



BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI-DECEMBER 2025

VACSE AB (PUBL)

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI-DECEMBER 2025

JANUARI-DECEMBER 2025

- Hyresintäkterna uppgick till 676,0 mkr (615,5), en ökning med 9,8 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 518,2 mkr (470,8) vilket är en ökning med 10,1 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 378,9 mkr (336,0), en ökning med 12,8 procent.
- Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med 106,1 mkr (159,3).
- Orealiserade värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med -39,3 mkr (-34,0).
- Resultat efter skatt uppgick till 355,7 mkr (366,4).
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 11 050 mkr (10 305) vid periodens utgång.
- Uthyrningsgraden den 31 december var 100 procent (100) och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 8,8 år (9,6).

FJÄRDE KVARTALET 2025

- Hyresintäkterna uppgick till 173,8 mkr (158,0), en ökning med 10,0 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 127,6 mkr (111,7) vilket är en ökning med 14,3 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 91,6 mkr (77,8), en ökning med 17,7 procent.
- Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med 45,7 mkr (108,4).
- Orealiserade värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med 10,1 mkr (49,5).
- Resultat efter skatt uppgick till 119,1 mkr (187,2).

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Nyckeltal, mkr	jan-dec 2025	jan-dec 2024	okt-dec 2025	okt-dec 2024
Hyresintäkter	676,0	615,5	173,8	158,0
Driftöverskott	518,2	470,8	127,6	111,7
Förvaltningsresultat	378,9	336,0	91,6	77,8
Periodens/årets resultat	355,7	366,4	119,1	187,2
Marknadsvärde fastigheter	11 050	10 305	11 050	10 305
Uthyrningsbar yta, kvm	229 664	220 115	229 664	220 115
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Genomsnittlig kontraktslängd, år	8,8	9,6	8,8	9,6
Belåningsgrad, %	28,9%	35,8%	28,9%	35,8%
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	4,3	4,6	4,1

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER PERIODEN JANUARI-DECEMBER

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 Taxonomin. 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 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 återbetalades i sin helhet.

Den 4 **april** genomförde Vacse 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. För ytterligare information se sid 8.

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 och är miljöcertifierad enligt BREEAM Outstanding. Laxöringen 14 har energiklass A och är miljöcertifierad enligt BREEAM-SE Outstanding.

Vacse vann i **juli** en hyresvärdsupphandling för projekteringsavtal avseende uppförandet av en ny rättsbyggnad i Täby kommun. Genomförande- och hyresavtal tecknas efter genomförd projektering. Hyresavtalet kommer löpa med en hyrestid om 15 år från färdigställande och investeringen beräknas uppgå till ca 530 mkr. Hyresavtalet är villkorat regeringens godkännande.

Vacse utökade i **december** sitt fastighetsbestånd i Borås med en fastighet för polisutbildning. Förvärvet består av en modern samhällsfastighet som totalrenoverades och verksamhetsanpassades 2024. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om drygt 4 300 kvm, återstående avtalslängd är 9 år. Fastigheten hyrs i sin helhet av Högskolan i Borås och hela fastigheten används i utbildning av framtida poliser. Vacse tillträder fastigheten under första kvartalet 2026.

Vacse utökade i **december** sitt fastighetsbestånd med en fastighet inom rättsväsendet i Solna. Förvärvet består av en utvecklingsfastighet som ska renoveras och verksamhetsanpassas för en rättsvårdande myndighet. Den uthyrningsbara ytan är ca 6 700 kvm och i tillägg finns väl tilltagna garageytor. Den totala investeringen, inklusive projektkostnader, bedöms uppgå till ca 650 mkr. Vacse tillträder fastigheten under första kvartalet 2026.

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

DETTA ÄR VACSE

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

Ägare

Vacse grundades hösten 2009 av sju svenska pensionsstiftelser. Långa hyreskontrakt med offentliga hyresgäster stämmer väl överens med stiftelsernas vilja till långsiktig, förutsägbar och trygg avkastning. Vacse är idag bland de största renodlade aktörerna inom segmentet samhällsfastigheter. Under 2025 utökades ägarkretsen med en till ägare Telia Pensionsstiftelse.



Vision & affärsidé

Vacse ska vara den främsta nischade aktören inom segmentet samhällsfastigheter. Affärsidén är att vara en långsiktig fastighetsägare till objekt med offentliga hyresgäster. I de fastigheter som Vacse äger bedrivs publik verksamhet av skiftande slag. Vacse är en engagerad ägare och en finansiellt stabil partner som skapar värden genom långsiktiga relationer med hyresgäster, projektutvecklare och byggbolag.

Vacses styrkor

Långsiktiga och trygga ägarförhållanden

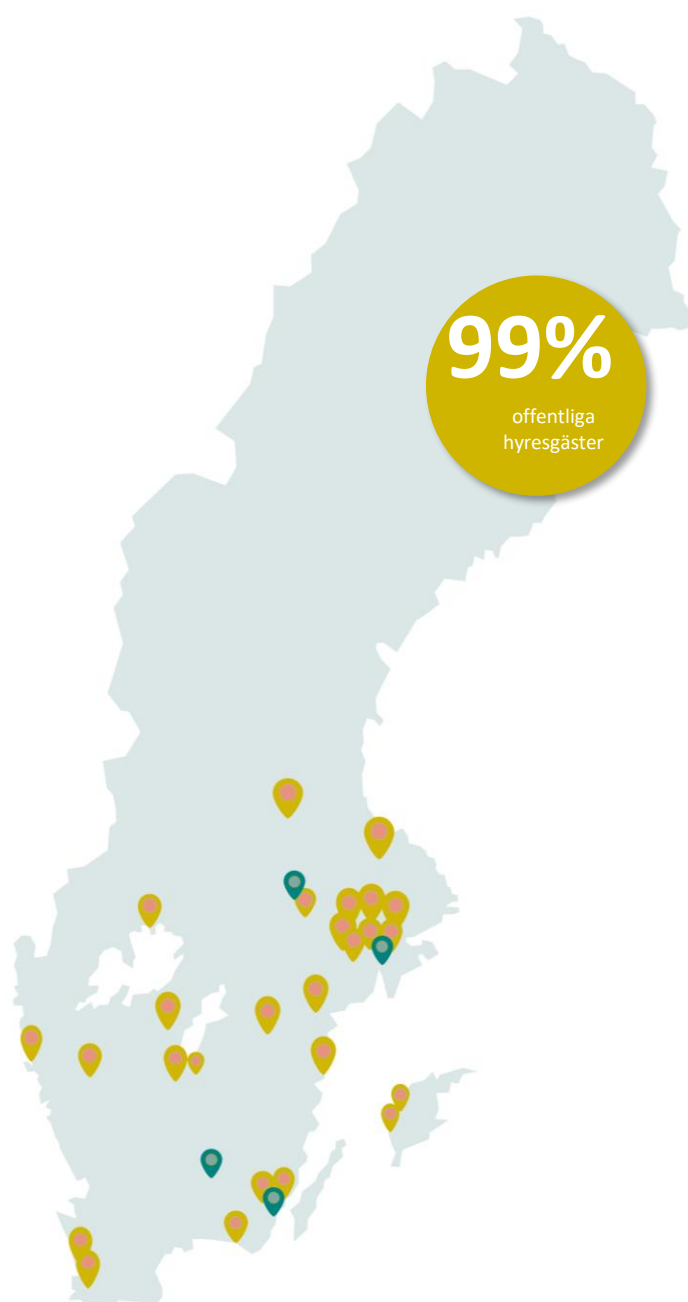
Vacse ägs av långsiktigt pensionskapital med långa framtida åtaganden. Ägarna värdesätter stabila och trygga kassaflöden från fastighetsportföljen och målsättningen är att nå en god riskjusterad avkastning.

Högkvalitativ fastighetsportfölj med låg risk

Vacses fastighetsportfölj präglas av moderna, välbelägna fastigheter av hög teknisk standard och med höga miljöcertifieringsnivåer. I det närmaste hela Vacses hyresvärde härrör från hyresgäster inom stat, region och kommun. Dessa hyresgäster är skattefinansierade med en hög betalningsförmåga vilket medför att risken för hyresförluster är mycket låg.

Konservativ finansieringsstrategi och hög kreditvärdighet

Vacse strävar efter att vara en långsiktigt stabil finansiell motpart och har därför konservativa finansiella mål. Utfallet av strategin har resulterat i det mycket attraktiva kreditbetyget "A-" med stabila utsikter hos Nordic Credit Rating.



VD-ORD



Fredrik Linderborg, VD

Bokslutskommuniké 2025

Hysesintäkter, driftnetto och förvaltningsresultat utvecklades positivt under året. Vacses förvaltningsresultat har ökat med 56 % de senaste fem åren och 77 % de senaste tio åren. Uthyrningsgraden uppgår till 100 %, andel offentliga hyresgäster är 99 % och återstående vägd löptid på hyresavtalen är 8,8 år.

Per årsskiftet uppgick värdet av Vacses fastighetsbestånd till ca 11 050 mkr en ökning med 745 mkr under året vilket framförallt är en konsekvens av genomförda förvärv men även viss positiv värdeförändring i befintligt bestånd. Ökningstakten blir högre 2026 då vi redan säkrat tillträden av fastigheter motsvarande ca 1 600 mkr. Under året har vi haft förmånen att välkomna Telia Pensionsstiftelse som ny delägare i Vacse. Att ha en ägarbas bestående av åtta svenska pensionsstiftelser är en stor fördel då vår verksamhet är långsiktig. Långsiktighet är något som våra kunder uppskattar högt och den inställningen delas av Vacse på alla plan. Under året har Vacse tillförts ca 900 mkr i nytt eget kapital. Med

tanke på att vi redan före nyemissionen hade en av marknadens lägsta belåningsgrader är detta kapital avsett för expansion, i en takt som innebär att vi behåller en ekonomisk handlingsfrihet även i tider av finansiell stress. Vacse kombinerar låg finansiell risk med låg operationell risk vilket innebär att vi med trovärdighet kan fortsätta vara en förutsägbar leverantör till offentlig sektor i Sverige. Det vi levererar är anpassade byggnader med bra miljöprestanda och tillhörande tjänster från en lyhörd och kunnig organisation. Efterfrågan på moderna lokaler i de nischer som Vacse verkar i är fortsatt stor från hyresgästerna. Det råder således goda förutsättningar för att fortsätta, eller försiktigt öka, den expansionstakt som Vacse hållit under senare år.

Vi nås ständigt av nyheterna om Rysslands krigsförbrytelser i Ukraina. På medellång sikt så kommer även vår framtid att definieras av hur utfallet blir i detta krig. Vacse har därför lämnat bidrag till Blågula Bilen och deras arbete för ett självständigt Ukraina.

FASTIGHETSINNEHAV

Vacse ägde den 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 värdeförändring uppgick under perioden till 106,1 mkr (159,3).

Marknadsvärdering av Vacses fastighetsbestånd görs varje kvartal. Två gånger per år, kvartal 2 och 4, utförs värderingen av extern auktoriserad fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut. Övriga kvartal sker interna värdebedömningar som, om väsentligt förändrade parametrar framkommer, kompletteras med externa värderingar av hela eller delar av beståndet. Verkligt värde har fastställts genom en kombination av avkastningsbaserad metod och ortsprismetod. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 i verkligtvärdehierarkin enligt IFRS 13. Inga fastigheter har ändrat klassificering under perioden. I genomsnitt har Vacses fastighetsinnehav vid periodens utgång värderats med ett avkastningskrav för restvärdesberäkning om 5,1 procent (5,1).

Den genomsnittliga kontraktslängden per den sista december uppgick till 8,8 år (9,6). 83,0 procent (81,0) av Vacses hyresintäkter kommer från svenska staten, 15,7 procent (17,8) från regioner och kommuner och resterande 1,3 procent (1,2) från privata aktörer. Nedan framgår marknadsvärdets geografiska spridning, fördelning av hyresintäkter per hyresgäst återfinns på sid 6.

VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER

Under perioden har Vacse tillträtt fastigheterna Borås Laxöringen 14 och Karlskrona Skeppsbron 5 i maj 2025. I december tecknades avtal om förvärv av en fastighet i Borås för polisutbildning och en fastighet inom rättsväsendet i Solna, som ska renoveras och verksamhetsanpassas.

Se avsnitt Finansiering nedan för beskrivning av väsentliga transaktioner under perioden avseende räntebärande skulder.

PÅGÅENDE PROJEKT

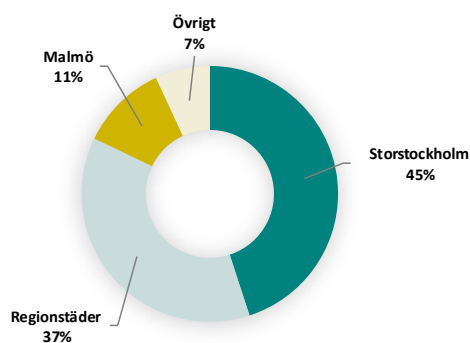
Under 2023 vann Vacse tillsammans med Skanska hyresupphandlingen av Enköpings nya kommunhus. Det nya kommunhuset uppförs av Skanska och tillträds av Vacse vid färdigställandet under kvartal 1, 2026 i samband med att kommunen tar sina nya lokaler i bruk. Byggnaden har en uthyrningsbar yta om ca 5 300 kvm och hyresavtalet med kommunen är på 20 år. Byggnaden kommer att miljöcertifieras enligt BREEAM-SE Outstanding.

Under 2023 vann Vacse tillsammans med Skanska hyresupphandlingen av Växjö nya domstolsbyggnad. Den nya domstolsbyggnaden kommer uppföras av Skanska och tillträdas av Vacse vid färdigställandet under kvartal 4, 2026 i samband med att Domstolsverket tar sina nya lokaler i bruk. Byggnaden har en uthyrningsbar yta om ca 10 500 kvm och hyresperioden är på 15 år. Byggnaden kommer att miljöcertifieras enligt BREEAM-SE Outstanding.

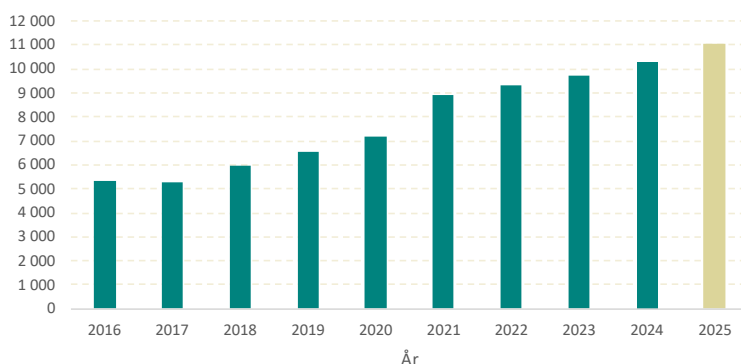
Under 2024 vann Vacse tillsammans med Skanska hyresupphandlingen avseende uppförandet av en ny hälsocentral i Kalmar. Den nya hälsocentralen kommer inrymma folktandvård och vårdcentral. Vacse förvärvar fastigheten vid färdigställandet. Hyresavtalen på 20 år är med Region Kalmar län. Den nya byggnaden kommer uppföras i två våningar och omfatta cirka 3 500 kvm. 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 bergvärmeanläggning kommer säkerhetsställa en låg energiförbrukning. Beräknat färdigställande och tillträde under kvartal 4, 2027.

Under 2025 vann en hyresvärdsupphandling för projektering-savtal avseende uppförandet av en ny rättsbyggnad i Täby kommun. Genomförande- och hyresavtal tecknas efter genomförd projektering. Hyresavtalet kommer löpa med en hyrestid om 15 år från färdigställande och investeringen beräknas uppgå till ca 530 mkr. Hyresavtalet är villkorat regeringens godkännande.

MARKNADSVÄRDETS GEOGRAFISKA SPRIDNING, %



FASTIGHETSVÄRDE UTVECKLING PER ÅR, MKR



RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Resultat- och kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med december 2025. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med motsvarande periods utgång föregående år.

Koncernen

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

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

DRIFTKOSTNADER

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).

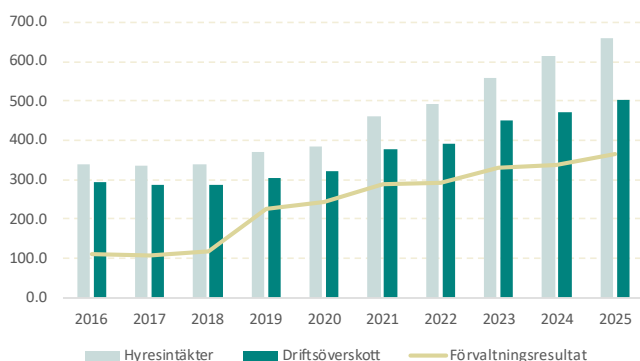
CENTRALA KOSTNADER

De centrala kostnaderna för administration och förvaltning uppgick till 44,1 mkr (38,1).

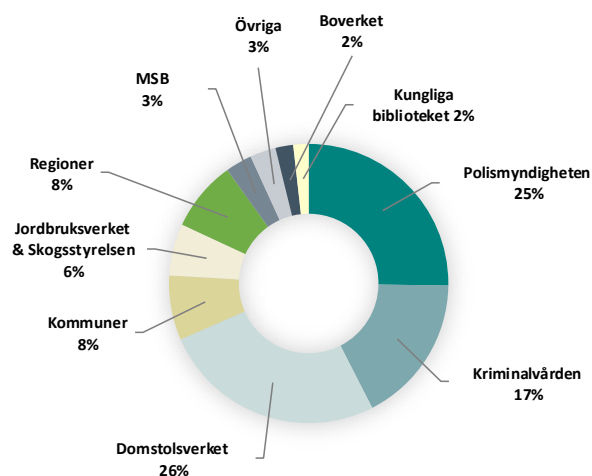
FINANSNETTO OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVAT

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.

HYRESINTÄKTER, DRIFTÖVERSKOTT OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



HYRESINTÄKTER, ÅRSHYRA, %



SKATT

Bolaget 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.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 350,1 mkr (301,7). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -638,4 mkr (-394,0), utgörs av förvärv av fastigheterna Karlskrona Skeppsbron 5 och Borås Laxöringen 14 samt investeringar i befintliga fastigheter. Finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet med 833,3 mkr (61,3) vilket förklaras av nyemission 893,8 mkr, återbetalning av revolverande checkkredit om 325 mkr, återköp av del av den obligation som förfall i maj 2026 om 188 mkr samt 60 mkr av den obligation som förfaller i april 2027, upptagande av nytt lån om 550 mkr från Nordic Investment Bank, NIB, samt amorteringar av befintliga lån. Nettoflöde lån presenteras närmare under rubriken "Räntebärande skulder" på sid 8. Totalt uppgår periodens kassaflöde till 544,9 mkr (-31,0).

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 perioden till 54,0 mkr (46,2). Resultat efter skatt uppgick till 112,7 mkr (184,9).

Resultat från andelar i koncernbolag består av utdelning från dotterbolag 57,0 mkr (66,0) samt nedskrivning av aktier i dotterbolag om -100,3 Mkr (0,0). Räntenettot består av ränteintäkter 9,7 mkr (30,1), ränteintäkter från dotterbolag om 250,7 mkr (215,8) samt externa räntekostnader om -104,0 mkr (-126,6).

Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar hos desamma, totalt uppgående till 6 825,8 mkr (6 263,7). Externa räntebärande lån, lång- och kortfristiga, uppgår till 3 992,1 mkr (3 940,8). Moderbolagets risker och osäkerhetsfaktorer utgörs främst av förändringar i avkastningskrav på dotterbolagens fastigheter. Mer information framgår under rubriken "Risk och riskhantering" i bokslutskommunikén samt i årsredovisningen för 2024 sidorna 47–49.



Vacse tecknade i december ett avtal om förvärv av en modern samhällsfastighet i Borås. Fastigheten totalrenoverades och verksamhetsanpassades under 2024 och har en uthyrningsbar yta om drygt 4 300 kvm, återstående avtalslängd är 9 år. Fastigheten hyrs av Högskolan i Borås och hela fastigheten används för utbildning av framtida poliser. Vacse beräknar tillträda fastigheten under kvartal 1 2026.

FINANSIERING

EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick den 31 december till 6 716,9 mkr (5 577,4).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens långfristiga räntebärande skulder uppgår till 3 517,7 mkr (3 702,0). 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. I de räntebärande skulderna ingår även säkerställda lån om totalt 1 690,1 mkr. Ett hos Nordea om 679,0 mkr (686,0) med förfall i oktober 2027, samt tre lån om tillsammans 1 011,1 mkr (504,8) med förfall 2030, 2031 och 2040 där Nordic Investment Bank, NIB, är långivare. Det senaste lånet hos NIB, om 550,0 mkr, tecknades i maj 2025 och löper till april 2040. Kovenanterna för lånet är samma som för tidigare lån hos NIB.

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.

Totalt uppgår de kortfristiga räntebärande skulderna till 474,5 mkr (238,8) vilka utgörs av närmsta årets amortering av tidigare nämnda säkerställda banklån hos Nordea och NIB samt en obligation om 412 mkr som förfaller i maj 2026.

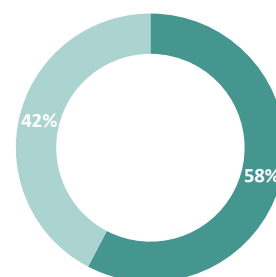
Vacse har en revolverande kreditfacilitet om 700 mkr. Utnyttjat per balansdagen var 0 mkr (200).

Belåningsgraden i koncernen uppgick till 28,9 procent (35,8) och andel säkerställd skuld till 14,0 procent (11,1). Per den 31 december uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 4,2 år (3,3), respektive 4,3 år (3,9) beaktat den revolverande kreditfaciliteten, och räntebindningstiden till 3,6 år (4,0). 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 på årsbasis med +9,1 mkr och en sänkning med en procentenhet med -9,1 mkr, beaktat ränteswappar.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING, PER 2025-12-31

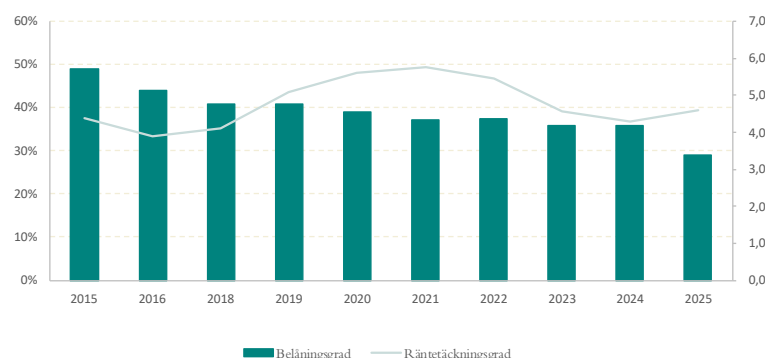
Förfalloår	RÄNTEBINDNING			KAPITALBINDNING	
	Belopp, mkr	Andel, %	Snittränta, %*	Belopp, mkr	Andel, %
2026	877	22%	6,26	412	10%
2027	275	7%	0,33	1 269	32%
2028	550	14%	0,97	600	15%
2029	540	14%	1,12	500	13%
2030	550	14%	0,45	285	7%
2031	500	13%	2,49	188	5%
2032	300	8%	2,51	0	0%
2033	200	5%	2,76	0	0%
2034	200	5%	2,07	200	5%
2040	0	0%	0,00	538	13%
Totalt	3 992	100%	2,62%	3 992	100%

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.

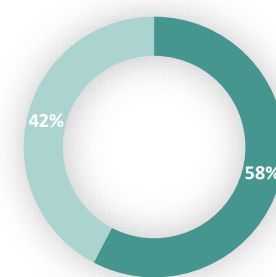


■ Icke-säkerställd ■ Säkerställd

BELÅNINGS- OCH RÄNTETÄCKNINGSGRAD RULLANDE 12 MÅN



FINANSIERINGSKÄLLOR



■ Obligationsslån ■ Banklån

RÄNTEDERIVATINSTRUMENT

För att uppnå finanspolicyns räntebindningsmål används räntederivatinstrument. Derivaten redovisas i koncernen till verkligt värde och värderas med hjälp av värderingstekniker som bygger på observerbara marknadsdata. I koncernen redovisas derivat löpande till verkligt värde med värdeförändringen i resultaträkningen. I moderbolaget sker säkring av räntesatser genom derivat, innebärande att lånen redovisas som om de vore lån med bunden ränta. I moderbolaget redovisas således endast räntekupongerna som upplupen/betald post, men inte några orealiserade värdeförändringar på derivaten som används i säkringsredovisning.

Återstående värde på derivat uppgår till +105,7 mkr (+144,9), och löses successivt upp och resultatförs fram till derivatens slutdatum. Vid förfallotidpunkten kommer värdet på derivaten att vara noll. Kuponräntan redovisas löpande inom räntenettet.

Gällande värderingstekniker, processer och policys se beskrivning i 2024 års årsredovisning, på sidorna 63-64 samt 69-70.

LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel uppgick per 31 december till 794,2 mkr (249,3). Därutöver finns outnyttjade kreditfaciliteter om 700 mkr (500).

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Vacses verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. De mest väsentliga riskerna för Vacse utgörs av fastighetsrelaterade risker samt finansiella risker.

FASTIGHETSRELATERADE RISKER

Värderingen av förvaltningsfastigheter kan påverkas kraftigt av de antaganden som företagsledningen gör. För att minska den risken låter Vacse oberoende värderingsmän värdera hela fastighetsbeståndet två gånger per år. Vacses fastighetsbestånd består av samhällsfastigheter och hyresgästerna har mycket hög kreditvärdighet. 83,0 procent (81,0) av Vacses hyresintäkter kommer från svenska staten, 15,7 procent (17,8) från regioner och kommuner och resterande 1,3 procent (1,2). Kontraktstiderna är långa och uppgår i genomsnitt till 8,8 år (9,6) per balansdagen.

FINANSIELLA RISKER

Vacses finansiella kostnader utgör den största kostnadsposten för koncernen. För att reducera Vacses exponering mot stigande marknadsräntor har koncernen en del av sina räntekostnader skyddade av derivatinstrument bestående av ränteswappar. Vacse värderar samtliga finansiella derivat externt varje kvartal. En simulerad parallellförskjutning med +1 procentenhet av de underliggande swapkurvorna skulle, allt annat lika, medföra en omvärdering av Vacses räntederivat med 122,9 mkr (131,1).

Se ytterligare beskrivning av risker och osäkerhetsfaktorer 2024 års årsredovisning, på sidorna 47–49 samt sid 9 avsnitt om marknadsutveckling, risker och osäkerhetsfaktorer.

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

HÅLLBARHET

Vaces huvuduppdrag är att se till att ägarna får en hög riskvägd avkastning. En avkastning som kommer svenska nuvarande och blivande pensionärer till godo. Men aldrig på bekostnad av miljö, människor och det samhälle där vi verkar.

Vacse har antagit skarpa klimatmål om halverade utsläpp i egen verksamhet till 2030 och nettonollutsläpp i hela värdekedjan till 2045, i jämförelse med basår 2019. Klimatmålen är validerade av organisationen Science Based Targets initiative och ligger i linje med att begränsa den globala uppvärmningen vid 1,5 grader. Målen är utmanande då utgångspunkten är att Vacse samtidigt ska växa med både nyproduktion och förvärv av befintligt bestånd, och att många åtgärder redan var utförda i beståndet vid basåret 2019.

För att nå målen samt bjuda in till samverkan med andra aktörer har Vacse utarbetat en *Färdplan mot energi- och klimatmål* som finns tillgänglig på Vaces hemsida. Därutöver har samtliga Vaces fastigheter specifika mål och handlingsplaner. Dessa är viktiga verktyg för såväl intern styrning och uppföljning som i samtal med driftpartners och hyresgäster. Planerna är anpassade efter varje fastighets förutsättningar vad gäller till exempel underhåll, hyresgästens behov och specifik energileverantör.

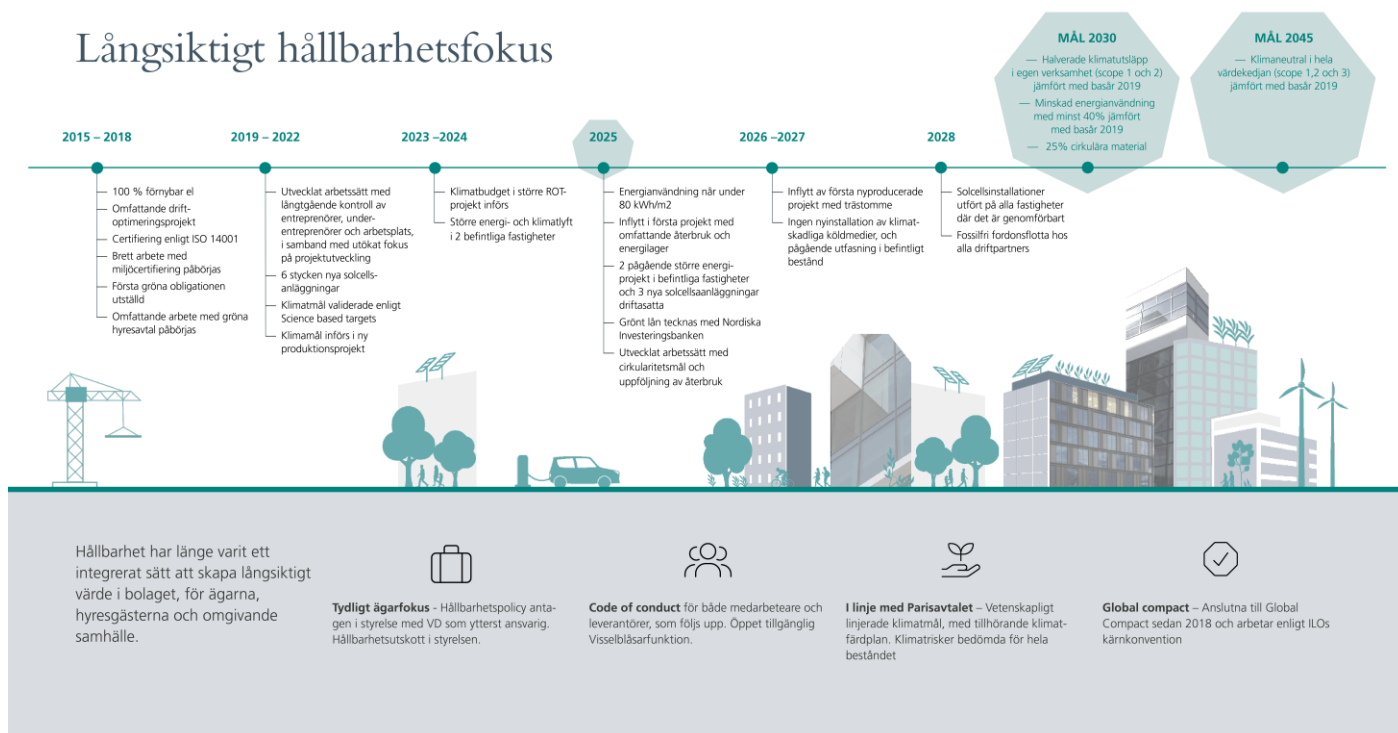
Samtliga Vaces fastigheter är klimatriskinventerade vilket är en viktig del i att förstå både fysiska risker och omställningsrisker kopplade till klimatförändringar. Under

året har dessa kompletterats med de bedömda finansiella effekterna av föreslagna åtgärder.

Omställningen till förnybar energi samt effektivisering av energianvändningen är uttalade fokusområden för Vacse. Ett aktivt arbete med energieffektivisering i både löpande drift och i nyproduktion och ombyggnad är en förutsättning för att lyckas. Nya EU-direktiv som EED och EPBD belyser ytterligare vikten av dessa åtgärder. Vaces energiintensitet för fastighetsdrift har minskat med 34 procent i jämförelse med basår 2019. Vacse är således på rätt väg mot sitt 2030-mål om 40 procents minskning jämfört med 2019.

Bygg- och fastighetssektorn står inför en stor klimat- och resursumställning. Återbruk av material och produkter är en central del av att minska sektorns negativa påverkan. Vacse har därför antagit ett ambitiöst mål för cirkularitet om 25 procent i såväl nyproduktion som ROT, HGA och underhållsprojekt.

De senaste åren har Vacse förberett sig för det nya regelverket för hållbarhetsrapportering, CSRD. Bolaget har genomfört en dubbel väsentlighetsanalys, en gapanalys och arbetat fram en förflytningsplan. Även om förutsättningarna för rapportering har ändras i och med EU-kommissionens Omnibus-förslag ligger Vaces övergripande hållbarhetsstrategi fast. Långsiktigt hållbarhetsarbete är en del av Vaces affär, oavsett rapporteringskrav.

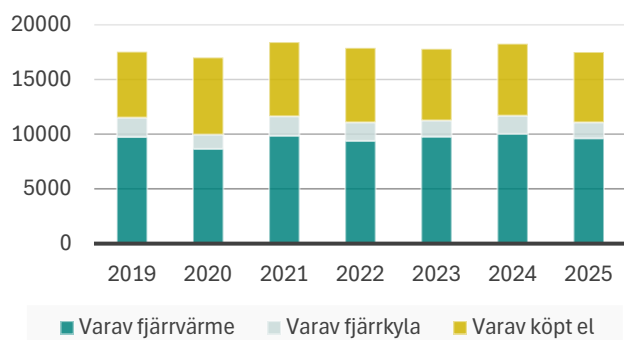


NYCKELTAL HÅLLBARHET

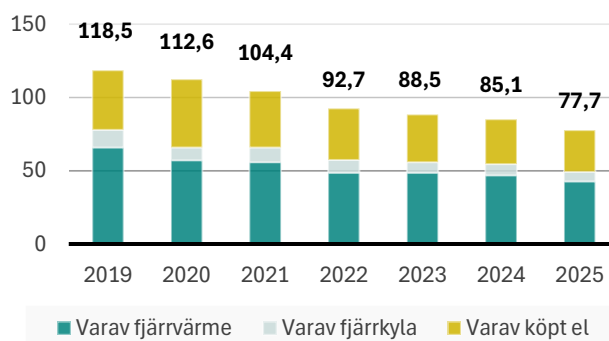
Vacse följer upp sina hållbarhetsnyckeltal på helårsbasis. Samtliga nyckeltal baseras på uppmätt data. Vacse använder år 2019 som basår.

ENERGIANVÄNDNING

Total energianvändning (MWh)



Energiintensitet (kWh/m²)



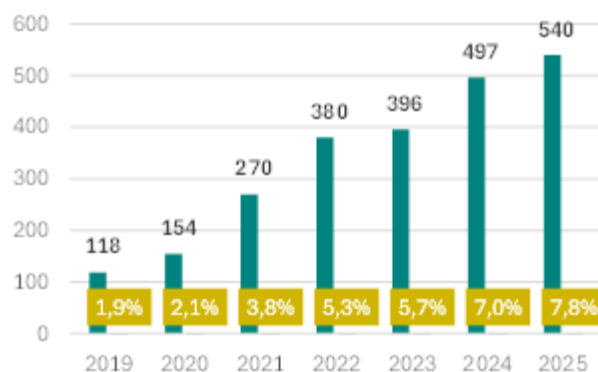
Energianvändning avser den energi som används till fastigheternas drift. All rapportering av energi baseras på uppmätta värden, och mätningens noggrannhet och kvalitet förbättras löpande i alla fastigheter. Fjärrvärme använd till uppvärmning normalårskorrigeras enligt graddagsmetoden. Vacsces målsättning till 2030 är att energiförbrukningen ska

minska med 40 procent jämfört med basåret 2019. Under året förbrukade beståndet 77,7 kWh/m² vilket både är en klar förbättring jämfört med 2024 och en minskning med 34 procent jämfört med basåret. Fortsatt driftoptimering i befintligt bestånd tillsammans med nyförvärv har bidragit till lägre energiintensitet.

EGENPRODUCERAD FÖRNYBAR EL

Vid periodens slut har 50 procent av Vacsces fastigheter solceller installerade och produktionen ligger på drygt 540 MWh per år vilket innebär 7,7 procent av totala elbehovet för fastighetsdrift. Vacsces 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 fastighetsdriften ska täckas av egen elproduktion till 2030.

Egenproducerad el (MWh)

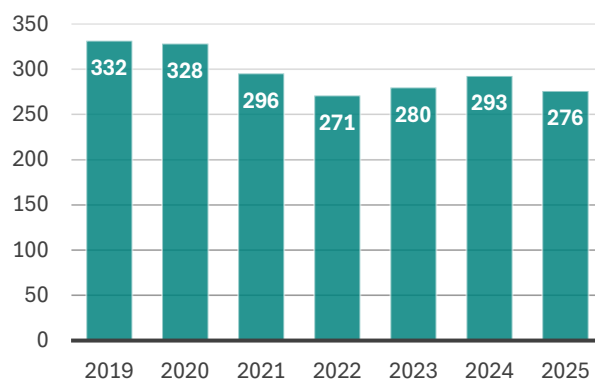


*) egenproducerad el i förhållande till totalt elbehov för fastighetsdrift.

VATTENFÖRBRUKNING

Effektivt användande av färskvatten blir en alltmer aktuell fråga, där klimatförändringar ökar risken för vattenstress. Vacse arbetar vidare med digitala lösningar för att mäta och analysera vattenförbrukning. Vacse ska minska sin förbrukning av färskvatten med 25 procent till år 2030. I dagsläget har fastighetsbeståndet en genomsnittlig förbrukning om 276 liter/m² vilket är en förbättring med 17 procent jämfört med basåret 2019. Förtätning i flera stora fastigheter medför ökad förbrukning medan en vattenläcka under hösten 2024 inte längre påverkar innevarande periods förbrukning.

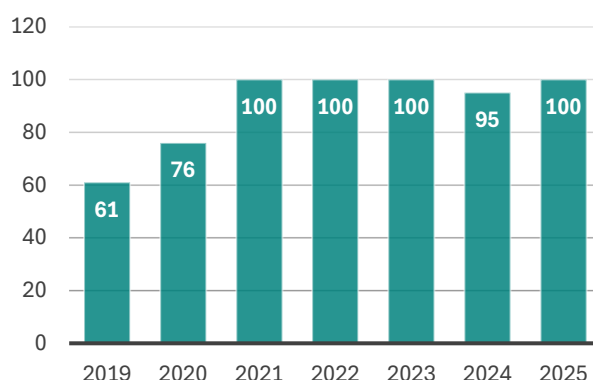
Vattenförbrukning l/m²



GRÖN FINANSIERING

Vacses målsättning är att all finansiering skall vara grön. Med grön finansiering avses antingen grön obligation kopplat till Vacses egna tredjepartsgranskade ramverk, eller lån som klassas som grönt enligt respektive långivares kriterier. För perioden utgörs 58 procent av utestående lånevolym av gröna obligationer. Resterande del består av gröna banklån från Nordiska Investeringsbanken och Nordea. Den revolverande kreditfacilitet som inte var grön och användes för att finansiera ett fastighetsköp i slutet av 2024 är löst under året.

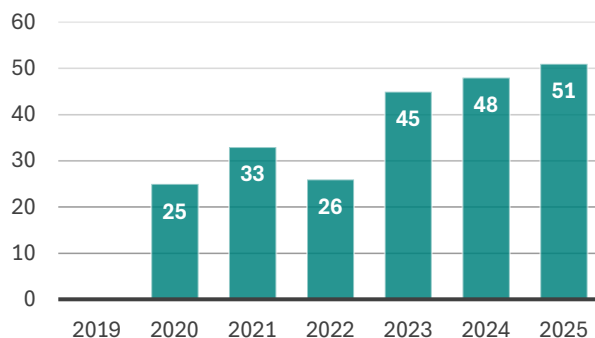
Andel grön finansiering



EU:S TAXONOMI

Vacse omfattas inte själva av kravet att rapportera enligt EU:s Taxonomi för hållbara investeringar. Men för att säkerställa att målet om grön finansiering kan nås även framöver, arbetar Vacse med att anpassa fastighetsportföljen till kraven för att klassa en tillgång som hållbar enligt taxonomins krav. Målet avser linjering i förvaltningsfasen och tolkningen av energikraven följer fastighetsägarnas rekommendation. Ökningen under året är en följd av tillträden med bra energiprestanda.

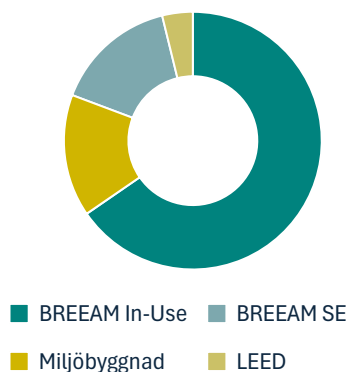
Andel fastighetsvärde linjerat med EU:s taxonomi



MILJÖCERTIFIERINGAR

Vacse använder BREEAM som sitt primära certifieringssystem. Vacse har valt BREEAM på grund av dess tydliga koppling till FN:s globala mål, krav på återrapportering samt att systemet omfattar såväl exteriöra som interiöra faktorer. Under året har fem fastigheter omcertifierats inom ramen för BREEAM In-Use, samtliga innehar nu som lägst betyget very good i båda delarna.

Miljöcertifieringar (%)



ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

MEDARBETARE

Antalet anställda i Vacse koncernen uppgick vid utgången av perioden till 19 (19), varav 57 procent kvinnor. Vacse rekryterade i januari en ny junior projektledare, Alfonsina Robin, till bolagets fastighets- och hållbarhetsavdelning.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Grunder för koncernredovisningen

Koncernredovisningen upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards, IFRS. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Denna bokslutskommuniké har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i Årsredovisningslagen. Upplýsingar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna även i övriga delar av bokslutskommunikén. Bokslutskommunikén för moderbolaget har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. De redovisningsprinciper som tillämpas i denna bokslutskommuniké är i väsentliga delar de som beskrivs i not 1 i Vacses årsredovisning för 2024.

NYA STANDARDER OCH TOLKNINGAR VILKA TRÄDER I KRAFT 2025 OCH FRAMÅT

Av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Vacses resultat, finansiella ställning eller upplýsingarna i väsentlig omfattning. Analysarbetet har påbörjats avseende införandet av IFRS 18, 2027.

AVRUNDNINGAR

Till följd av avrundningar kan siffror presenterade i denna bokslutskommuniké i vissa fall inte exakt summera till totalen och procenttal kan avvika från de exakta procenttalen.

MARKNADSUTVECKLING, RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

ÖKAD ORO I OMVÄRLDEN

Vacse har enbart verksamhet i Sverige men på sikt påverkas även Vacse indirekt av Rysslands invasion av Ukraina samt den ökade oron i världsläget via högre priser på varor samt stigande räntor. På kort sikt påverkas Vacse inte nämnvärt då de större byggprojekt Vacse är inblandade i är upphandlade med fast pris.

Vacse har under en längre tid förberett sig för högre räntor och är mer skyddade än fastighetsbranschen i stort genom omfattande räntesäkring och långfristig kapitalbindning i skuldportföljen vilket kommer att tjäna oss väl under lång tid framöver. Vacse har outnyttjade kreditfaciliteter om 700 mkr och dessutom en kassa om 794,2 mkr.

Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer i övrigt hänvisas till Vacses årsredovisning 2024, avsnittet "Risker och riskhantering" på sidorna 47–49.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden utöver koncerninterna transaktioner, utdelning till aktieägare samt ersättningar till ledande befattningshavare.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

UTDELNINGSFÖRSLAG

Styrelsen avser föreslå att årsstämman lämnar vinstutdelning om 105 kr/aktie vilket motsvarar 120 176 910 kr (110 000 000 kr).

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

Den verkställande direktören försäkrar att bokslutskommunikén ger en rättvisande översikt 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.

Stockholm den 30 januari 2026

Fredrik Linderborg
Verkställande direktör

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	jan-dec 2025	jan-dec 2024	okt-dec 2025	okt-dec 2024
Hysesintäkter	676 029	615 494	173 790	157 972
Driftkostnader	-129 653	-121 678	-38 981	-40 549
Fastighetsskatt	-28 216	-22 985	-7 209	-5 746
Driftöverskott	518 161	470 830	127 601	111 677
Central administration	-44 069	-38 140	-12 197	-10 141
<i>Räntenetto</i>				
Finansiella intäkter	9 800	6 706	2 662	1 413
Externa räntekostnader och liknande poster	-104 945	-103 354	-26 453	-25 115
Förvaltningsresultat	378 948	336 043	91 614	77 835
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserat	106 054	159 340	45 701	108 386
Räntederivat, orealiserat	-39 252	-33 985	10 118	49 511
Resultat före skatt	445 750	461 398	147 433	235 732
Skatt	-90 056	-95 011	-28 382	-48 506
Periodens/årets resultat	355 695	366 388	119 052	187 226

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	31 dec 2025	31 dec 2024
Tillgångar		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	11 049 500	10 305 000
Övriga materiella anläggningstillgångar	37 000	3 963
Derivat	105 663	144 915
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1 347	1 341
Summa anläggningstillgångar	11 193 509	10 455 219
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Kortfristiga fordringar	54 599	64 145
Likvida medel	794 228	249 306
Summa omsättningstillgångar	848 827	313 451
Summa tillgångar	12 042 336	10 768 671
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	6 716 860	5 577 393
<i>Långfristiga skulder</i>		
Uppskjuten skatteskuld	965 367	905 198
Övriga avsättningar	1 347	1 341
Räntebärande skulder	3 517 657	3 702 000
Summa långfristiga skulder	4 484 371	4 608 541
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	474 479	238 750
Övriga kortfristiga skulder	366 627	343 989
Summa kortfristiga skulder	841 106	582 739
Summa eget kapital och skulder	12 042 336	10 768 671

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-dec 2025	jan-dec 2024
Ingående eget kapital	5 577 393	5 311 006
Nyemission	893 773	-
Lämnad utdelning	-110 000	-100 000
Periodens totalresultat	355 695	366 388
Utgående eget kapital	6 716 860	5 577 393

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	jan-dec 2025	jan-dec 2024	okt-dec 2025	okt-dec 2024
Resultat före skatt	445 750	461 398	147 433	235 732
<i>Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:</i>				
Avskrivningar på inventarier	2 014	451	1 146	66
Marknadsvärdeförändring fastigheter	-106 054	-159 340	-45 701	-108 386
Marknadsvärdeförändring finansiella instrument	39 252	33 985	-10 118	-49 511
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-33 189	26	-33 189	16
Erhållen/betald skatt	-29 886	-19 058	-11 958	-6 640
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	317 887	317 462	47 613	71 277
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	9 546	-1 934	3 288	-15 452
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	22 639	-13 806	46 181	42 764
Kassaflöde från den löpande verksamheten	350 072	301 722	97 082	98 589
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>				
Förvärv av fastigheter	-612 904	-329 288	1 338	-318 771
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-	1 866	-
Investeringar i befintliga fastigheter	-25 543	-64 708	-10 136	-6 118
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-638 447	-393 996	-6 932	-324 889
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>				
Lämnad utdelning	-110 000	-100 000	0	-
Nyemission	893 773	-	0	-
Upptagna lån	875 000	700 000	0	200 000
Amorterade lån	-825 476	-538 750	-17 482	-9 687
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	833 297	61 250	-17 482	190 313
Periodens kassaflöde	544 922	-31 026	72 667	-35 988
Ingående likvida medel	249 306	280 331	721 560	285 294
Periodens kassaflöde	544 922	-31 026	72 667	-35 988
Utgående likvida medel	794 228	249 306	794 228	249 306
Erlagda räntor	-104 945	-103 354	-26 453	-25 115
Erhållna räntor	9 800	6 706	2 662	1 413

NYCKELTAL

Belopp i tkr	jan-dec 2025	jan-dec 2024	okt-dec 2025	okt-dec 2024
Hysesintäkter	676 029	615 494	173 790	157 972
Driftöverskott	518 161	470 830	127 601	111 677
Förvaltningsresultat	378 948	336 043	91 614	77 835
Periodens/årets resultat	355 695	366 388	119 052	187 226
Förvärv av och investering i fastigheter	638 447	393 996	8 798	324 889
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	106 054	159 340	45 701	108 386
Verkligt värde fastigheter	11 049 500	10 305 000	11 049 500	10 305 000
Genomsnittlig kontraktslängd, år	8,8	9,6	8,8	9,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Överskottsgrad, %	76,6%	76,5%	73,4%	70,7%
Fastighetsyta, kvm	229 664	220 115	229 664	220 115
Belåningsgrad, %	28,9%	35,8%	28,9%	35,8%
Andel säkerställd skuld, %	14,0%	11,1%	14,1%	11,1%
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	4,3	4,6	4,1
Kapitalbindning, år	4,5	3,3	4,5	3,3
Räntebindning, år	3,6	3,9	3,6	3,9
Genomsnittlig ränta	2,6%	2,7%	2,6%	2,7%
Räntebärande skuld netto/EBITDA	6,7	8,5	8,5	9,1

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-dec 2025	jan-dec 2024	okt-dec 2025	okt-dec 2024
Intäkter	54 001	46 192	18 506	13 818
Rörelsekostnader	-51 177	-44 457	-13 821	-12 091
Rörelseresultat	2 824	1 735	4 685	1 727
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>				
Resultat från andelar i koncernföretag	-43 368	66 000	-100 348	-
Räntenetto	156 480	119 265	47 540	29 584
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	115 936	187 000	-48 123	31 311
Bokslutsdispositioner	-3 264	-2 052	-3 264	-2 052
Resultat före skatt	112 672	184 948	-51 387	29 259
Skatt	0	0	0	-
Periodens/årets resultat	112 672	184 948	-51 387	29 259

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	31 dec 2025	31 dec 2024
Tillgångar		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Inventarier, verktyg och installationer	2 544	425
Aktier i dotterföretag	1 368 642	1 246 350
Fordringar hos koncernföretag	5 457 153	5 017 320
Andra långfristiga fordringar	1 347	1 341
Summa anläggningstillgångar	6 829 686	6 265 437
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Övriga fordringar	17 290	14 671
Kassa och bank	794 188	249 306
Summa omsättningstillgångar	811 479	263 977
Summa tillgångar	7 641 164	6 529 414
Eget kapital och skulder		
<i>Bundet eget kapital</i>	41 723	41 000
<i>Fritt eget kapital</i>	3 348 910	2 453 188
Summa eget kapital	3 390 632	2 494 188
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga avsättningar	1 347	1 341
Räntebärande skulder	3 517 657	3 702 000
Skulder till koncernföretag	217 739	51 092
Summa långfristiga skulder	3 736 742	3 754 433
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	474 479	238 750
Övriga skulder	39 311	42 045
Summa kortfristiga skulder	513 790	280 794
Summa eget kapital och skulder	7 641 164	6 529 414

FINANSIELLA NYCKELTAL

Utöver finansiella mått enligt IFRS presenterar Vacse ytterligare finansiella mått och nyckeltal i bokslutskommunikén. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets 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 även definitioner av dessa mått på sidan 21.

Förvaltningsresultat	jan-dec 2025	jan-dec 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

Nyckeltalet mäter bolagets resultat från den löpande verksamheten.

Belåningsgrad	2025-12-31	2024-12-31
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

Nyckeltalet visar bolagets skuldsättning.

Förvaltningsfastigheter	11 049 500	10 305 000
-------------------------	------------	------------

Belåningsgrad	28,9%	35,8%
----------------------	--------------	--------------

Andel säkerställd skuld	2025-12-31	2024-12-31
Säkerställda banklån	1 690 137	1 200 438
Totala tillgångar	12 042 336	10 768 671
Andel säkerställd skuld	14,0%	11,1%

Nyckeltalet åskådliggör andelen säkerställd skuld vilket är en viktig upplysning för övriga långivare.

Räntetäckningsgrad	jan-dec 2025	jan-dec 2024
Förvaltningsresultat	378 948	336 043
Räntekostnader	104 945	103 354
Summa	483 892	439 397

Nyckeltalet visar bolagets förmåga att betala löpande räntekostnader.

Räntekostnader	-104 945	-103 354
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	4,3

Räntebärande skuld netto/EBITDA	2025-12-31	2024-12-31
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

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

Driftöverskott	518 161	470 830
Centrala kostnader	-44 069	-38 140
EBITDA	474 092	432 690

Kapitalbindning

Nyckeltalet visar den genomsnittliga löptiden för bolagets externa finansiering och belyser bolagets refinansieringsrisk.

Räntebärande skuld netto/EBITDA	6,7	8,5
--	------------	------------

Räntebindning

Nyckeltalet visar den genomsnittliga räntesättningsens löptid för bolagets externa finansiering och ger en vägledning för bolagets framtida räntekostnader.

	2025-12-31	2024-12-31
Kapitalbindning, år	4,2	3,5
Kapitalbindning, år (Beaktat kreditfaciliter)	4,3	3,2
Räntebindning, år	3,6	3,8

DEFINITIONER

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 bolagets skuldsättning.

Central administration

Kostnader för koncernledning och ekonomifunktion samt övriga för bolaget 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 procent av hyresintäkter plus marknadshyra för ej uthyrda ytor.

Fastighetsyta

Total yta i kvm som är tillgänglig för uthyrning.

Förvaltningsresultat

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

Kapitalbindning

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

Räntebindning

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

Räntebärande skuld

Räntebärande skuld, kort- och långfristig.

Räntebärande skuld netto

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

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat med återläggning av externa räntekostnader dividerat med externa räntekostnader. Nyckeltalet visar bolagets förmåga att betala löpande 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 den genomförs.

Överskottsgrad

Driftöverskottet i förhållande till totala hyresintäkter.

ADRESSER

Vacse AB (publ)

Organisationsnummer: 556788–5883

Styrelsen har sitt säte i Stockholm

Adress:

Kungsgatan 24
111 35 Stockholm

Hemsida och e-postadress:

www.vacse.se
info@vacse.se

Kalendarium:

2026-03-26 Års- och Hållbarhetsredovisning 2025

2026-04-24 Delårsrapport januari-april

2026-05-13 Årsstämma

2026-07-10 Delårsrapport januari-juni

2026-10-23 Delårsrapport januari-september



Informationen i denna bokslutskommuniké är sådan som Vacse AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 30 januari 2026 klockan 07:00.

Informationen publiceras även på Vacses hemsida, www.vacse.se.

Frågor besvaras av Fredrik Linderborg, VD, Telefon 0705 797 979