att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 °C. Vaces kortsiktiga klimatmål är att halvera CO₂-utsläppen till år 2030 jämfört med basåret 2019. Det långsiktiga målet är klimatneutralitet i hela värdekedjan till 2045.

Målet om klimatneutralitet följer samma definition som Science Based Targets Net Zero Standard, vilket innebär att klimatkompensation inte ska användas för att nå målen. Netto noll-utsläpp innebär därmed att utsläppen i den egna värdekedjan ska minskas till mycket låga nivåer och att resterande utsläpp kan neutraliseras med åtgärder som tar bort koldioxid ur atmosfären.

Koncernens färdplan mot en klimatneutral värdekedja

Redan under 2022 utarbetades en färdplan för Vaces klimat och energimål, samt åtgärder för linjering med EU:s taxonomi för hållbara investeringar. Under 2025 har denna färdplan uppdaterats med tillgänglig information, både vad gäller Vaces tillväxt och klimatanpassningar i vår värdekedja. Färdplanen innefattar konkreta åtgärder i fastighetsbeståndet, tillväxtplaner och antaganden kring omvärldsfaktorer. Färdplanen har publicerats publikt för att uppmuntra till kunskapsutbyte och transparens inom branschen.

Att minska våra utsläpp samtidigt som vi behöver utöka vårt bestånd via nyproduktion för att möta hyresgästernas krav, är en stor utmaning då den största delen av våra scope 3-utsläpp kommer från just nyproduktion. Dessutom genomfördes många åtgärder redan innan vårt fastställda basår som är 2019.

Fastighetsspecifika färdplaner

Alla Vaces fastigheter har specifika klimat- och energiplaner med konkreta mål och handlingsplaner. Dessa är viktiga verktyg för såväl intern styrning och uppföljning som i samtal med driftspartners och hyresgäster. Planerna är anpassade efter varje fastighets förutsättningar vad gäller till exempelvis underhåll, hyresgästens behov och specifik energileverantör.

Klimatberäkningar

Under 2024 tog Vacse fram en handbok för cirkulära materialflöden med tillhörande cirkularitetsindex med syfte att belysa vikten av cirkularitet i om- och tillbyggnationer. Under 2025 har Vacse klimatberäknat renoveringar, om- och tillbyggnadsprojekt med hjälp av verktyget Plant till ett värde av drygt 30 mkr. Detta är ett viktigt led i att gå över från spenddata i klimatbokslutet och istället räkna på utsläpp från verklig materialmängd. Här ser vi stora möjligheter till ett mer proaktivt arbetssätt framåtriktat där olika material bedöms redan innan de byggs in i fastigheterna.

Systematiskt arbete med energieffektivisering

Energieffektivisering, både i löpande drift och i nyproduktion och ombyggnation, är avgörande för en minskad klimatpåverkan. Jämfört med 2019 har vi reducerat energi-intensiteten i fastighetsdriften med 34 procent. Detta är ett resultat av ett systematiskt förvaltningsarbete i samverkan med driftspartners där energianvändningen följs upp månadsvis. Arbetet sker också i nära dialog med våra hyresgäster där hänsyn tas till deras specifika behov.

Fortsatta utmaningar med fjärrvärme

Den absoluta merparten av Vaces fastigheter använder sig av lokalt producerad fjärrvärme. Fjärrvärmens miljövärde skiljer sig mycket mellan olika kommuner beroende på vilket typ av bränsle som används. Eftersom Vacse som fastighetsägare är starkt beroende av fjärrvärme för uppvärmning pågår en aktiv dialog med leverantörerna avseende dess omställningsplaner. Här skiljer sig förutsättningarna markant mellan olika delar av landet.

För att minska beroendet av fjärrvärme har flera olika projekt initierats under året. Ett av dem är en spillvattenanläggning som tillvaratar värme från avloppsvattnet i en av Vaces största fastigheter.

Ökad belastning ställer krav

Vaces hyresgäster inom rättsväsendet har i många fall utökat och förtätat sin verksamhet under senare år, vilket också ökar belastningen på fastigheterna. Här är målsättningen att i görligaste mån anpassa befintlig fastighet för att möta nya behov, något som är att föredra ur klimatsynpunkt jämfört med en utbyggnad eller nybyggnation. Det kan också innebära att en energieffektivisering möjliggör en utökad användning med bibehållen energiprestanda.

I de fall där det krävs större anpassningar som till- eller ombyggnationer, genomförs en genomlysning av fastighetens klimat- och energiprestanda som helhet. Insatserna ingår i ett åtgärds paket för att minimera påverkan på verksamheten. Ett arbetssätt som underlättas av Vaces proaktiva omställningsplaner för alla fastigheter där både hyresgäster och driftspartners varit delaktiga.



Väsentliga aspekter

Begränsning av klimatförändringar

Vacses klimatmål är vetenskapligt baserade och godkända av SBTi. Klimatbokslutet utförs i enlighet med Greenhouse Gas Protocol, och alla fastigheter som varit i drift och i Vacses ägo ett kalenderår inkluderas. Klimatutsläpp från nyproduktion som utförs för Vacses räkning inkluderas det år projektet färdigställs. Utsläpp i scope 1 och 2 baseras på uppmätt energianvändning och köldmedierapporter. Utsläppsfaktorer för el och fjärrvärme hämtas från Svensk Miljöemissionsdata och respektive leverantör.

E

Mål
2030Halverade klimat-
utsläpp i egen
verksamhet jämfört
med basåret 2019Mål
2045Nettonollutsläpp i
hela värdekedjan

Växthusgasutsläpp	Mätenhet	Mål 2030	Justerat basår 2019	2025	2024	2023	2022	2021	
Scope 1	Absoluta utsläpp	tCO ₂ e	44	11	54	42	24	106	
	Intensitet	kg CO ₂ e/m ² A _{temp}	0,24	0,05	0,25	0,21	0,12	0,60	
Utsläpp i scope 2, marknadsbaserat	Absoluta utsläpp	tCO ₂ e	426	395	413	422	384	389	
	Intensitet	kg CO ₂ e/m ² A _{temp}	2,38	1,75	1,92	2,10	1,99	2,21	
Utsläpp i scope 2, platsbaserat	Absoluta utsläpp	tCO ₂ e	960	691	908	918	896	898	
	Intensitet	kg CO ₂ e/m ² A _{temp}	5,37	3,07	4,23	4,56	4,64	5,09	
Summa scope 1+2, marknadsbaserat	Absoluta utsläpp	tCO ₂ e	235 ¹⁾	469	406	467	464	408	495
	Intensitet	kg CO ₂ e/m ² A _{temp}		2,62	1,80	2,18	2,31	2,11	2,81
Andel av justerat basår	Justerat basår	tCO ₂ e		469	469	413	381	361	361
	Andel av justerat basår	%	50	100	87	113	122	113	137
Scope 3	Absoluta utsläpp	tCO ₂ e		4 285	4 397	1 541	1 507	15 781 ²	
	Intensitet	kg CO ₂ e/m ² A _{temp}		19,03	20,49	7,66	7,80	89,43 ²	
Inkluderat bestånd ³⁾		m ² A _{temp}	178 763	225 209	214 573	201 185	193 083	176 470	

1) Justeras vid betydande förändringar av beståndet via förvärv av befintliga fastigheter. Justerat 2025 för förvärv av Skepparen 1.

2) Baserat på inventering av scope 3 under 2021, delvis baserad på schablonvärden. Mätmetod uppdaterad från och med 2022 men omfattar samma scope 3-kategorier.

3) Fastigheter som varit i drift och i Vacses ägo hela kalenderåret.

Scope 3-kategori	Utsläppspost	Dataunderlag
3.1 Inköpta varor och tjänster	- Kontorsmaterial, elektronik, inredning till Vacse AB centralt - Mindre lokalanpassning och reparation som Vacse själva upphandlar - Utsläpp från större driftleverantörers värdekedja, samt kostnader från mindre driftleverantörer	Egenrapporterade utsläpp från större driftleverantörers värdekedja, klimatberäknade utsläpp från ROT/HGA, kostnadsbaserade utsläpp från mindre inköp och mindre driftleverantörer
3.2 Kapitalvaror	- Utsläpp från värdekedjan vid investeringar i nyproduktion - Större lokalanpassnings- och reparationsprojekt	Klimatdeklaration eller klimatberäkning vid nyproduktion Klimatberäkning ROT/HGA
3.3 Bränsle- och energirelaterade aktiviteter	Indirekta utsläpp från energi redovisad i scope 1 och 2	Utsläppsstatistik sammanställd av branschorganisationen Energiföretagen, uppgifter från leverantör
3.5 Avfallshantering	Avfallshantering Vacse AB centralt	Avfallsmängder från avfallsentreprenör
3.6 Tjänsteresor	Affärsresor för anställda i Vacse AB	Resestatistik
3.7 Pendlingsresor	Pendling till/från arbete för anställda i Vacse AB	Resestatistik
3.8 Hyrd tillgång uppströms	- Energiförbrukning i Vacses kontorslokal - Egen hyresgäst Anpassning	Uppgifter från leverantörer Klimatberäkningar
3.13 Hyrd tillgång nedströms	- Verksamhetsenergi - Löpande avfallshantering i fastigheten	Uppmätta energi- och avfallsmängder där detta är möjligt och genomförbart av säkerhetsskäl. I övrigt schabloner.



Justering av basår

Justering av basår sker alltid vid förvärv av befintliga fastigheter. Vid nyproduktion sker ingen justering. Vacse har under 2025 även justerat utsläpp av köldmedier i scope 1 då det visat sig att basårets utsläpp (0) inte är representativt. Istället har ett medel av tre år (2019-2021) använts vilket är i linje med SBTis riktlinjer.

A _{temp} totalt [m ²] ⁽¹⁾			178 763	173 098	159 708	151 208
	Måtenhet	Mål 2030	Justerat basår 2019 (beräknat 2025)	Justerat basår 2019 (omräknat 2024)	Justerat basår 2019 (omräknat 2022)	Justerat basår 2019 (omräknat 2019)
Scope 1	Absoluta utsläpp	tCO ₂ e	44	1	1	1
	Intensitet	kg CO ₂ e/m ² A _{temp}	0,24	0,00	0,00	0,00
Scope 2, marknadsbaserat	Absoluta utsläpp	tCO ₂ e	426	412	380	360
	Intensitet	kg CO ₂ e/m ² A _{temp}	2,38	2,38	2,38	2,38
Utsläpp i scope 2, platsbaserat	Absoluta utsläpp	tCO ₂ e	960	930	858	812
	Intensitet	kg CO ₂ e/m ² A _{temp}	5,37	5,37	5,37	5,37
Summa scope 1+2, marknadsbaserat	Absoluta utsläpp	tCO ₂ e	235	469	413	381
	Intensitet	kg CO ₂ e/m ² A _{temp}		2,62	2,39	2,39

Klimatpåverkan från nyproduktion

Mål

Klimatpåverkan från nyproduktion ska ligga minst 30% under Boverkets referensvärden

Vacses största utsläppspost utgörs av nyproduktion och därför arbetar vi kontinuerligt med att minska klimatpåverkan i uppförandeskedet. Under 2025 tillträdde Vacse två fastigheter som både var för sig och aggregerat har en klimatpåverkan som ligger mer än 30 procent under Boverkets referensvärden.

Klimatpåverkan nyproduktion	Måtenhet	2025	2024
Genomsnittlig klimatpåverkan från nyproduktion ¹⁾	tCO ₂ e/m ² A _{temp}	279	458
Andel jmf med Boverkets referensvärden ²⁾	%	66	100

1) Genomsnittligt nyproduktionsutsläpp i skede A1-A5 enligt klimatdeklaration, viktat på BTA.
2) Resultat jämfört med föreslagna gränsvärden i Boverkets rapport "gränsvärde för byggnaders klimatpåverkan och en utökad klimatdeklaration", viktat per byggnadskategori och BTA.

Anpassning till klimatförändring

Som långsiktig ägare av samhällsfastigheter är det avgörande att fastigheterna är anpassade och resilienta i ett förändrat klimat. Därför genomgick hela fastighetsbeståndet klimatriskinventering redan 2021, med åtgärdsplaner som årligen ses över och är en del av i underhållsplanen.

Klimatriskinventering är även en integrerad del av processen vid förvärv. Ett strukturerat arbete med klimatriskbedömning och klimatanpassning minskar inte bara risken för skador, utan säkerställer även fastigheternas långsiktiga värde och samhällsviktiga funktion över tid. Det är dessutom en del av processen för att verksamheten ska vara linjerad med EU:s taxonomi. Arbetet ligger därför i linje med Vacses mål om stabil avkastning och låg risk över lång tid och möjliggör fortsatt tillgång till grön finansiering.

Vacse har en fastighetsportfölj med god teknisk prestanda och en hållbarhetsprofil där ökade krav från omvärld och hyresgäster bedöms stärka positionen gentemot övriga aktörer på marknaden. Delar av beståndet ligger i områden som bedöms som utsatta för kroniska eller akuta klimatrelaterade risker, där klimatanpassningsåtgärder är nödvändiga för att minska sårbarheten och stärka byggnadernas resiliens för ett förändras klimat.

Den klimatriskinventering som har gjorts av hela beståndet innefattar en kartläggning av andel tillgångar som är utsatta för väsentliga risker på kort, medellång och lång sikt uppdelat efter akuta och kroniska risker. Detta berör ett fåtal fastigheter som ligger inom MSB:s utpekade riskområden för översvämning vid ett 100-årsflöde eller i riskområde vid ett 100-årsregn. Dessa fastigheter har, i likhet med övriga fastigheter, åtgärdsplaner för klimatanpassning som följs upp årligen. Då klimatanpassning för översvämningar från hav och vattendrag generellt behöver göras i den offentliga miljön, utanför fastighetsgräns, för att ge ett effektivt och långsiktigt skydd för vi kontinuerligt dialog med kommuner, myndigheter och andra berörda intressenter om riskbild och behov av anpassningsåtgärder.

Under 2025 uppdaterades alla klimatriskanalyser med förväntade finansiella effekter av väsentliga fysiska risker.

Klimatriskinventering

Mål

Hela beståndet ska vara klimatriskinventerat med tillhörande åtgärdsplaner

Samtliga Vacses fastigheter är klimatriskinventerade, med åtgärdsplan som ses över årligen. Klimatriskbedömningar är också en integrerad del vid förvärvsbesiktningar.

Klimatriskinventering	Måtenhet	2025	2024
Andel fastigheter i bestånd som klimatriskinventerats	%	100	97

Förnybar och effektiv energianvändning

Vacse har stort fokus på att ställa om till förnybar energi och effektivisera energianvändningen i hela fastighetsbeståndet. Målet är att minska energianvändningen till år 2030 med 40 procent jämfört med år 2019. I slutet av 2025 ligger den siffran på 34 procent.

Utvalda energiprojekt 2025

- Spillvattenåtervinning i fastighet med stort varmvattenbehov
- Installation av solceller på tre fastigheter under året med en total kapacitet om ca 370 kWh
- Kylmaskin utbytt för effektivisering, med naturligt köldmedia
- Installering av energiglas i äldre fastighet har medfört stora förbättringar både på inomhusklimat och energi-förbrukning

Fastighetsenergi

Mål

Till 2030 ska energiförbrukningen minska med 40% jämfört med 2019

Rapporteringen avser den energi som används till fastigheternas drift. Alla energislag i fastighetsdriften inkluderas, Vacse äger inga olje- eller gaspannor eller fastbränsleanläggningar. 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.

Energiintensitet	Mätenhet	2025	2024	Basår 2019	Förändring
Total energianvändning	kWh/m ² A _{temp} /år	77,7	85,1	118,5	–34 %
Varav fjärrvärme	kWh/m ² A _{temp} /år	42,7	46,8	65,9	–35 %
Varav fjärrkyla	kWh/m ² A _{temp} /år	6,5	7,7	12,0	–46 %
Varav köpt el	kWh/m ² A _{temp} /år	28,5	30,7	40,6	–30 %

Total energianvändning	Mätenhet	2025	2024	Basår 2019
Total energianvändning	MWh	17 508	18 269	17 536
Varav fjärrvärme	MWh	9 632	10 041	9 749
Varav fjärrkyla	MWh	1 460	1 647	1 772
Varav köpt el	MWh	6 416	6 581	6 015

Förnybar energi

Mål

Till 2030 ska 20% av elen för fastighetsdrift täckas av egen produktion

Vid årets slut har 50 procent av Vacses fastigheter solceller installerade och produktionen ligger på drygt 560 MWh per år vilket innebär 8,1 procent av totala elbehovet för fastighetsdrift. Vacses färdplan inkluderar att solceller ska vara installerade på alla fastigheter där det är tekniskt och kommersiellt genomförbart innan 2030 vilket i dagsläget innebär en målsättning om att 20 % av elen för fastighetsdrift ska täckas av egen elproduktion till 2030. Sedan år 2015 kommer all el som köps in från förnybar, sol-, vind- och vattenkraft och är dessutom ursprungsmärkt.

	Mätenhet	2025	2024
Egenproducerad solenergi	MWh/år	563	497
Andel egenproducerad energi av total fastighetsenergi	%	8,1	7,0

Energiklassificering

Mål

Samtliga fastigheter ska innehå minst energiklass C

Energiklasser är en standardiserad metod för att mäta och kommunicera en byggnads energiprestanda. Denna information är inte bara praktisk, utan även avgörande för att bedöma en byggnads miljöpåverkan, driftkostnader och värde.

	Mätenhet	2025	2024
Andel fastigheter med energiklass C eller bättre	%	77	75

Cirkulära materialflöden

En viktig del i bygg- och fastighetssektorns klimatomställning är återbruk och cirkularitet. Detta har Vacse tagit fasta på och under året arbetat fram en intern handbok för att konkretisera arbetet med cirkulära materialflöden. Handboken innehåller även ett cirkularitetsmål och har bidragit till ökad kunskapsnivå och konkreta effekter inom bolaget.

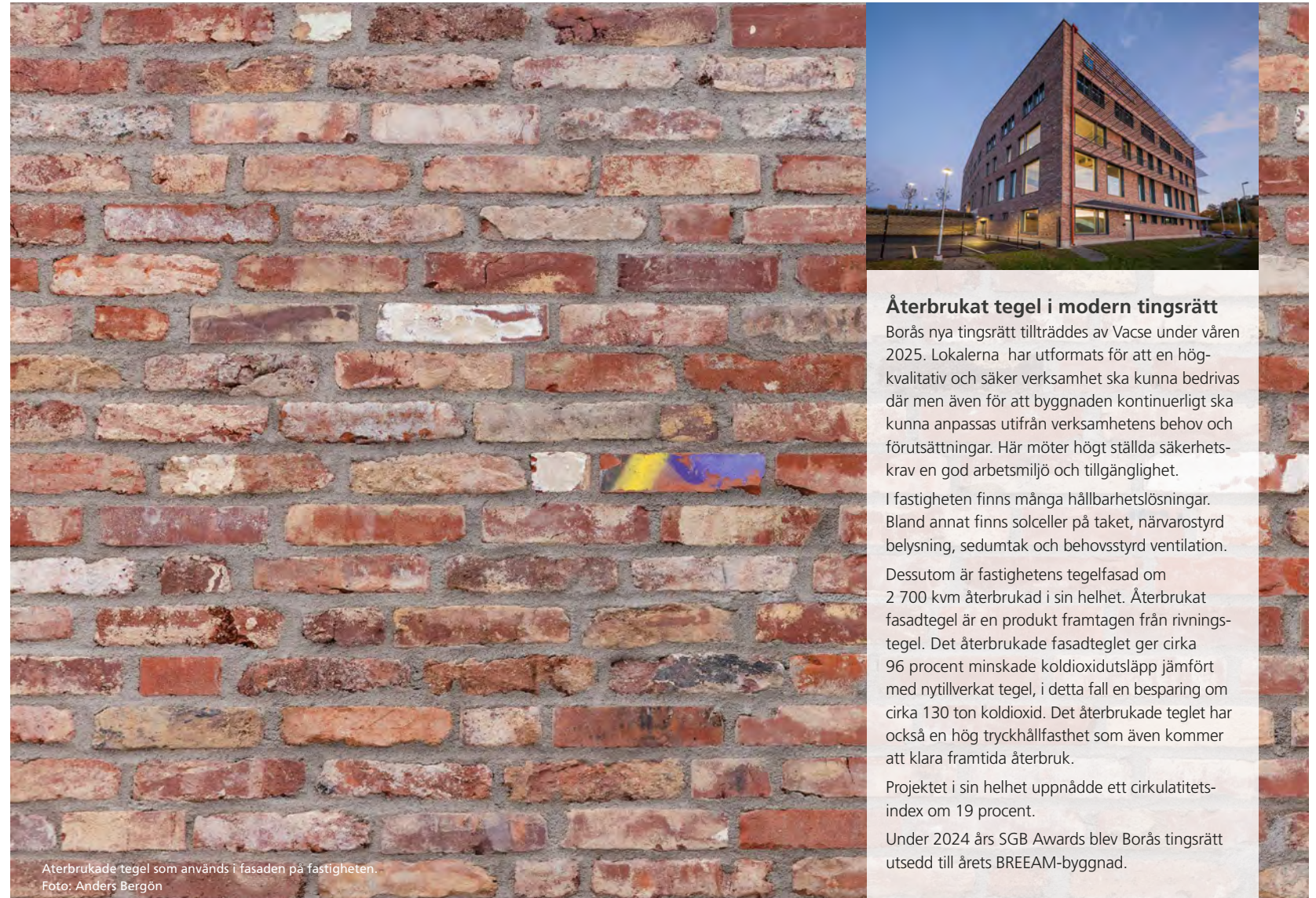
Cirkularitetsindex

Mål Vacse ska långsiktigt uppnå ett cirkularitetsindex om 25%

Handboken innehåller, förutom handfasta tips på hur projekt och förvaltning kan arbeta för att öka cirkulära materialflöden vid ny- om eller tillbyggnad också ett cirkularitetsindex med en målsättning om att uppnå 25 procent på koncernnivå. Nyckeltalet för att beräkna cirkularitet baseras på materialvikt och definieras som andelen återbrukat, biologiskt och återvunnet material i förhållande till det totala inflödet av material.

	Mätenhet	2025
Cirkularitetsindex ROT/HGA	%	29
Cirkularitetsindex nybyggnationer	%	17

	Mätenhet	2025
Total inflödat material i ROT/HGA	ton	127



Återbrukat tegel i modern tingsrätt

Borås nya tingsrätt tillträdde av Vacse under våren 2025. Lokalerna har utformats för att en högkvalitativ och säker verksamhet ska kunna bedrivas där men även för att byggnaden kontinuerligt ska kunna anpassas utifrån verksamhetens behov och förutsättningar. Här möter högt ställda säkerhetskrav en god arbetsmiljö och tillgänglighet.

I fastigheten finns många hållbarhetslösningar. Bland annat finns solceller på taket, närvarostyrd belysning, sedumtak och behovsstyrd ventilation.

Dessutom är fastighetens tegelfasad om 2 700 kvm återbrukat i sin helhet. Återbrukat fasadtegel är en produkt framtagen från rivnings-tegel. Det återbrukade fasadteglet ger cirka 96 procent minskade koldioxidutsläpp jämfört med nyttillverkat tegel, i detta fall en besparing om cirka 130 ton koldioxid. Det återbrukade teglet har också en hög tryckhållfasthet som även kommer att klara framtida återbruk.

Projektet i sin helhet uppnådde ett cirkularitetsindex om 19 procent.

Under 2024 års SGB Awards blev Borås tingsrätt utsedd till årets BREEAM-byggnad.

Återbrukat tegel som används i fasaden på fastigheten.
Foto: Anders Bergön



Inkluderade aspekter



Hållbar affärsutveckling

För Vacse innebär hållbar affärsutveckling en ständig strävan efter att implementera långsiktighet i alla delar av affären.

Grön finansiering

Mål

Vacse ska ha 100% grön finansiering

Med grön finansiering avses antingen gröna obligationer kopplade till Vacses egna tredjepartsgranskade ramverk, eller lån som klassas som grönt enligt respektive långivares kriterier. Under 2025 uppdaterade Vacse sitt gröna ramverk vilket nu i stor utsträckning linjerar med EUs taxonomi för gröna investeringar. Utfallet 2024 är kopplat till förvärv i slutet av året.

	Måtenhet	2025	2024
Andel grön finansiering	%	100	95

Taxonomilinjeri

Mål

Vacses fastigheter ska på lång sikt vara 100% linjerade med EUs taxonomi

Med taxonomilinjeri avses att kraven för den ekonomiska aktiviteten 7.7 "förvärv och förvaltning" är uppfyllda. Avseende taxonomimål 1 – begränsning av klimatförändringar – anses en byggnad med godkänt bygglov före 31 dec 2020 uppnå kravet för signifikant bidrag om byggnaden tillhör top 15 procent av jämförbart bestånd i Sverige. För bedömning har branschorganisationen Fastighetsägarnas riktlinjer och gränsvärden använts. Under år 2022 reviderades och skärptes dessa gränsvärden. Avseende taxonomimål 2 – anpassning till klimatförändringar – har samtliga fastigheter klimatriskbedömts enligt taxonomins riktlinjer. Vacse har också genomfört en genomlysning av minimum safeguards.

	Måtenhet	2025	2024
Andel av portföljens fastighetsvärde linjerad med EU-taxonomi	%	51	48

Miljöcertifiering

Mål

100% av Vacses fastigheter ska vara miljöcertifierade

Att ha miljöcertifierade fastigheter är viktigt ur flera perspektiv. Certifieringen är ett bevis från tredje part på att våra fastigheter har en låg miljöpåverkan, vilket gör att vi kan tillmötesgå våra hyresgästers växande miljökrav. Att våra byggnader är miljöcertifierade är också en förutsättning för vår finansiering med gröna obligationer. Utfallet 2024 är kopplat till förvärv i slutet av året.

	Måtenhet	2025	2024
Andel miljöcertifierade fastigheter	%	100	97

Miljömässig leverantörsgranskning

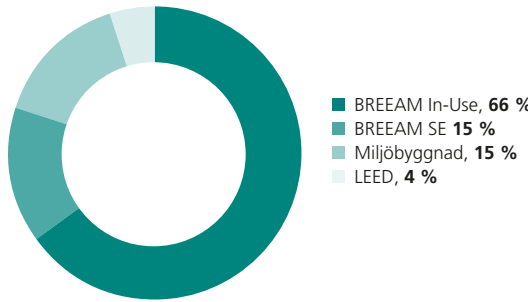
Mål

Alla avtalsleverantörer ska granskas enligt fastställd rutin

Vacse tar inte bara ansvar för sin egen verksamhet utan även vår värdekedja. Vi vill att våra leverantörer i största möjliga utsträckning ska arbeta på ett sätt som begränsar klimatpåverkan och inkluderar därför granskning av leverantörernas miljöarbete i vår leverantörsgranskning.

	Måtenhet	2025	2024
Andel leverantörer som granskats enligt rutin för leverantörsgranskning avseende miljö	%	100	100

Fördelning av miljöcertifieringar





Aktsamhet om vatten och biodiversitet

Vattenförbrukning

Mål Till 2030 ska vattenförbrukningen minska med 25% jämfört med basåret 2019

Effektivt användande av färskvatten blir en alltmer aktuell fråga, där klimatförändringar ökar risken för vattenstress. Vacse arbetar även fortsatt med digitala lösningar för att mäta och analysera vattenförbrukning, och har som mål att minska denna med minst 25 procent till 2030 från basåret 2019. Förtätning i flera stora fastigheter har lett till en ökad vattenförbrukning under de senaste åren. Per sista december 2025 uppgår minskningen till 17 procent.

	Mätenhet	2025	2024
Vattenförbrukning i fastighetsbeståndet	l/m²A _{temp} /år	276	293

Ekosystemtjänster

Mål 100% av fastigheterna ska vara inventerade avseende biodiversitet

Samtliga Vacses fastigheter genomgick 2022 en genomlysning av ekosystemtjänster och ekologiska värden. Möjligheten att öka artrikedomen på platsen bedömdes och nyttor i form av exempelvis förbättrat lokalklimat, pollinering, bullerdämpning och flödesreglering kartlades. Fastigheternas och verksamheternas förutsättningar för ett aktivt arbete med att berika ekosystemet varierar men inventeringen resulterade i både stora och små konkreta åtgärdsförslag. Denna process är numera en del av Vacses onboarding av nytilträdde fastigheter.

	Mätenhet	2025	2024
Andel fastigheter där inventering av ekosystemtjänster genomförts	%	100	95



☛ För att bevara och forma morgondagens hållbara samhällen måste hänsyn tas till ekosystemtjänster i hela samhällsutvecklingen.



Bakgrunds-
kontroller

195

Läs mer på sid 79

Gröna hyresavtal

95%

Läs mer på sid 80



Leverantörsuppföljning	79
Trygga och säkra miljöer	80
Samarbete med hyresgäster för hållbar utveckling	80
Aktivt samhällsengagemang	81
Inkluderande och välmående arbetsplats	81

Socialt samhällsansvar

Vacse erbjuder trygga och säkra miljöer för samhällsbärande verksamhet. Samarbete med alla parter i värdekedjan är av stor vikt för att öka den gemensamma samhällsnyttan och i förlängningen bidra till ett tryggare Sverige.

Skepparen 1, Norrköpings nya tingsrätt
Foto: Anders Bergön

Väsentliga aspekter

Leverantörsuppföljning

Leverantörsuppföljning har under många år varit en naturlig del av Vacses projekt- och förvaltningsarbete. Under 2025 har rutinen uppdaterats och värdekedjeperspektivet förtydligats. Som en del av Vacses arbete med leverantörsuppföljning utförs arbetsplatskontroller på byggarbetsplatser där Vacse är byggherre samt vid projektförvärv där Vacse senare ska ta över som långsiktig fastighetsägare.

Leverantörsgranskning

Mål Alla avtalsleverantörer ska granskas enligt fastställd rutin

Vacses uppförandekod för leverantörer, som utgår från de tio principerna i FN:s Global Compact omfattar samtliga avtalsleverantörer av varor och tjänster. Under året har koden reviderats med förtydliganden om värdekedjeperspektivet. Vacse förväntar sig att de underleverantörer som anlitas i projekt och entreprenader uppfyller kodens krav. Även rutinen för granskning av avtalsleverantörer har reviderats och stärkts. Ett digitalt system finns nu på plats där alla leverantörer granskas enligt en fastställd rutin beroende på risk och storlek. I granskningen ingår både sociala och miljömässiga aspekter.

	Mätenhet	2025	2024
Andel leverantörer som granskats enligt rutin för social leverantörsgranskning	%	100	100

Arbetsplatskontroller

Mål Oanmälda arbetsplatskontroller utförs i alla nyproduktionsprojekt, utan väsentliga avvikelser

I byggsektorns leverantörsled finns risk för arbetslivskriminalitet och brott mot arbetsrättsliga villkor såväl som grundläggande mänskliga rättigheter. Som köpare av samhällsfastigheter tar Vacse denna risk på största allvar. Vi genomför grundliga bakgrundskontroller i upphandling och det gäller även underentreprenörer i projekt. Under 2025 har 195 leverantörer bakgrundskontrollerats.

Dessutom genomförs oanmälda arbetsplatskontroller på byggarbetsplatser. Här samarbetar vi med externt säkerhetsföretag som utarbetat en metod för att identifiera risker förknippade med arbetslivskriminalitet och ekonomisk brottslighet. Huvudsyftet med kontrollerna är att bidra till en socialt hållbar byggsektor där lagar och regler efterlevs, mänskliga rättigheter respekteras och där aktörer med brottslig verksamhet inte tillåts. Utöver detta strävar Vacse efter hög kvalitet och prestanda i byggprojekten, vilket lägger grunden för en långsiktig och effektiv förvaltning. Aktörer med en transparent affärsverksamhet och med avsikt att följa ingångna avtal är en förutsättning för såväl hög kvalitet som hållbarhetsprestanda.

	Mätenhet	2025	2024
Antal genomförda arbetsplatskontroller	antal	4	8
Andel väsentliga avvikelser	%	0	0





Inkluderade aspekter



Trygga och säkra miljöer

Vacse ska erbjuda trygga och säkra miljöer för samhällsbärande verksamhet.

Trygghetsvandringar

Mål

Årliga trygghetsvandringar genomförs kring alla fastigheter

Vacse bedriver ett metodiskt arbete för att tillhandahålla säkra och trygga miljöer i och omkring våra fastigheter och för dess verksamheter. I många fall handlar det om samhällsviktiga funktioner där även allmänheten vistas och därför genomför bland annat trygghetsvandringar kring alla fastigheter utifrån hyresgästens specifika behov.

	Mätenhet	2025	2024
Andel fastigheter där trygghetsvandring genomförts	%	100	97

Tillvarata barns rättigheter

Mål

Samtliga fastigheter ska genomlysas ur ett barnperspektiv med tillhörande åtgärdsförslag

Som ägare av samhällsfastigheter samt mot bakgrund av att barnkonventionen är en del av svensk lag sedan 2022, genomlyser Vacse samtliga fastigheter utifrån barns behov. Det handlar inte bara om skolfastigheter utan även om fastigheter där barn kan finna sig som medföljande eller besökare, ofta i utsatta situationer. Förbättringsförslagen presenteras för hyresgästerna och en fortsatt dialog kring lämpliga åtgärder initieras.

	Mätenhet	2025	2024
Andel fastigheter som genomlysats utifrån barns perspektiv	%	100	97

Säkra miljöer innebär också att skadliga ämnen inte ska finnas i Vacses fastighetsbestånd. Detta är ett kontinuerligt förbättringsarbete där bland annat utfasning av skadliga köldmedia ingår.

Samarbete med hyresgäster för hållbar utveckling

En grundförutsättning för att vi ska nå våra högt uppsatta mål är att vi samarbetar med våra hyresgäster. Samarbete sker både enligt fastställda strukturer och rutiner men också i den dagliga dialogen.

Gröna hyresavtal

Mål

Samtliga hyresavtal ska innehålla en grön bilaga

En grön hyresbilaga förtydligar vilka åtgärder som hyresvärd och hyresgäst kommit överens om för en minskad miljöpåverkan i respektive fastighet. Den utgör ett bra stöd för såväl förvaltare som hyresgäst. De områden som prioriteras är information och samverkan, energi och inomhusmiljö, materialval och avfallshantering.

	Mätenhet	2025	2024
Andel hyresavtal med grön bilaga	% Atemp	95	92

Vacse bedriver en aktiv kundnära förvaltning med ambitionen att genomföra 4 protokollförda hyresgästmöten med varje hyresgäst årligen.



Aktivt samhällsengagemang

Vacse stöttar flera olika organisationer som delar våra värderingar, exempelvis Blågula bilen och Statsmissionen. Vacse tar varje år emot praktikanter från Teknisksprånget samt branschspecifika yrkesutbildningar.

Under sex år har Vacse varit samarbetspartner till Mitt Liv och medverkar årligen i mentorprogrammet Mitt Livs Chans. Under åren har Vacses medarbetare varit mentorer för drygt 20 adepter med olika bakgrund och erfarenheter. Gemen- samt för adepterna inom programmet är att de är akademiskt utbildade men saknar kontaktnät i Sverige. Ofta ha de lång arbetslivserfarenhet inom sitt yrkesområde men har ändå svårt att komma in på den svenska arbetsmarknaden. I slutet av 2025 genomfördes en halvdags workshop tillsammans med adepter från Mitt Liv där samtliga medarbetare på Vacse deltog. Fokus för dagen var CV-rådgivning och intervju teknik.

Under årens lopp har inte mindre än 5 teknisksprångare gjort sin praktik hos Vacses förvaltningsavdelning. Under praktiktiden spenderas tid på alla Vacses avdelningar och det uppmuntras att följa med förvaltare ut till hyresgäst där så är möjligt. Under 2025 samlades alla tidigare teknisksprångare på plats hos Vacse för erfarenhetsåterföring och nätverkande.

Ett konkret exempel på att praktik kan leda till anställning är Vacses nyanställda projektledare som gjorde sin praktik på Vacse redan 2022.

Inkluderande och välmående arbetsplats

Medarbetarnas kompetens och engagemang är en av Vacses framgångsfaktorer. Vi arbetar aktivt med att vara en attraktiv arbetsplats som präglas av öppenhet, jämställdhet och mångfald.

Hälsoplan

Mål Alla medarbetare ska ha en aktiv hälsoplan

Alla medarbetare har personliga hälsoplaner som revideras i samband med det årliga medarbetarsamtalet. Förhoppningen är att hälsoplanen ska verka proaktivt mot psykisk och fysisk ohälsa.

	Måtenhet	2025	2024
Andel anställda med hälsoplan som följs upp kontinuerligt	%	100	100

Mångfald och inkludering

Mål Alla medarbetare ska årligen utbildas i mångfald och inkludering

Vacse har ett aktivt arbete med mångfald och inkludering. Under året har samtliga medarbetare deltagit i ett samarbete med Mitt Liv där adepter coachats av medarbetare på Vacse i intervju teknik och CV-konstruktion.

	Måtenhet	2025	2024
Andel medarbetare som genomgått utbildning i jämställdhet och inkludering	%	100	100

Vacse har sedan 2018 ett incitamentsprogram kopplat till finansiella mål. Under 2024 kompletterades detta med ett incitamentsprogram för alla medarbetare baserade på Vacses färdplan, ett bevis på en organisation där hållbarhet genomsyrar hela affären.



E S G

God affärsetik 83

Medarbetare
utbildade i affärsetik

100%

Läs mer på sid 83

Inkomna
visselblåsarärenden

0

Läs mer på sid 83

Ansvarsfullt företagande

God affärsetik är grundläggande för en långsiktigt hållbar affärsverksamhet, inom företaget och i dess värdekedja.

Alfonsina Robin
Foto: Karl Nordlund

Väsentlig aspekt

God affärsetik

God affärsetik är av högsta prioritet för Vacse och grundläggande för att bedriva en långsiktigt hållbar affärsverksamhet. Samtliga medarbetare utbildas årligen inom området och vi diskuterar och utvärderar löpande vårt arbete utifrån ett affärsetiskt perspektiv.

Årlig utbildning

Mål

Alla medarbetare ska utbildas i god affärsetik årligen

Under året har Vacse arbetat med en utökad analys av sociala risker i värdekedjan. En uppdaterad intern vägledning innefattande bland annat mappning av Vases värdekedjor och process för riskidentifiering, släpptes i slutet av året och samtliga medarbetare fick del av den i samband med en utbildningsdag.

	Mätenhet	2025	2024
Andel medarbetare utbildade i god affärsetik	%	100	100

Visselblåsning

Mål

Inga visseblåsarärenden av allvarlig karaktär ska inträffa

Under året har Vacse arbetat med analys av sociala risker i värdekedjan. I slutet av året fick samtliga medarbetare del av denna i samband med en utbildningsdag.

För att göra det enkelt för medarbetare och utomstående att anmäla misstankar om korruption eller andra missförhållanden har Vacse en visseblåsarfunktion.

Vacse har vi valt att betrakta alla oetiska eller olagliga beteenden som oegentligheter värda att kunna rapportera. Alla inkomna rapporter behandlas därför likvärdigt utifrån lagens intention och skydd erhålles av samtliga.

Under året har inga fall av mutor, korruption eller brott mot mänskliga rättigheter inrapporterats.

Påverkan och lobbyism

Under året har inga medel spenderats på påverkan och lobbyism.

Betalningspraktiker

Under året har Vacse haft en genomsnittlig betalningstid för fakturor om 26 dagar.

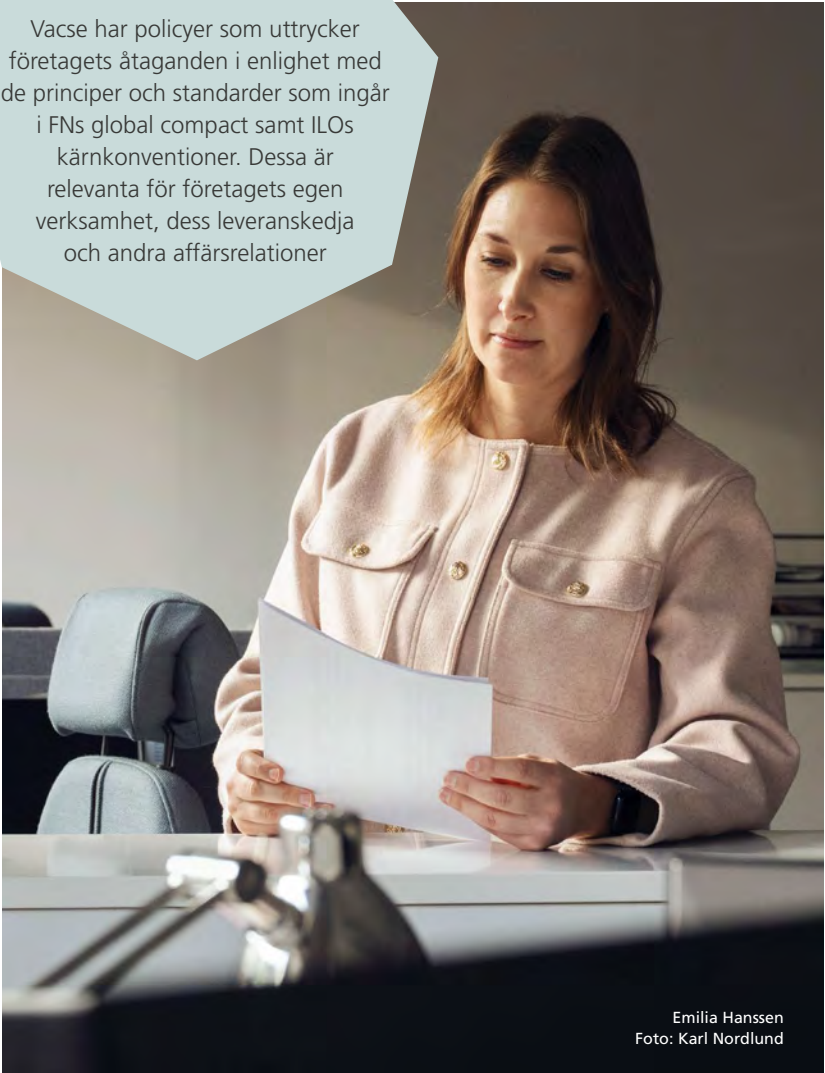
Korruption och mutor

Korruptionen i den svenska bygg- och fastighetsbranschen anses vara utbredd och omfattande. Därför måste vi ha ett arbetssätt som i alla situationer minimerar risken för korruption och andra oegentligheter. Det handlar i första hand om att förhindra alla former av korruption inom bolaget, men även att ställa krav på våra leverantörer så att de har ett systematiskt arbetssätt för att motverka korruption i sina verksamheter. Överträdelse godtas inte och kan resultera i disciplinåtgärder, uppsägning eller åtal.

Inga kända korruptions- eller mutincidenter har uppdagats under 2025.

Sociala risker i värdekedjan

Vacse har policyer som uttrycker företagets åtaganden i enlighet med de principer och standarder som ingår i FNs global compact samt ILOs kärnkonventioner. Dessa är relevanta för företagets egen verksamhet, dess leveranskedja och andra affärsrelationer



Emília Hanssen
Foto: Karl Nordlund



GRI-index

Uttalande om användning	Vacse AB rapporterar informationen i detta GRI index för perioden 2025-01-01–2025-12-31 med referens till GRI Standards 2021.
GRI 1 använd	GRI 1: Foundation 2021

GRI Standard	Upplysning	Sidhänvisning/kommentar
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-1 Information om organisationen	sid 4
	2-2 Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisning	sid 54-55, 62
	2-3 Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	sid 62
	2-4 Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar	sid 62
	2-5 Externt bestyrkande	sid 86
	2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	sid 69
	2-7 Medarbetare	sid 8, 83
	2-8 Medarbetare som inte är anställda	Vacse rapporterar inte på medarbetare som inte är anställda
	2-9 Sammansättning och struktur för styrning	sid 30-32
	2-10 Nominering och val av högsta styrande organ	sid 30
	2-11 Ordförande för högsta styrande organ	sid 32
	2-12 Högsta styrande organets roll i arbetet med översyn och hantering av påverkan	sid 65-67
	2-13 Delegering av beslutsfattande för att hantera påverkan	sid 67-68
	2-14 Högsta styrande organets roll i relation till hållbarhetsredovisningen	sid 67
	2-15 Intressekonflikter	sid 30-33
	2-16 Kommunikation av kritiska frågeställningar	sid 66
	2-17 Den samlade kunskapen hos högsta styrande organet	sid 32
	2-18 Utvärdering av det högsta styrande organets arbete	sid 30-31
	2-19 Ersättningspolicy	sid 30, 43, 45, 68
	2-20 Process för att fastställa ersättningar	sid 30, 43, 45, 68
	2-21 Årlig total ersättning	sid 45
	2-22 Uttalande om strategi för hållbar utveckling	sid 62-63
	2-23 Efterlevnad av policys avseende ansvarsfullt företagande	sid 67-68, 82-83
	2-24 Förankring av värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	sid 78-83
	2-25 Processer för att åtgärda negativ påverkan	sid 66-68, 71
	2-26 Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen	sid 83
	2-27 Efterlevnad av lagar och förordningar	sid 62, 68
	2-28 Medlemskap i organisationer	sid 68
	2-29 Metod för intressentengagemang	sid 65



GRI Standard	Upplysning	Sidhänvisning
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1 Process för att fastställa väsentliga frågor	sid 65-66
	3-2 Lista på väsentliga frågor	sid 66
	3-3 Styrning av väsentliga frågor	sid 67-68
GRI 205: Anti-korruption 2016	205-1 Verksamheter utvärderade gällande risker relaterade till korruption	sid 83
	205-2 Kommunikation och utbildning om policyer och förfaranden för korruptionsbekämpning	sid 83
GRI 207: Skatt 2019	207-1 Skatteansats	sid 42-43, 47-48
GRI 302: Energi 2016	302-1 Energianvändning inom den egna organisationen	sid 74
	302-3 Energiintensitet	sid 74
GRI 303: Vatten och utsläpp 2018	303-5 Vattenanvändning	sid 77
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)	sid 72
	305-2 Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2)	sid 72
	305-3 Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 3)	sid 72
	305-4 Utsläppsintensitet av växthusgaser	sid 72
GRI 308: Bedömning av leverantörer utifrån miljökriterier 2016	308-1 Nya leverantörer som granskats enligt miljökriterier	sid 76
GRI 403: Hälsa och säkerhet 2018	403-6 Främjande av medarbetares hälsa	sid 81, 83
GRI 413: Lokala samhällen 2016	413-1 Verksamhet med lokalt samhällsengagemang, konsekvensanalys och utvecklingsprogram	sid 81
GRI 414: Bedömning av leverantörer utifrån sociala kriterier 2016	414-1 Nya leverantörer som granskats enligt sociala kriterier	sid 79



Revisorns rapport över översiktlig granskning av Vacse AB:s hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till Vacse AB, org.nr 556788–5883

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Vacse AB att översiktligt granska Vacse AB:s hållbarhetsredovisning för år 2025. Vacse AB har definierat hållbarhetsredovisningens och den lagstadgade hållbarhetsrapportens omfattning i anslutning till årsredovisningens innehållsförteckning på sidorna 62–86.

Styrelsens och företagsledningens ansvar

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen enligt den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024. Kriterierna framgår på sidan 84–85 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och att lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder.

Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FAR:s rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management), som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av

yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Vacse AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 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 och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

Uttalanden

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 26 mars 2026

Grant Thornton Sweden AB

Ida Sparrfeldt
Auktoriserad revisor

Annika Nygren
Specialistmedlem i FAR



Foto: Joakim Kröger, NCC

Modern

Motstånds-
kraftig

Övrig information

Definitioner	88
Kalender	89
Adresser	89



Björkö Skola på Öckerö i Göteborgs skärgård är certifierad enligt Miljöbyggnad Silver.

Byggnaden är försedd med solceller samt smarta lösningar såsom närvarostyrd ventilation och belysning samt sensorstyrda blandare.

Björkö 1:313
Foto: CarinaGran



Definitioner

Finansiella

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 Vacses skuldsättning.

Central administration

Kostnader för koncernledning och ekonomifunktion samt övriga för Vacse gemensamma kostnader.

Driftöverskott

Nettoomsättning hyresintäkter minus kostnader för förvaltning, skötsel, drift samt fastighetsskatt.

EBITDA

Driftöverskott med tillägg för centrala kostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Under perioden redovisade hyresintäkter i % av hyresintäkter plus marknadshyra för ej uthyrda ytor.

Fastighetsyta

Total yta i kvadratmeter som är tillgänglig för uthyrning.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt. Nyckeltalet mäter Vacses resultat från den löpande verksamheten.

Kapitalbindning

Genomsnittet av de externa skuldernas återstående löptid. Nyckeltalet visar den genomsnittliga löptiden för Vacses externa finansiering och belyser Vacses refinansieringsrisk.

Räntebindning

Genomsnittlig räntebindningstid på räntebärande skuld inklusive derivat. Nyckeltalet visar den genomsnittliga räntesättnings löptid för Vacses externa finansiering och ger en vägledning för Vacses framtida räntekostnader.

Räntebärande skuld netto

Räntebärande skuld, kort- och långfristig med avdrag för likvida medel. Åskådliggör förhållandet mellan intjäning och lånat kapital.

Räntetäckningsgrad

Driftöverskott med avdrag för administrativa kostnader i förhållande till externa 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 transaktionen genomförs.

Överskottsgrad

Driftöverskottet i förhållande till totala hyresintäkter.

Hållbarhet

A_{temp}

Ett mått på kvadratmeter inomhusyta, där all yta som är uppvärmd till över 10 grader inräknas. Definieras av SVEBY och används som areamått kring energifrågor i Boverkets byggregler.

Bio-CC (Bio Carbon Capture and storage)

Teknik för att fånga in och avskilja koldioxid från rökgaser och förvara koldioxiden långsiktigt i berggrund eller havsbotten. När koldioxiden som fångats in från biobränsle fås ett negativt utsläpp.

Cirkularitet

Ett arbetssätt där material kan återanvändas utan att degraderas.

CO₂e

Koldioxidekvivalenter, ett sätt att mäta olika gasers växthuseffekt i motsvarande mängd koldioxid.

EU-taxonomin

EUs klassificeringssystem för hållbara ekonomiska aktiviteter. Syftet är att hjälpa investerare att identifiera och jämföra hållbara investeringar.

Fastighetsenergi

Energi som behöver köpas in utifrån för att driva och klimatisera en fastighet. Exempelvis ingår köpt energi till uppvärmning och ventilation, men inte el till hyresgästernas verksamhet. Definieras av SVEBY och används som avgränsning i Boverkets byggregler.

GHG-protokollet (Greenhouse Gas Protocol):

Global standard för mätning, hantering och rapportering av växthusgasutsläpp. Beskriver utsläppen i en verksamhets värdekedja indelat i olika scope.

GWP (Global warming potential)

Mått på förmågan hos en växthusgas att bidra till växthuseffekten och den globala uppvärmningen. Mäts i CO₂e.

Klimatdeklaration

Deklaration av en byggnads klimatpåverkan under uppförandefasen, lagkrav för nya byggnader sedan 1 januari 2022.

LCA (Life-Cycle Assessment)

En metod för att beräkna total miljö- eller klimatpåverkan för en produkt under hela livscykeln.

Nedströms utsläpp

Utsläpp som är ett resultat av den egna verksamheten, men inträffar efteråt eller som ett resultat. Exempelvis användningsfasen av en byggnad som uppförs.

Paris-avtalet

Mellanstatligt globalt klimatavtal som undertecknades 2015 i Paris och som trädde i kraft 2016. Målet är att hålla den globala uppvärmningen långt under två grader och sträva efter att begränsa den till en och en halv grader.

Primärenergital

Mått på en byggnads energieffektivitet, som tar hänsyn till vilken energikälla som används och var byggnaden ligger.

Science Based Targets Initiative

Organisation som validerar klimatmål, där huvudfokus är att klimatmålen ska vara i linje med den minskning som krävs för att den globala uppvärmningen ska hållas under 1,5 grader.

Scope 1

De utsläpp enligt GHG-protokollet som kommer direkt i den egna verksamheten, exempelvis utsläpp från en organisations egna bilar.

Scope 2

De utsläpp enligt GHG-protokollet som kommer direkt av en organisations inköp av energi (värme, kyla, elektricitet mm.).

Scope 3

De utsläpp enligt GHG-protokollet som kommer indirekt av en organisations aktivitet, uppströms och nedströms.

Uppströms utsläpp

Utsläpp som är kopplade till den egna verksamheten, men inträffar innan den egna verksamheten kan utföras. Exempelvis utsläpp från materialframställning när en byggnad ska uppföras.



Attunda tingsrätt, Tabellen 7, Sollentuna
Konstnär: Bella Rune
Foto: Nick Neo

Årsstämma

Vacse ABs årsstämma hålls den 13 maj 2026 kl 9.00 i Vacses lokaler på Kungsgatan 24 i Stockholm.

Kalender

- **2026-04-24**
Delårsrapport kvartal 1, 2026
- **2026-07-10**
Halvårsrapport, 2026
- **2026-10-23**
Delårsrapport kvartal 3, 2026

Adresser

Vacse AB (publ)

Organisationsnummer: 556788-5883
Styrelsen har sitt säte i Stockholm

Adress

Kungsgatan 24
111 35 Stockholm
www.vacse.se
info@vacse.se

Vacse offentliggör informationen i denna årsredovisning i enlighet med lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Information lämnades för offentliggörande den 26 mars 2026 kl 12.00.

Produktion: Vacse i samarbete med Addira.

Foto: FOJAB Arkitekter, Johan Fowelin, Karl Nordlund, ON Arkitekter, SandellSandberg och Vacse.

