



DELÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2026

VACSE AB (PUBL)

DELÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2026

JANUARI-JUNI 2026

- Hyresintäkterna uppgick till 367,5 mkr (329,6), en ökning med 11,5 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 281,7 mkr (253,3) vilket är en ökning med 11,2 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 195,8 mkr (183,4), en ökning med 6,7 procent.
- Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med 226,2 mkr (54,6).
- Orealiserade värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med -25,6 mkr (-63,4).
- Resultat efter skatt uppgick till 304,8 mkr (135,6).
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 12 383 mkr (10 995) vid periodens utgång.
- Uthyrningsgraden den 30 juni var 99,7 procent (100) och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 8,4 år (9,2).

ANDRA KVARTALET 2026

- Hyresintäkterna uppgick till 184,9 mkr (164,4), en ökning med 12,5 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 147,1 mkr (125,3) vilket är en ökning med 17,4 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 102,7 mkr (90,9), en ökning med 13,0 procent.
- Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med 14,4 mkr (59,7).
- Orealiserade värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med -53,8 mkr (-67,6).
- Resultat efter skatt uppgick till 49,8 mkr (64,0).

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Nyckeltal, mkr	jan-jun	jan-jun	apr-jun	apr-jun	jan-dec	jul-jun
	2026	2025	2026	2025	2025	Rullande
Hyresintäkter	367,5	329,6	184,9	164,4	676,0	713,9
Driftöverskott	281,7	253,3	147,1	125,3	518,2	546,6
Förvaltningsresultat	195,8	183,4	102,7	90,9	378,9	391,3
Periodens/årets resultat	304,8	135,6	49,8	64,0	355,7	524,9
Marknadsvärde fastigheter	12 383	10 995	12 383	10 995	11 050	12 383
Uthyrningsbar yta, kvm	248 061	229 664	248 061	229 664	229 664	248 061
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,7%	100,0%	99,7%	100,0%	100,0%	99,7%
Genomsnittlig kontraktslängd, år	8,4	9,2	8,4	9,2	8,8	8,4
Belåningsgrad, %	34,5%	30,8%	34,5%	30,8%	28,9%	34,5%
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	4,5	4,2	4,5	4,6	4,2

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER PERIODEN JANUARI-JUNI

I **januari** tillträdde Vacse Sadelplatsen 1 i Solna som förvärvades i december 2025. Fastigheten 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. Fastigheten är certifierad enligt BREEAM-In-Use Very Good.

I **februari** tillträdde Vacse fastigheten Hamstern 5 i Borås som förvärvades i december 2025. Förvärvet består av en modern samhällsfastighet som totalrenoverades och verksamhetsanpassades under 2024, med en uthyrningsbar yta om drygt 4 300 kvm. Återstående avtalslängd är 9 år. Fastigheten är fullt uthyrd till Högskolan i Borås och hela byggnaden används för utbildning av framtida poliser.

Vacse emitterade i **februari** två obligationer om 400 mkr respektive 500 mkr med löptider om 5 år respektive 7 år. Vacse återköpte även 342 mkr av den obligationen om ursprungligen 600 mkr med förfall i maj 2026. Efter återköpet återstod totalt 70 mkr i utestående volym i den obligationen, vilken löstes vid förfall.

I **mars** tillträdde Vacse efter färdigställande fastigheten Munksundet 24:26 i Enköping. Fastigheten är fullt uthyrd till Enköpings kommun, med en uthyrningsbar yta om 5 400 kvm. Byggnaden certifieras enligt BREEAM-SE Outstanding och uppfyller även energiklass A enligt Boverkets krav.

Vacse gjorde i **maj** ett tapp om 300 mkr på den obligation som emitterades i februari med en löptid om 5 år. I samband med det återköpte Vacse 210 mkr av den obligation om ursprungligen 650 mkr som förfaller i april 2027. Efter återköpet återstår totalt 380 mkr i utestående volym i den obligationen.

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.



Enköpings nya kommunhus där trä är primärt byggmaterial, kompletterat med betong med lägre klimatpåverkan. Solceller, energieffektiva installationer och uppvärmning med kylvärmepump bidrar sammantaget till ett mycket lågt energibehov under drift. Byggnaden certifieras enligt BREEAM SE Outstanding och uppfyller även energiklass A enligt Boverkets krav.

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

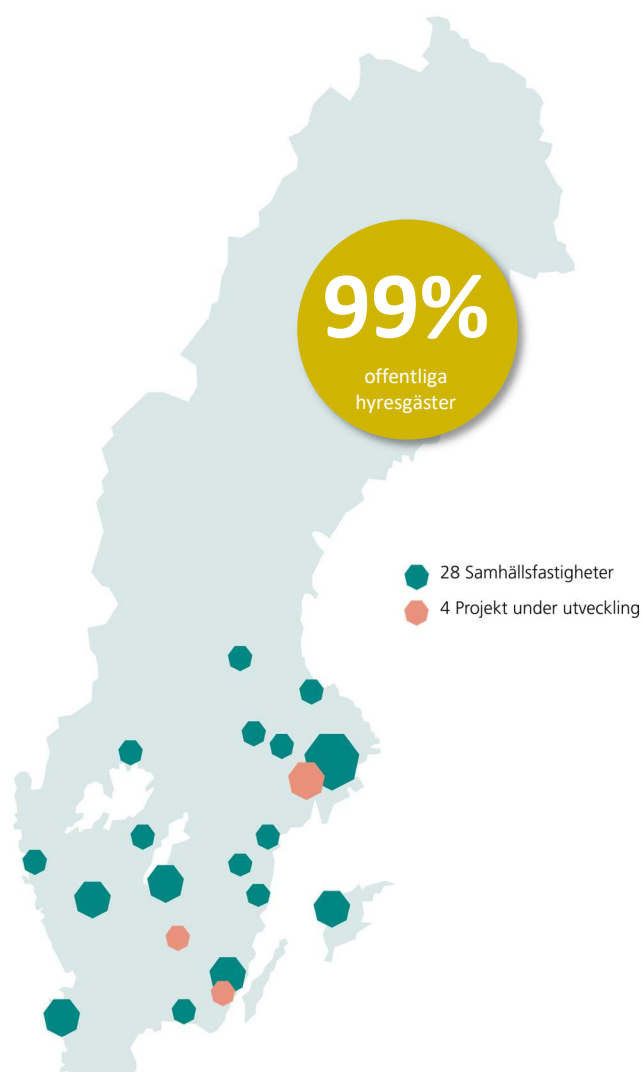
Vacse ägs av långsiktigt pensionskapital med långa framtida åtaganden. Ägarna värdesätter stabila och trygga kassaflöden från fastighetsportföljen och målsättningen är att nå en god riskjusterad avkastning.

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

Delårsrapport första halvåret 2026

Utvecklingen av ekonomiskt utfall under perioden är mycket positiv med stigande hyresintäkter, driftöverskott och rörelseresultat. Ett bra rörelseresultat i kombination med övriga nyckeltal i branschens absoluta topp gör att Vacse är i en fördelaktig position att svara på de upphandlingar som våra största kunder kommer att annonsera i närtid. Offentliga sektorns behov av moderna ändamålsenliga lokaler med bra miljöprestanda är omfattande och Vacse kommer fortsatt att vara en aktiv aktör på denna marknad. Då Vacse ägs av åtta svenska pensionsstiftelser med mycket lång

investeringshorisont har vi förmånen att agera långsiktigt vilket inte sällan resulterar i att våra hus har bättre miljöprestanda än vad som krävs från hyresgästerna.

Nu är vi mitt uppe i den varma årstiden men i Ukraina förbereder man sig sedan en tid på de terrorbombningar av civil energiinfrastruktur som Ryssland regelbundet genomför under vintrarna. Vi har därför valt att stödja "Power Up Ukraine" och deras arbete med mobila elverk till utsatta områden.

FASTIGHETSINNEHAV

Vacse ägde den 30 juni 29 (26) förvaltningsfastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 248,1 tkvm (229,7) och till ett bedömt marknadsvärde om 12 383,4 mkr (10 995,0). Fastigheternas orealiserade värdeförändring uppgick under perioden till 226,2 mkr (54,6).

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 5,0 procent (5,1).

Den genomsnittliga kontraktslängden per den sista juni uppgick till 8,4 år (9,2). 82,1 procent (83,0) av Vacses hyresintäkter kommer från svenska staten, 16,6 procent (15,7) från regioner och kommuner och resterande 1,3 procent (1,3) 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 Sadelplatsen 1 i Solna, Hamstern 5 i Borås och Munksundet 24:26 i Enköping.

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

PÅGÅENDE PROJEKT

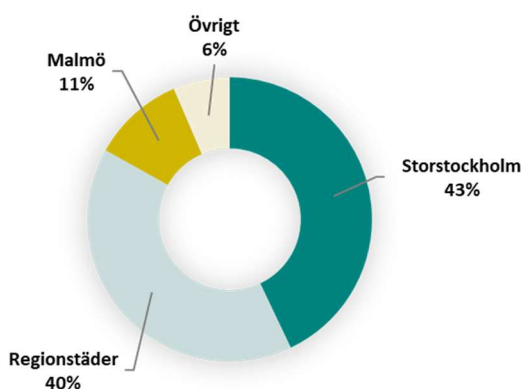
Under 2023 vann Vacse tillsammans med Skanska hyresupphandlingen av Växjös nya domstolsbyggnad. Den nya domstolsbyggnaden kommer uppföras av Skanska och tillträdas av Vacse vid färdigställandet under kvartal 4, 2026 i samband med att Domstolsverket tar sina nya lokaler i bruk. Byggnaden har en uthyrningsbar 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 folkhälsovård och vårdcentral. Vacse förvärvade fastigheten vid färdigställandet. Hyresavtalet på 20 år är med Region Kalmar län. Den nya byggnaden kommer uppföras i två våningar och omfatta cirka 3 500 kvm. Byggnaden kommer certifieras enligt Miljöbyggnad Guld version 4.0. Beräknat färdigställande och tillträde under kvartal 4, 2027.

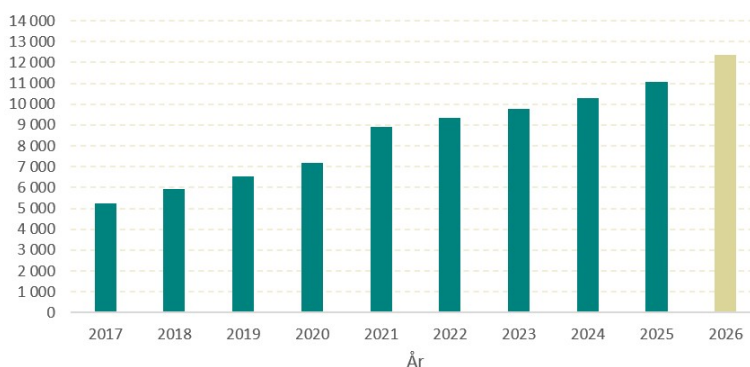
Under 2025 vann en hyresvärdsupphandling för projekteringsavtal avseende uppförandet av en ny rättsbyggnad i Täby kommun. Genomförande- och hyresavtal tecknas efter genomförd projektering. Hyresavtalet kommer löpa med en hyrestid om 15 år från färdigställande och investeringen beräknas uppgå till ca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

Under 2026 förvärvade Vacse en utvecklingsfastighet i Solna. Fastigheten kommer genomgå omfattande renovering och anpassas för en rättsvårdande myndighetsverksamhet. Fastigheten erbjuder ca 6 700 kvm uthyrningsbar yta samt generöst garageutrymme. Den totala investeringen, inklusive kommande projektkostnader, beräknas uppgå till 650 miljoner kronor.

MARKNADSVÄRDETS GEOGRAFISKA SPRIDNING, %



FASTIGHETSVÄRDE UTVECKLING PER ÅR, MKR



RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Resultat- och kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med juni 2026. 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 6,7 procent och uppgick till 195,8 mkr (183,4). Resultat efter skatt uppgick till 304,8 mkr (135,6). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 226,2 mkr (54,6) samt orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat om -25,6 mkr (-63,4).

HYRESINTÄKTER

Hysesintäkterna ökade med 11,5 procent till 367,5 mkr (329,6). Ökningen förklaras av tillträden av förvärvade och färdigställda fastigheter samt index-uppräknningar av hyror. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 99,7 procent (100) vid periodens utgång. Av hyresintäkterna utgjorde serviceintäkter 15,0 mkr (14,3).

DRIFTKOSTNADER

Driftkostnaderna ökade med 9,9 procent och uppgick till 70,3 mkr (64,0). Ökningen förklaras främst av planerat underhåll kopplade till energibesparingsåtgärder samt tillträden av förvärvade och färdigställda fastigheter. Driftöverskottet uppgick till 281,7 mkr (253,3), vilket innebar en överskottsgrad om 76,7 procent (76,8).

CENTRALA KOSTNADER

De centrala kostnaderna för administration och förvaltning uppgick till 27,0 mkr (22,1).

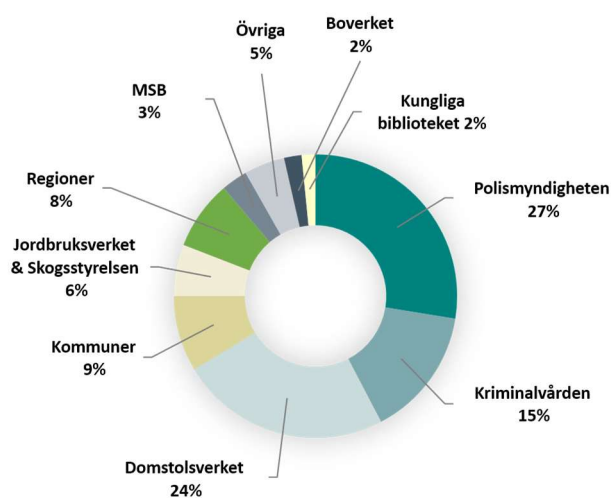
FINANSNETTO OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVAT

Finansnettot under perioden uppgick till -58,9 mkr (-47,8). Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till -25,6 mkr (-63,4). Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

HYRESINTÄKTER, DRIFTÖVERSKOTT OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



HYRESINTÄKTER, ÅRSHYRA, %



SKATT

Bolaget redovisade för perioden en aktuell skattekostnad om -8,9 mkr (-13,5). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 1 047,5 mkr (930,7). 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 158,6 mkr (163,8). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -1 107,8 mkr (-637,2), utgörs av förvärv av fastigheterna Sadelplatsen 1, Hamstern 5 och Munksundet 24:26 samt investeringar i befintliga fastigheter. Finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet med 426,6 mkr (866,4) vilket förklaras av återköp och lösen av den obligation som förföll i maj 2026 om totalt 412 mkr, återköp om 210 mkr av den obligation med förfall i april 2027 samt upptagande av två obligationer om 700 mkr samt 500 mkr samt amorteringar av befintliga lån. Nettoflöde lån presenteras närmare under rubriken "Räntebärande skulder" på sid 8. Totalt uppgår periodens kassaflöde till -522,5 mkr (392,9).

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 26,3 mkr (23,7). Resultat efter skatt uppgick till 197,8 mkr (126,0).

Resultat från andelar i koncernbolag består av utdelning från dotterbolag 118,5 mkr (57,0). Räntenettot består av ränteintäkter 2,6 mkr (4,4), ränteintäkter från dotterbolag om 141,7 mkr (118,7) samt externa räntekostnader om -61,1 mkr (-51,2).

Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar hos desamma, totalt uppgående till 7 948,8 mkr (6 873,4). Externa räntebärande lån, lång- och kortfristiga, uppgår till 4 538,9 mkr (4 023,4). Moderbolagets risker och osäkerhetsfaktorer utgörs främst av förändringar i avkastningskrav på dotterbolagens fastigheter. Mer information framgår under rubriken "Risk och riskhantering" i delårsrapporten samt i årsredovisningen för 2025 sidorna 25–29.



Vacse tillträder i november, fastigheten Infanteriet 2, i Växjö. Fastigheten är fullt uthyrd till Domstolsverket. Byggnaden är fem våningar hög och har en bruttoyta på 10 500 kvadratmeter. Byggnaden certifieras enligt BREEAM SE Outstanding.

FINANSIERING

EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick den 30 juni till 6 901,5 mkr (6 496,8).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens långfristiga räntebärande skulder uppgår till 4 096,4 mkr (3 566,7). Totalt har Vacse utestående obligationer under sitt MTN-program om 2 880,0 mkr (2 302,0) 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 1 658,9 mkr (1 171,4). Ett lån hos Nordea om 675,5 mkr (682,5) med förfall i oktober 2027, samt tre lån om tillsammans 983,4 mkr (488,9) med förfall 2030, 2031 och 2040 där Nordic Investment Bank, NIB, är långgivare.

Vacse har under året återköpt 342 mkr av den obligation om ursprungligen 600 mkr som förföll i maj 2026, vid förfallet återstod 70 mkr att lösa. Vacse har även återköpt 210 mkr av den obligation om ursprungligen 650 mkr som förfaller i april 2027. Efter återköpet återstår totalt 380 mkr i utestående volym i den obligationen.

Totalt uppgår de kortfristiga räntebärande skulderna till 442,5 mkr (456,7) vilka utgörs av närmsta årets amortering av tidigare nämnda säkerställda banklån hos Nordea och NIB samt en obligation om 380 mkr som förfaller i april 2027.

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

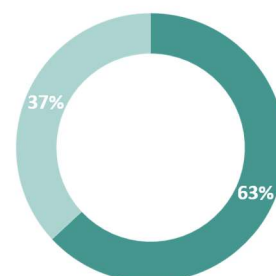
Belåningsgraden i koncernen uppgick till 34,5 procent (30,8) och andel säkerställd skuld i förhållande till totala tillgångar uppgick till 12,9 procent (14,6). Per den 30 juni uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 4,6 år (4,7), respektive 4,7 år (4,8) beaktat den revolverande kreditfaciliteten, och räntebindningstiden till 3,1 år (3,9). Genomsnittlig ränta för perioden uppgick till 2,7 procent (2,7). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Vacses totala räntekostnad på årsbasis med +13,3 mkr och en sänkning med en procentenhet med -13,3 mkr, beaktat ränteswappar.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING, PER 2026-06-30

Förfalloår	RÄNTEBINDNING			KAPITALBINDNING		
	Belopp, mkr	Andel, %	Snittränta, %*	Belopp, mkr	Andel, %	
2026	1 224	27%	6,26	0	0%	
2027	275	6%	0,33	1 056	23%	
2028	550	12%	0,97	600	13%	
2029	540	12%	1,12	500	11%	
2030	550	12%	0,45	275	6%	
2031	500	11%	2,49	882	19%	
2032	500	11%	2,50	0	0%	
2033	200	4%	2,76	500	11%	
2034	200	4%	2,07	200	4%	
2040	0	0%	0,00	526	12%	
Totalt	4 539	100%	2,63%	4 539	100%	

I snitträntan för perioden ingår marginalen för den rörliga delen av skuldportföljen. Här ingår även den rörliga delen av ränteswapparna vilka dock ej inkluderar någon kreditmarginal då dessa handlas utan marginal.

FÖRDELNING SÄKERSTÄLLD OCH ICKE-SÄKERSTÄLLD SKULD



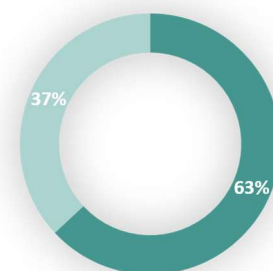
■ Icke-säkerställd ■ Säkerställd

BELÅNINGS- OCH RÄNTETÄCKNINGSGRAD RULLANDE 12 MÅN



■ Belåningsgrad — Räntetäckningsgrad

FINANSIERINGSKÄLLOR



■ Obligationslån ■ Banklån

RÄNTEDERIVATINSTRUMENT

För att uppnå finanspolicyns räntebindningsmål används räntederivatinstrument. Derivatens 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 +80,1 mkr (+81,5), och löses successivt upp och resultatförs fram till derivatens slutdatum. Vid förfallotidpunkten kommer värdet på derivaten att vara noll. Kupongräntan redovisas löpande inom räntenettet.

Gällande värderingstekniker, processer och policys se beskrivning i 2025 års årsredovisning, på sidorna 42-43 samt 48-49.

LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel uppgick per 30 juni till 271,7 mkr (642,3). Därutöver finns outnyttjade kreditfaciliteter om 700 mkr (700).

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. 82,1 procent (83,0) av Vacses hyresintäkter kommer från svenska staten, 16,6 procent (15,7) från regioner och kommuner och resterande 1,3 procent (1,3). Kontraktstiderna är långa och uppgår i genomsnitt till 8,4 år (9,2) 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 119,0 mkr (130,4).

Se ytterligare beskrivning av risker och osäkerhetsfaktorer 2025 års årsredovisning, på sidorna 25–29 samt sid 11 avsnitt om marknadsutveckling, risker och osäkerhetsfaktorer.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERING

	Förändring +/-	Resultateffekt fastighetsvärdering, mkr
Direktavkastningskrav restvärde	0,5 procentenhet	-1 100/ +1 355
Driftnetto	5,0 procent	+590 / -590
Kalkylränta driftnetto	0,5 procentenhet	-81 / +109
Vakansgrad	1 procentenhet	-150

HÅLLBARHET

Vacses huvuduppgift 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 Vacses hemsida. Därutöver har samtliga Vacses 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 fastigheter i Vacses portfölj är klimatriskinventerade vilket är en viktig del i att förstå både fysiska risker och omställningsrisker kopplade till klimatförändringar. Inventeringen inkluderar även bedömda finansiella effekter 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. Vacses 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.

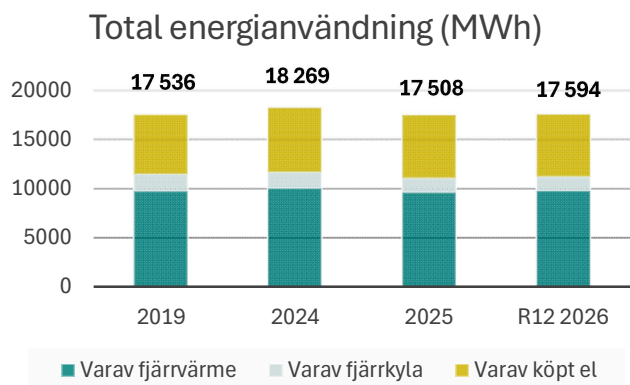
Bygg- och fastighetssektorn står inför en stor klimat- och resursomställning. Återbruk av material och produkter är en central del av att minska sektorns negativa påverkan. Vacse har därför antagit ett ambitiöst mål för cirkularitet om 25 procent i såväl nyproduktion som ROT, HGA och underhållsprojekt.



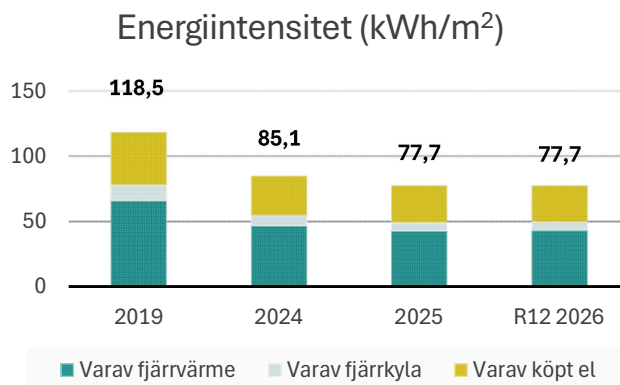
NYCKELTAL HÅLLBARHET

Vacse följer upp sina hållbarhetsnyckeltal på helårsbasis. Samtliga nyckeltal baseras primärt på uppmätt data och fastigheter inkluderas i rapporteringen av prestandamått när de varit i bolagets ägo under ett kalenderår. Vacse använder år 2019 som basår.

ENERGIANVÄNDNING



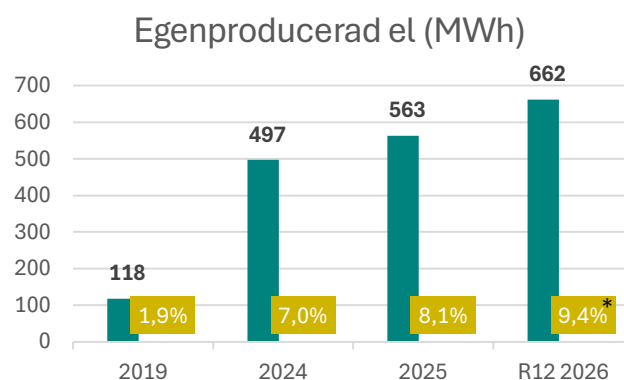
Energianvändning avser den energi som används till fastigheternas drift. All rapportering av energi baseras på uppmätta värden, och mätningens noggrannhet och kvalitet förbättras löpande i alla fastigheter. Fjärrvärme använd till uppvärmning normalårskorrigeras enligt graddagsmetoden. Vacses målsättning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



minska med 40 procent jämfört med basåret 2019. Under perioden förbrukade beståndet 77,7 kWh/m² vilket är en minskning med 34 procent jämfört med basåret. Fortsatt driftoptimering samt större energiprojekt i befintligt bestånd tillsammans med nyförvärv har bidragit till lägre energiintensitet.

EGENPRODUCERAD FÖRNYBAR EL

Vid periodens slut har 57 procent av Vacses fastigheter solceller installerade och produktionen ligger på drygt 580 MWh per år vilket innebär 9,4 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 fastighetsdriften ska täckas av egen elproduktion till 2030.

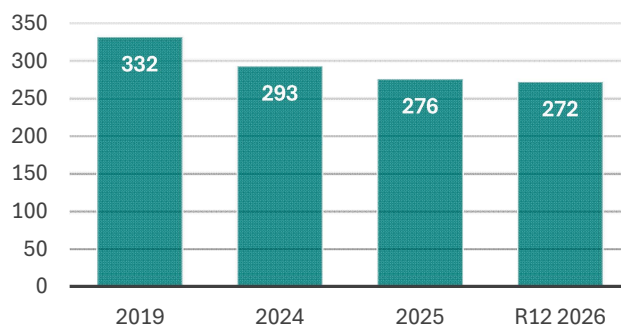


*) egenproducerad el i förhållande till totalt elbehov för fastighetsdrift.

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 272 liter/m² vilket är en förbättring med 18 procent jämfört med basåret 2019.

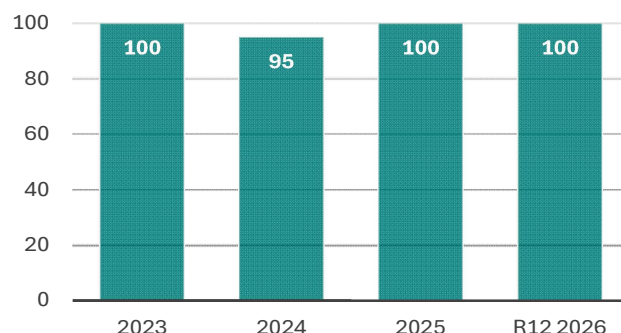
Vattenförbrukning l/m²



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 långgivares kriterier. För perioden utgörs 64 procent av utestående lånevolym av gröna obligationer. Resterande del består av gröna banklån från Nordiska Investeringsbanken och Nordea.

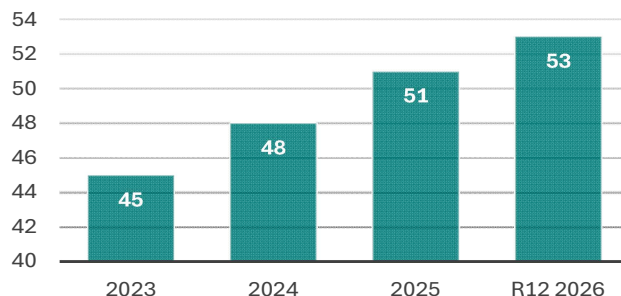
Andel grön finansiering



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.

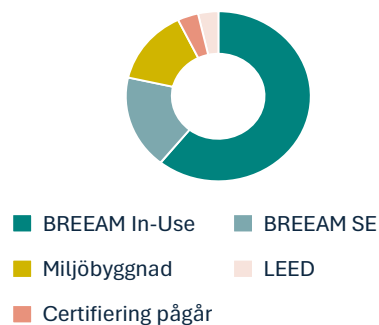
Andel fastighetsvärde linjerat med EU:s taxonomi



MILJÖCERTIFIERINGAR

Vacse har som mål att samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade. Vacse har valt BREEAM som sitt primära certifieringssystem på grund av dess tydliga koppling till FN:s globala mål, krav på återrapportering samt att systemet omfattar såväl exteriöra som interiöra faktorer. Samtliga fastigheter inom BREEAM In-Use, innehar nu som lägst betyget very good i båda delarna. En ny tillträdd fastighet är för närvarande under certifieringsprocess.

Miljöcertifieringar (%)



ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

MEDARBETARE

Antalet anställda i Vacse koncernen uppgick vid utgången av perioden till 20 (19), varav 54 procent kvinnor.

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 delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i Årsredovisningslagen. Upplýsningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna även i övriga delar av delårsrapporten. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. De redovisningsprinciper som tillämpas i denna delårsrapport är i väsentliga delar de som beskrivs i not 1 i Vacses årsredovisning för 2025.

NYA STANDARDER OCH TOLKNINGAR VILKA TRÄDER I KRAFT 2026 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 upplýsningarna i väsentlig omfattning. Analysarbetet har påbörjats avseende införandet av IFRS 18, 2027.

AVRUNDNINGAR

Till följd av avrundningar kan siffror presenterade i denna delårsrapport 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, konflikten mellan USA och Iran, 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 utnyttjade kreditfaciliteter om 700 mkr och dessutom en kassa om 271,7 mkr.

Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer i övrigt hänvisas till Vacses årsredovisning 2025, avsnittet "Risker och riskhantering" på sidorna 25–29.

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.

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

Den verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten 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 10 juli 2026

Daniel Jönsson
Ordförande

Magnus Jarlén
Styrelseledamot

Per-Arne Rudbert
Styrelseledamot

Amir El-Sayed
Styrelseledamot

Per Erik Höglom
Styrelseledamot

Per Lyrvall
Styrelseledamot

Niclas Lemne
Styrelseledamot

Pia Hagen
Styrelseledamot

Hans Benndorf
Styrelseledamot

Fredrik Linderborg
Verkställande direktör

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

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	jan-jun 2026	jan-jun 2025	apr-jun 2026	apr-jun 2025	jan-dec 2025	jul-jun Rullande
Hysesintäkter	367 490	329 646	184 859	164 382	676 029	713 873
Driftkostnader	-70 315	-63 997	-29 776	-32 785	-129 653	-135 971
Fastighetsskatt	-15 436	-12 365	-7 935	-6 307	-28 216	-31 288
Driftöverskott	281 739	253 284	147 148	125 290	518 161	546 615
Central administration	-27 034	-22 083	-12 835	-11 319	-44 069	-49 020
<i>Räntenetto</i>						
Finansiella intäkter	2 570	4 463	715	3 924	9 800	7 908
Externa räntekostnader och liknande poster	-61 484	-52 232	-32 333	-26 946	-104 945	-114 196
Förvaltningsresultat	195 792	183 432	102 694	90 949	378 948	391 307
<i>Värdeförändringar</i>						
Fastigheter, orealiserat	226 192	54 618	14 401	59 702	106 054	277 628
Räntederivat, orealiserat	-25 561	-63 428	-53 842	-67 629	-39 252	-1 385
Resultat före skatt	396 422	174 623	63 253	83 023	445 750	667 550
Skatt	-91 607	-38 975	-13 430	-18 986	-90 056	-142 687
Periodens/årets resultat	304 816	135 647	49 823	64 038	355 695	524 863

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12 383 447	10 995 000	11 049 500
Övriga materiella anläggningstillgångar	36 293	5 004	37 000
Derivat	80 102	81 487	105 663
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1 458	1 276	1 347
Summa anläggningstillgångar	12 501 299	11 082 767	11 193 509
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	86 987	81 445	54 599
Likvida medel	271 693	642 255	794 228
Summa omsättningstillgångar	358 680	723 700	848 827
Summa tillgångar	12 859 979	11 806 467	12 042 336
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	6 901 499	6 496 813	6 716 860
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	1 047 523	930 715	965 367
Övriga avsättningar	1 458	1 276	1 347
Räntebärande skulder	4 096 417	3 566 693	3 517 657
Summa långfristiga skulder	5 145 398	4 498 683	4 484 371
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	442 479	456 682	474 479
Övriga kortfristiga skulder	370 603	354 288	366 627
Summa kortfristiga skulder	813 082	810 970	841 106
Summa eget kapital och skulder	12 859 979	11 806 467	12 042 336

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-jun 2026	jan-jun 2025	jan-dec 2025
Ingående eget kapital	6 716 860	5 577 393	5 577 393
Nyemission	-	893 773	893 773
Lämnad utdelning	-120 177	-110 000	-110 000
Periodens totalresultat	304 816	135 647	355 695
Utgående eget kapital	6 901 499	6 496 813	6 716 860

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	jan-jun 2026	jan-jun 2025	apr-jun 2026	apr-jun 2025	jan-dec 2025	jul-jun Rullande
Resultat före skatt	396 422	174 623	63 253	83 023	445 750	667 550
<i>Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:</i>						
Avskrivningar på inventarier	2 602	826	855	786	2 014	3 790
Marknadsvärdeförändring fastigheter	-226 192	-54 618	-14 401	-59 702	-106 054	-277 628
Marknadsvärdeförändring finansiella instrument	25 561	63 428	53 841	67 630	39 252	1 385
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-1 895	-41	-1 891	-43	-33 189	-35 043
Erhållen/betald skatt	-9 451	-13 459	-6 930	-6 989	-29 886	-25 878
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	187 047	170 759	94 727	84 705	317 887	334 176
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>						
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-32 388	-17 301	-7 036	-28 931	9 546	-5 541
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	3 977	10 301	10 148	67 289	22 639	16 315
Kassaflöde från den löpande verksamheten	158 636	163 759	97 839	123 063	350 072	344 950
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>						
Förvärv av fastigheter	-1 083 256	-622 323	-71	-622 323	-612 904	-1 073 837
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-1 866	-	-325	-	1 866
Investeringar i befintliga fastigheter	-24 498	-13 059	-15 301	-7 975	-25 543	-36 982
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 107 754	-637 248	-15 372	-630 623	-638 447	-1 108 953
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>						
Lämnad utdelning	-120 177	-110 000	-120 177	-110 000	-110 000	-120 177
Nyemission	-	893 773	-	893 773	893 773	-
Upptagna lån	1 200 000	875 000	300 000	550 000	875 000	1 200 000
Amorterade lån	-653 240	-792 333	-295 620	-394 646	-825 476	-686 383
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	426 583	866 440	-115 797	939 127	833 297	393 440
Periodens kassaflöde	-522 535	392 949	-33 331	431 566	544 922	-370 563
Ingående likvida medel	794 228	249 306	305 023	210 689	249 306	642 255
Periodens kassaflöde	-522 535	392 949	-33 331	431 566	544 922	-370 561
Utgående likvida medel	271 693	642 255	271 693	642 255	794 228	271 692
Erlagda räntor	-61 484	-52 232	-32 333	-26 946	-104 945	-114 196
Erhållna räntor	2 570	4 463	715	3 924	9 800	7 908

NYCKELTAL

Belopp i tkr	jan-jun 2026	jan-jun 2025	apr-jun 2026	apr-jun 2025	jan-dec 2025	jul-jun Rullande
Hysesintäkter	367 490	329 646	184 859	164 382	676 029	713 873
Driftöverskott	281 739	253 284	147 148	125 290	518 161	546 615
Förvaltningsresultat	195 792	183 432	102 694	90 949	378 948	391 308
Periodens/årets resultat	304 816	135 647	49 823	64 036	355 695	524 864
Förvärv av och investering i fastigheter	1 107 754	635 382	15 372	630 298	638 447	1 110 819
Värdetförändringar fastigheter, orealiserade	226 192	54 618	14 401	59 702	106 054	277 628
Verkligt värde fastigheter	12 383 447	10 995 000	12 383 447	10 995 000	11 049 500	12 383 447
Genomsnittlig kontraktslängd, år	8,4	9,2	8,4	9,2	8,8	8,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,7%	100,0%	99,7%	100,0%	100,0%	99,7%
Överskottsgrad, %	76,7%	76,8%	79,6%	76,2%	76,6%	76,6%
Fastighetsyta, kvm	248 061	229 664	248 061	229 664	229 664	248 061
Belåningsgrad, %	34,5%	30,8%	34,5%	30,8%	28,9%	34,5%
Andel säkerställd skuld, %	12,9%	14,6%	13,0%	14,6%	14,0%	12,9%
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	4,5	4,2	4,5	4,6	4,2
Kapitalbindning, år	4,6	4,7	4,6	4,7	4,5	4,6
Räntebindning, år	3,1	3,9	3,1	3,9	3,6	3,1
Genomsnittlig ränta	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,6%	2,7%
Räntebärande skuld netto/EBITDA	8,4	7,3	6,7	8,5	6,7	8,4

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-jun 2026	jan-jun 2025	apr-jun 2026	april-jun 2025	jan-dec 2025	jul-jun Rullande
Intäkter	26 277	23 664	26 277	11 830	54 001	28 890
Rörelsekostnader	-30 140	-25 290	-30 140	-13 156	-51 177	-34 990
Rörelseresultat	-3 863	-1 626	-3 863	-1 326	2 824	-6 100
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>						
Resultat från andelar i koncernföretag	118 500	57 000	118 500	-	-43 368	180 000
Räntenetto	83 198	71 968	83 198	39 004	156 480	94 428
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	197 835	127 342	197 835	37 678	115 936	268 328
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-3 264	-
Resultat före skatt	197 835	127 342	197 835	37 678	112 672	268 328
Skatt	0	-1 376	0	-1 190	0	1 376
Periodens/årets resultat	197 835	125 967	197 835	36 488	112 672	269 703

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	3 710	282	2 544
Aktier i dotterföretag	1 368 642	1 246 400	1 368 642
Fordringar hos koncernföretag	6 580 202	5 626 982	5 457 153
Andra långfristiga fordringar	1 458	1 276	1 347
Summa anläggningstillgångar	7 954 011	6 874 940	6 829 686
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Övriga fordringar	16 291	11 087	17 290
Kassa och bank	271 693	642 255	794 188
Summa omsättningstillgångar	287 984	653 342	811 479
Summa tillgångar	8 241 995	7 528 282	7 641 164
Eget kapital och skulder			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Bundet eget kapital	41 723	41 723	41 723
Fritt eget kapital	3 426 568	3 362 205	3 348 910
Summa eget kapital	3 468 290	3 403 927	3 390 632
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga avsättningar	1 458	1 276	1 347
Räntebärande skulder	4 096 417	3 566 693	3 517 657
Skulder till koncernföretag	184 521	59 037	217 739
Summa långfristiga skulder	4 282 396	3 627 006	3 736 742
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	442 479	456 682	474 479
Övriga skulder	48 830	40 667	39 312
Summa kortfristiga skulder	491 308	497 349	513 790
Summa eget kapital och skulder	8 241 995	7 528 282	7 641 164

FINANSIELLA NYCKELTAL

Utöver finansiella mått enligt IFRS presenterar Vacse ytterligare finansiella mått och nyckeltal i delårsrapporten. 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-jun 2026	jan-jun 2025	jan-dec 2025
Resultat före skatt	396 422	174 623	445 750
Återläggning			
Värdoförändring fastighet	-226 192	-54 618	-106 054
Värdoförändring derivat	25 561	63 428	39 252
Förvaltningsresultat	195 792	183 432	378 948

Nyckeltalet mäter bolagets resultat från den löpande verksamheten.

Belåningsgrad	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Räntebärande skulder, långfristiga	4 096 417	3 566 693	3 517 657
Räntebärande skulder, kortfristiga	442 479	456 682	474 479
Likvida medel	-271 693	-642 255	-794 228
Räntebärande skulder netto	4 267 204	3 381 120	3 197 908

Nyckeltalet visar bolagets skuldsättning.

Förvaltningsfastigheter	12 383 447	10 995 000	11 049 500
-------------------------	------------	------------	------------

Belåningsgrad	34,5%	30,8%	28,9%
----------------------	--------------	--------------	--------------

Andel säkerställd skuld	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Säkerställda banklån	1 658 896	1 721 376	1 690 136
Totala tillgångar	12 859 979	11 806 467	12 042 336
Andel säkerställd skuld	12,9%	14,6%	14,0%

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

Räntetäckningsgrad	jan-jun 2026	jan-jun 2025	jan-dec 2025
Förvaltningsresultat	195 792	183 432	378 948
Räntekostnader	61 484	52 232	104 945
Summa	257 275	235 664	483 893

Nyckeltalet visar bolagets förmåga att betala löpande räntekostnader.

Räntekostnader	-61 484	-52 232	-104 945
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	4,5	4,6

Räntebärande skuld netto/EBITDA	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Räntebärande skulder, långfristiga	4 096 417	3 566 693	3 517 657
Räntebärande skulder, kortfristiga	442 479	456 682	474 479
Likvida medel	-271 693	-642 255	-794 228
Räntebärande skulder netto	4 267 204	3 381 120	3 197 908

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

Driftöverskott	281 739	253 284	518 161
Centrala kostnader	-27 034	-22 083	-44 069
EBITDA	254 705	231 202	474 092

Kapitalbindning

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

Räntebärande skuld netto/EBITDA	8,4	7,3	6,7
--	------------	------------	------------

Räntebindning

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

	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Kapitalbindning, år	4,6	4,7	4,2
Kapitalbindning, år (beaktat kreditfacilitet)	4,7	4,8	4,3
Räntebindning, år	3,1	3,9	3,6

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 fastighetskostnader.

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 räntesättnings 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:

2026-10-23 Delårsrapport januari-september

2027-01-29 Bokslutskommuniké 2026



Informationen i denna delårsrapport 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 10 juli 2026 klockan 11:00.

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

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