



DELÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2025

VACSE AB (PUBL)

DELÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2025

JANUARI-JUNI 2025

- Hyresintäkterna uppgick till 329,6 mkr (307,7), en ökning med 7,1 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 253,3 mkr (237,3) vilket är en ökning med 6,7 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 183,4 mkr (168,6), en ökning med 8,8 procent.
- Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med 54,6 mkr (52,0).
- Orealiserade värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med -63,4 mkr (-11,2).
- Resultat efter skatt uppgick till 135,6 mkr (161,4).
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 10 995,0 mkr (9 870,0) vid periodens utgång.
- Uthyrningsgraden den 30 juni var 100 procent (100), och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 9,2 år (9,3).

ANDRA KVARTALET 2025

- Hyresintäkterna uppgick till 164,4 mkr (153,6), en ökning med 7,0 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 125,3 mkr (117,5) vilket är en ökning med 6,6 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 90,9 mkr (81,9), en ökning med 11,0 procent.
- Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med 59,7 mkr (53,9).
- Orealiserade värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med -67,6 mkr (-31,4).
- Resultat efter skatt uppgick till 64,0 mkr (80,8).

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Nyckeltal, mkr	jan-jun 2025	jan-jun 2024	apr-jun 2025	apr-jun 2024	jan-dec 2024	jul-jun Rullande
Hyresintäkter	329,6	307,7	164,4	153,6	615,5	637,5
Driftöverskott	253,3	237,3	125,3	117,5	470,8	486,8
Förvaltningsresultat	183,4	168,6	90,9	81,9	336,0	350,9
Periodens/årets resultat	135,6	161,4	64,0	80,8	366,4	340,7
Marknadsvärde fastigheter	10 995	9 870	10 995	9 870	10 305	10 995
Uthyrningsbar yta, kvm	229 664	214 825	229 664	214 825	220 115	229 664
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100,0%	99,9%	100,0%	99,9%	100,0%	100,0%
Genomsnittlig kontraktslängd, år	9,2	9,3	9,2	9,3	9,6	9,2
Belåningsgrad, %	30,8%	35,8%	31,1%	35,8%	35,8%	30,8%
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	4,2	4,5	4,2	4,3	4,7

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER PERIODEN JANUARI-JUNI

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 rekryterade i **januari** en ny junior projektledare, Alfonsina Robin, till bolagets fastighets- och hållbarhetsavdelning.

I **januari** tilldelades Göta hovrätt och Kammarrätten vid Norra Munksjön årets Stadsbyggnadspris för sin imponerande arkitektur och sitt bidrag till stadsutvecklingen. Byggnaden, som kombinerar funktion och estetik, har blivit ett betydande inslag i stadens nya stadsbild och får nu ett erkännande för sin genomtänkta design och positiva påverkan på området.

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

I **maj** ingick Vacse avtal med Nordiska investeringsbanken (NIB) om ett nytt lån om 550 Mkr med en löptid på 15 år för finansiering av fyra nya BREEAM-certifierade byggnader för offentlig verksamhet i Sverige.

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, som har energiklass A och är certifierad enligt NollCO₂, genomgår nu certifieringsprocesser för att uppnå WELL Platinum och BREEAM Outstanding. Laxöringen 14 har energiklass A och är preliminärt miljöcertifierad enligt BREEAM-SE Outstanding.

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.

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

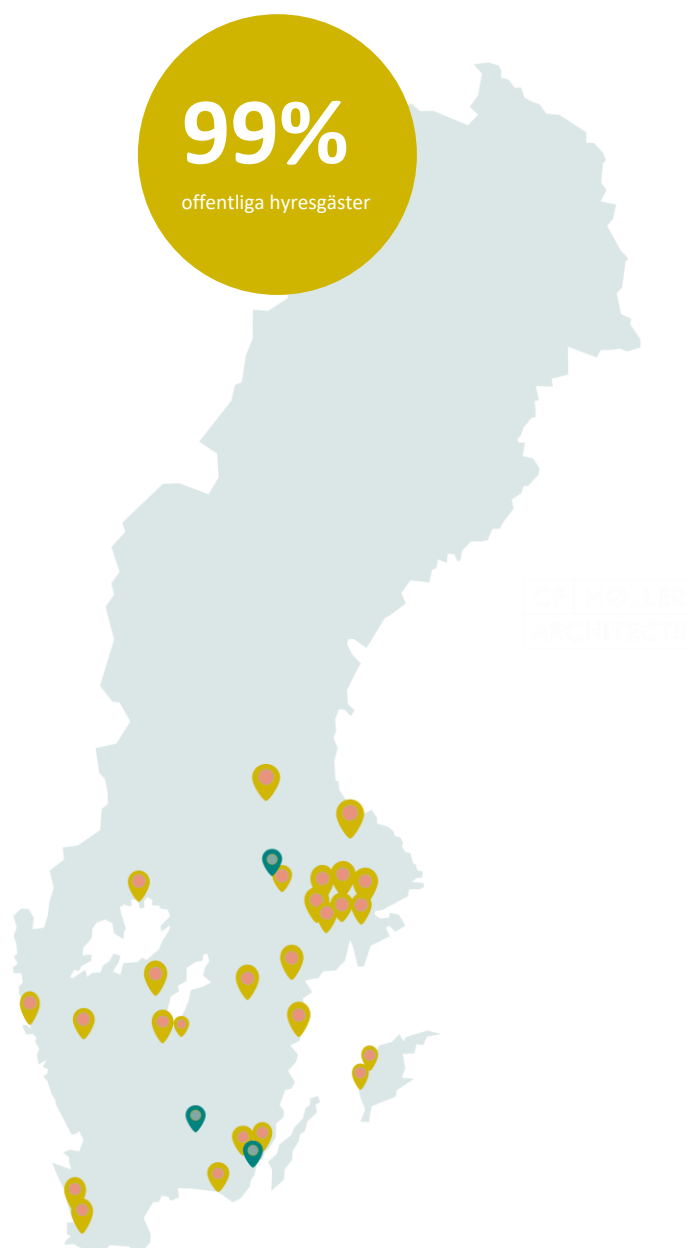
Vacse ägs av långsiktigt pensionskapital med långa framtida åtaganden. Ägarna värdesätter stabila och trygga kassaflöden från fastighetsportföljen och målsättningen är att nå en god riskjusterad avkastning.

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

Q2 2025

I april tillfördes Vacse närmare 900 mkr i nytt eget kapital genom en nyemission som tecknades av Telia Pensionsstiftelse samt två befintliga ägare. Bakgrunden är att våra största kunder Domstolsverket, Polismyndigheten och Kriminalvården alla tre står inför stora investeringar i nya byggnader inte bara för expansion utan dessutom för att ersätta befintliga uttjänta enheter. Vacse ser fram emot att vara en aktiv part i denna utbyggnad och modernisering av svenskt rättsväsende. Vi anser att en, finansiellt sett, ansvarsfull hyresvärd i denna sektor bland annat måste hålla en hög andel eget kapital för när Vacses kunder kallar ska Vacse kunna agera och inte vara beroende av volatila kreditmarknader.

Såväl första halvåret som andra kvartalets överträffar jämförelseperiodernas resultat i alla vitala delar dvs hyresintäkter, driftnetto och förvaltningsresultat, vilket är mycket glädjande. Belåningsgraden är 31%, vakansgraden 0 %, genomsnittlig vägd återstående löptid på hyresavtalen är 9,2 år och 99 % av hyresintäkterna kommer från offentliga parter.

Detta tillsammans med en lyhörd och kompetent personalstyrka som kontinuerligt arbetar med att öka kundnyttan gör att Vacse är bättre rustade än någonsin förr att svara upp mot våra kunders behov.

FASTIGHETSINNEHAV

Vacse ägde den 30 juni 26 (24) förvaltningsfastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 229,7 tkvm (214,8) och till ett bedömt marknadsvärde om 10 995,0 mkr (9 870,0). Fastigheternas orealiserade värdeförändring uppgick under perioden till 54,6 mkr (52,0).

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 (5,2).

Den genomsnittliga kontraktslängden per den sista juni uppgick till 9,2 år (9,3). 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

Inga väsentliga transaktioner skett under perioden januari-juni 2025.

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

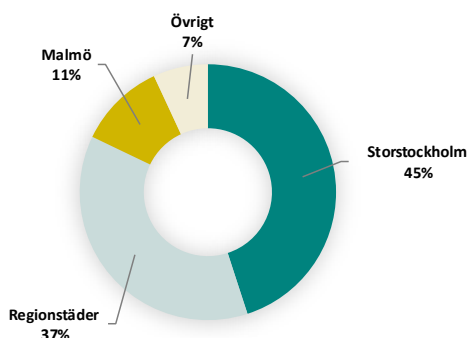
PÅGÅENDE PROJEKT

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.

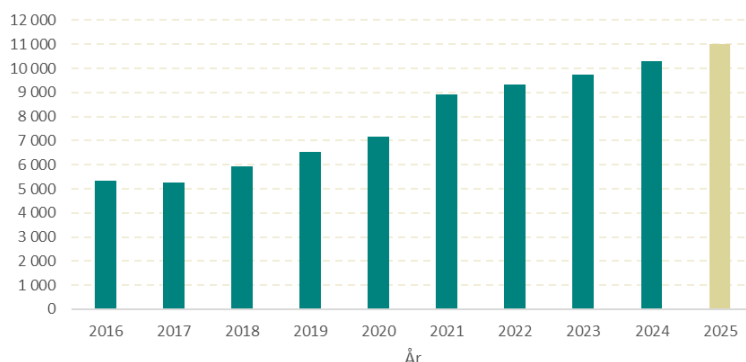
Under 2023 vann Vacse tillsammans med Skanska hyresupphandlingen av Växjö nya domstolsbyggnad. Den nya domstolsbyggnaden kommer uppföras av Skanska och tillträds av Vacse vid färdigställandet under kvartal 4, 2026 i samband med att Domstolsverket tar sina nya lokaler i bruk. Byggnaden har en uthyrningsbar 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 säkerställa en låg energiförbrukning. Bygglovsprocessen pågår och byggnationen har således inte påbörjats.

MARKNADSVÄRDETS GEOGRAFISKA SPRIDNING, %



FASTIGHETSVÄRDE UTVECKLING PER ÅR, MKR



RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Resultat- och kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med juni 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 8,8 procent och uppgick till 183,4 mkr (168,6). Resultat efter skatt uppgick till 135,6 mkr (161,4). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 54,6 mkr (52,0) samt realiserade värdeförändringar avseende räntederivat om -63,4 mkr (-11,2).

HYRESINTÄKTER

Hysesintäkterna ökade med 7,1 procent till 329,6 mkr (307,7). Ökningen förklaras av tillträden av förvärvade och färdigställda fastigheter samt index-uppräknningar av hyror. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 100 procent (100) vid periodens utgång. Av hyresintäkterna utgjorde serviceintäkter 18,9 mkr (16,3).

DRIFTKOSTNADER

Driftkostnaderna ökade med 8,7 procent och uppgick till 64,0 mkr (58,9). Ökningen förklaras främst av planerade reparationer samt tillträden av förvärvade och färdigställda fastigheter. Driftöverskottet uppgick till 253,3 mkr (237,3), vilket innebar en överskottsgrad om 76,8 procent (77,1).

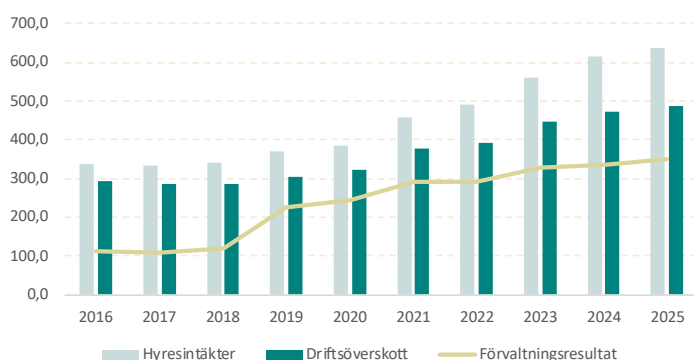
CENTRALA KOSTNADER

De centrala kostnaderna för administration och förvaltning uppgick till 22,1 mkr (19,8).

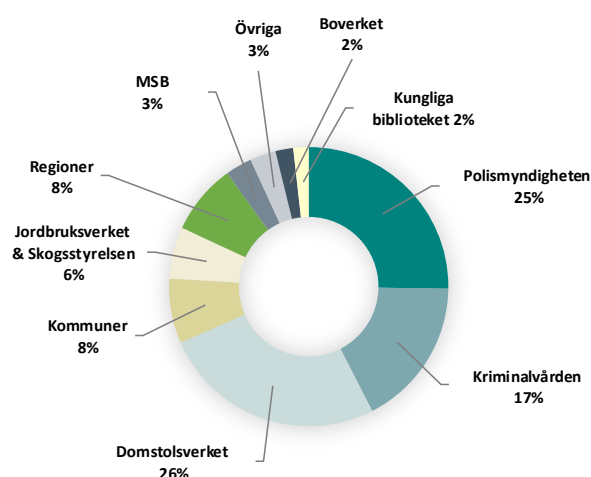
FINANSNETTO OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVAT

Finansnettot under perioden uppgick till -47,8 mkr (-48,9). Realiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till -63,4 mkr (-11,2). Realiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

HYRESINTÄKTER, DRIFTÖVERSKOTT OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



HYRESINTÄKTER, ÅRSHYRA, %



SKATT

Bolaget redovisade för perioden en aktuell skattekostnad om -13,5 mkr (-10,6). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 930,7 mkr (866,7). 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 163,8 mkr (130,8). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -637,2 mkr (-66,3), utgörs av förvärv fastigheterna Karlskrona Skeppsbron 5 och Borås Laxöringen 14 samt investeringar i befintliga fastigheter. Finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet med 866,4 mkr (-119,3) vilket förklaras av 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 392,9 mkr (-54,8).

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 23,7 mkr (21,6). Resultat efter skatt uppgick till 126,0 mkr (125,2).

Resultat från andelar i koncernbolag består av utdelning från dotterbolag 57,0 mkr (66,0). Räntenettot består av ränteintäkter 4,4 mkr (19,9), ränteintäkter från dotterbolag om 118,7 mkr (109,1) samt externa räntekostnader om -51,2 mkr (-68,8).

Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar hos desamma, totalt uppgående till 6 873,4 mkr (6 129,8). Externa räntebärande lån, lång- och kortfristiga, uppgår till 4 023,4 mkr (3 760,1). 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 2024 sidorna 47–49.



Den 20 maj tillträdde Vacse fastigheten Karlskrona Skeppsbron 5, i Karlskrona, Boverkets nya huvudkontor om 4 200 kvm. Byggnaden är uppförd med höga klimatambitioner och certifieras med NollCO2, WELL Platinum, BREEAM Outstanding samt uppnår energiklass A.

FINANSIERING

EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick den 30 juni till 6 496,8 mkr (5 374,8).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens långfristiga räntebärande skulder uppgår till 3 566,7 mkr (3 721,4). 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 682,5 mkr (689,5) med förfall i oktober 2027, samt lån om 488,9 mkr (520,6) med förfall 2030 och 2031 där Nordic Investment Bank, NIB, är långivare. I maj tecknades ett nytt lån om 550,0 mkr med Nordic Investment Bank, NIB, lånet löper till april 2040. 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 återbetalades om 325 mkr.

Totalt uppgår de kortfristiga räntebärande skulderna till 456,7 mkr (38,8) 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 (0).

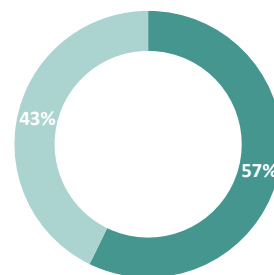
Belåningsgraden i koncernen uppgick till 30,8 procent (35,8) och andel säkerställd skuld till 14,6 procent (11,7). Per den 30 juni uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 4,7 år (4,0), respektive 4,8 år (4,2) beaktat den revolverande kreditfaciliteten, och räntebindningstiden till 3,9 år (4,0). Genomsnittlig ränta för perioden uppgick till 2,7 procent (2,6). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Vacses totala räntekostnad på årsbasis med +10,0 mkr och en sänkning med en procentenhet med -10,0 mkr, beaktat ränteswappar.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING, PER 2025-06-30

Förfalloår	RÄNTEBINDNING			KAPITALBINDNING	
	Belopp, mkr	Andel, %	Snittränta, %*	Belopp, mkr	Andel, %
2025	783	19%	5,78	0	0%
2026	325	8%	0,21	412	10%
2027	275	7%	0,33	1 273	32%
2028	550	14%	0,97	600	15%
2029	340	8%	0,53	500	12%
2030	550	14%	0,45	295	7%
2031	500	12%	2,49	194	5%
2032	300	7%	2,51	0	0%
2033	200	5%	2,76	0	0%
2034	200	5%	2,07	200	5%
2040	0	0%	0,00	550	14%
Totalt	4 023	100%	2,66%	4 023	100%

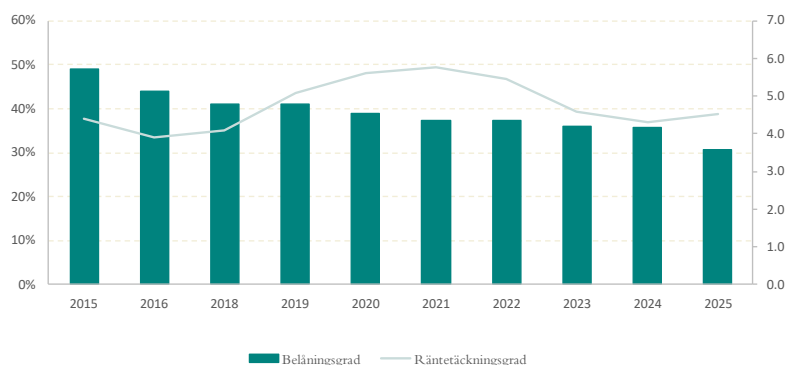
I snitträntan för perioden ingår marginalen för den rörliga delen av skuldportföljen. Här ingår även den rörliga delen av ränteswapparna vilka dock ej inkluderar någon kreditmarginal då dessa handlas utan marginal.

FÖRDELNING SÄKERSTÄLLD OCH ICKE-SÄKERSTÄLLD SKULD

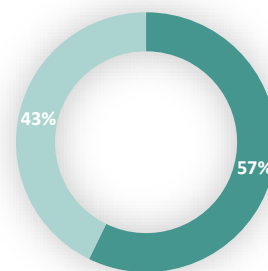


■ Icke-säkerställd ■ Säkerställd

BELÅNINGS- OCH RÄNTETÄCKNINGSGRAD RULLANDE 12 MÅN



FINANSIERINGSKÄLLOR



■ Obligationslån ■ 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 +81,5 mkr (+167,7), 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 policyer se beskrivning i 2024 års årsredovisning, på sidorna 63-64 samt 69-70.

LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel uppgick per 30 juni till 642,3 mkr (225,6). 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. 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 9,2 år (9,3) 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 130,4 mkr (123,4).

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	-926/ +1 132
Driftnetto	5,0 procent	+510 / -510
Kalkylränta driftnetto	0,5 procentenhet	-95 / +99
Vakansgrad	1 procentenhet	-132

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 publicerade Vacse sin *Färdplan mot energi- och klimatmål* redan 2022. Därutöver har alla 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.

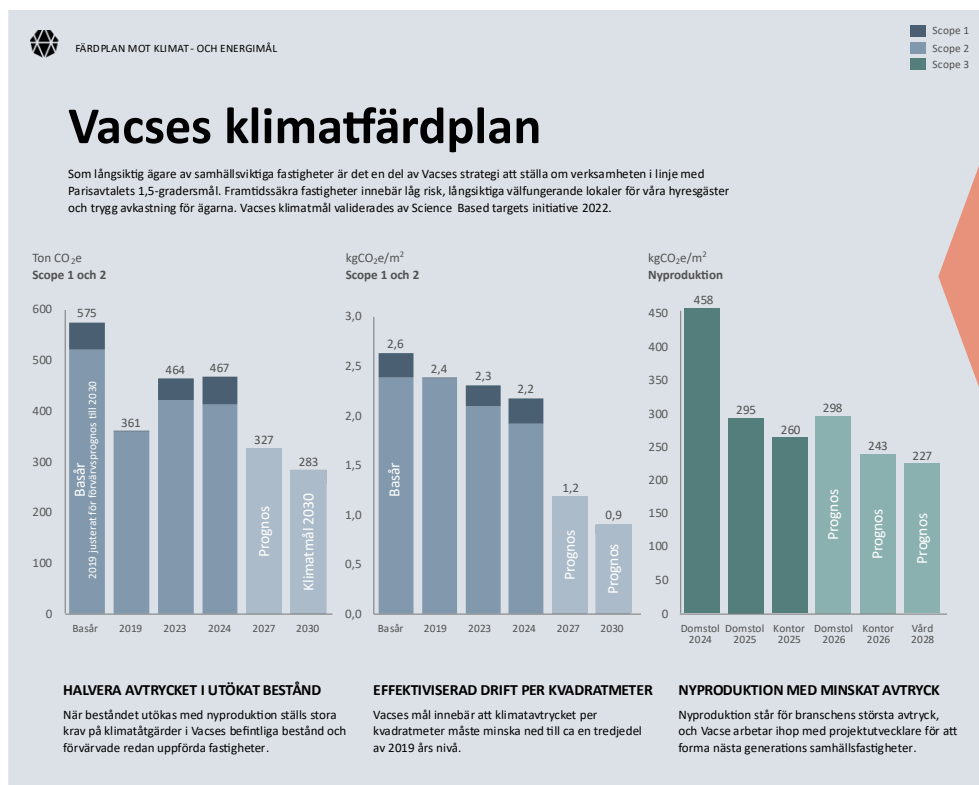
Samtliga Vacses fastigheter är klimatriskinventerade vilket är en viktig del i att förstå både fysiska risker och omställningsrisker kopplade till klimatförändringar. Under

perioden 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. Vacses energiintensitet för fastighetsdrift har också minskat med 32 procent i jämförelse med basår 2019. Vacse är således på rätt väg mot 2030-målet om en 40 procentig minskning.

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.

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 kan komma att ändras i och med EU-kommissionens Omnibus-förslag ligger Vacses övergripande hållbarhetsstrategi fast. Långsiktigt hållbarhetsarbete är en del av Vacses affär, oavsett rapporteringskrav.



Vägen mot målet

KLIMATEFFEKTIV FASTIGHETSDRIFT

- Energieffektivisering med 40% till 2030, jämfört med 2019
- 100% grön el, samt egen energiproduktion
- Större klimateffektiviseringspaket i viktiga fastigheter
- Färdplan per fastighet inarbetad i förvaltning

KLIMATEFFEKTIV NYPRODUKTION

- Projektvis beslutad klimatbudget, med riktlinje minst 30% bättre än gränsvärde
- Cirkularitetsmål: >25% cirkulära material
- Premiera anpassning och ombyggnad före nybyggnad
- Energiklass A, och systematiskt arbete med uppföljning

KLOKA FÖRÄRV AV BEFINTLIGT BESTÅND

- Fastigheter förvärfvas med Energiklass A eller lyftplan
- Utvärdering av utsläpp från köldmedier och fjärrvärme, samt potential för klimateffektivisering i samband med förvärv

SAMVERKAN MED HYRESGÄSTER OCH LEVERANTÖRER

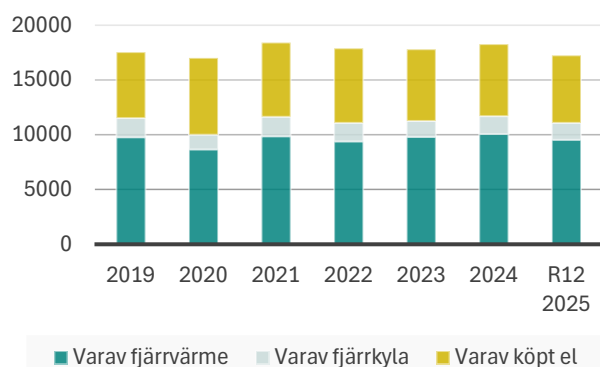
- Plan för fossilfri fordonsflotta hos driftpartners
- Klimatberäkning och uppföljning vid hyresgäst Anpassning
- Löpande dialog och samverkan med fjärrvärmeleverantörerna
- Energieffektivisering i samverkan med hyresgästerna

NYCKELTAL HÅLLBARHET

Vacse följer upp sina hållbarhetsnyckeltal på rullande 12 månader för innevarande period, tidigare års utfall är per kalenderår. Samtliga nyckeltal baseras på uppmätt data. Vacse använder år 2019 som basår.

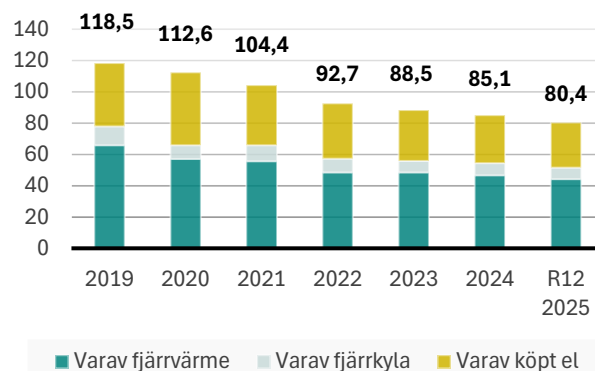
ENERGIANVÄNDNING

Total energianvändning (MWh)



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

Energiintensitet (kWh/m²)

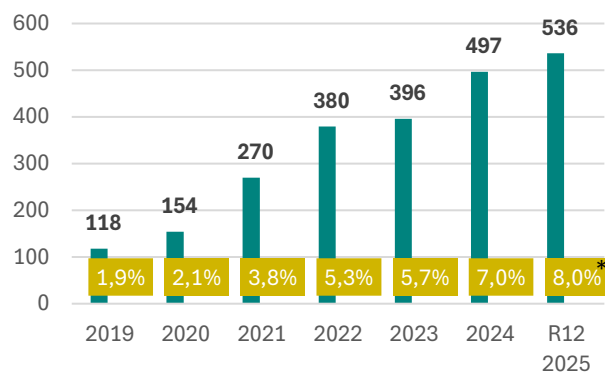


minska med 40 procent jämfört med basåret 2019. Under perioden förbrukade beståndet 80,4 kWh/m² vilket både är en klar förbättring jämfört med helåret 2024 och en minskning med 32 procent jämfört med basåret. Fortsatt driftoptimering i befintligt bestånd tillsammans med nyförvärv bidragit till lägre energiintensitet.

EGENPRODUCERAD FÖRNYBAR EL

Vid periodens slut har 50 procent av Vacses fastigheter solceller installerade och produktionen ligger på drygt 500 MWh per år. Vacses färdplan inkluderar att solceller ska vara installerade på alla fastigheter där det är genomförbart under innevarande år och dialoger pågår med berörda hyresgäster. Vacse utreder också storskalig energiproduktion.

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 294 liter/m² vilket är en förbättring med 11 procent jämfört med basåret 2019. Förtätning i flera stora fastigheter har lett till att den positiva trenden för vattenförbrukning avstannat de senaste kvartalen och ett intensivt arbete pågår för att hitta vägar att framåt.

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 57 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 perioden.

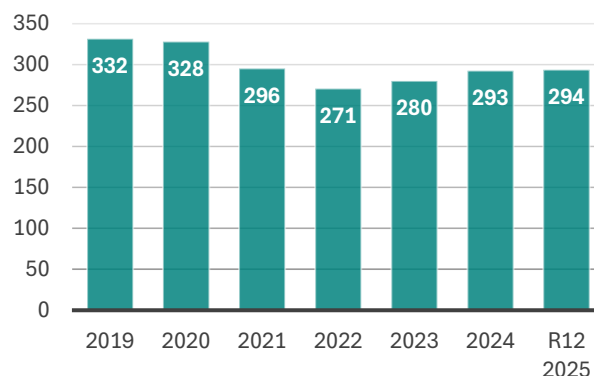
EU:S TAXONOMI

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 i förvaltningsskedet. Målet avser linjering i förvaltningsfasen och tolkningen av energikraven följer fastighetsägarnas rekoföljd av tillträden under perioden.

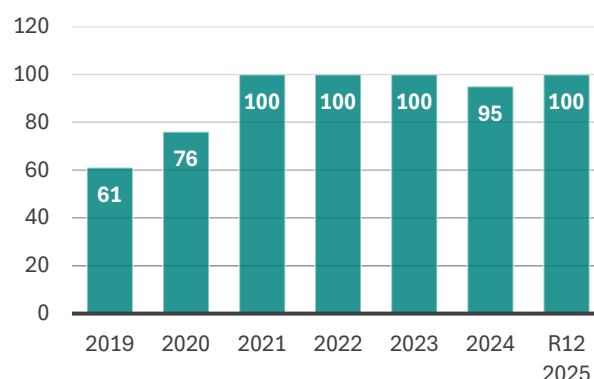
MILJÖCERTIFIERINGAR

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 föregående år höjde Vacse poängen inom båda delarna av Breeam In-Use för samtliga omcertifierade fastigheter. Fastigheterna Supernovan 1 och Skeppsbron 5 är i certifieringsfasen.

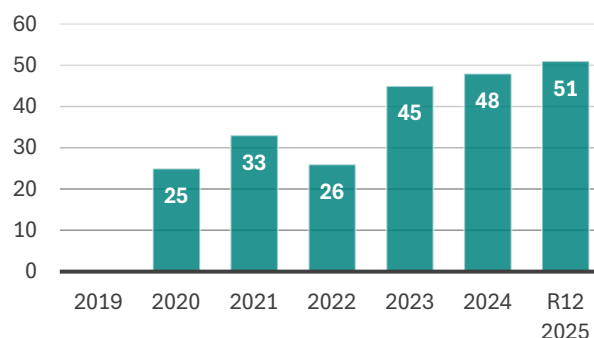
Vattenförbrukning l/m²



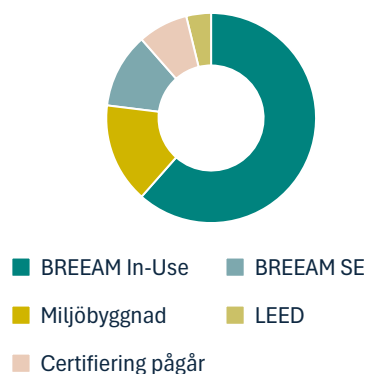
Andel grön finansiering



Andel fastighetsvärde linjerat med EU:s taxonomi



Miljöcertifieringar (%)



ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

MEDARBETARE

Antalet anställda i Vacse koncernen uppgick vid utgången av perioden till 19 (18), varav 57 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. Upplysningar 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 Vaces 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 Vaces resultat, finansiella ställning eller upplysningarna i väsentlig omfattning.

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 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 642,3 mkr.

Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer i övrigt hänvisas till Vaces 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.

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 11 juli 2025

Daniel Jönsson
Ordförande

Magnus Jarlén
Styrelseledamot

Per-Arne Rudbert
Styrelseledamot

Amir El-Sayed
Styrelseledamot

Per Erik Höglom
Styrelseledamot

Martin Ros
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 2025	jan-jun 2024	apr-jun 2025	apr-jun 2024	jan-dec 2024	jul-jun Rullande
Hysesintäkter	329 646	307 679	164 382	153 557	615 494	637 460
Driftkostnader	-63 997	-58 886	-32 785	-29 970	-121 678	-126 789
Fastighetsskatt	-12 365	-11 492	-6 307	-6 108	-22 985	-23 857
Driftöverskott	253 284	237 300	125 290	117 479	470 830	486 814
Central administration	-22 083	-19 770	-11 319	-10 397	-38 140	-40 453
<i>Räntenetto</i>						
Finansiella intäkter	4 463	4 184	3 924	2 572	6 706	6 985
Externa räntekostnader och liknande poster	-52 232	-53 094	-26 946	-27 718	-103 354	-102 492
Förvaltningsresultat	183 432	168 621	90 949	81 936	336 043	350 854
<i>Värdeförändringar</i>						
Fastigheter, orealiserat	54 618	52 003	59 702	53 928	159 340	161 955
Räntederivat, orealiserat	-63 428	-11 173	-67 629	-31 410	-33 985	-86 239
Resultat före skatt	174 623	209 451	83 023	104 454	461 398	426 570
Skatt	-38 975	-48 098	-18 986	-23 688	-95 011	-85 888
Periodens/årets resultat	135 647	161 353	64 036	80 766	366 388	340 682

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	10 995 000	9 870 000	10 305 000
Övriga materiella anläggningstillgångar	5 004	3 996	3 963
Derivat	81 487	167 727	144 915
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1 276	1 334	1 341
Summa anläggningstillgångar	11 082 767	10 043 058	10 455 219
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	81 445	82 866	64 145
Likvida medel	642 255	225 569	249 306
Summa omsättningstillgångar	723 700	308 435	313 451
Summa tillgångar	11 806 467	10 351 493	10 768 671
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	6 496 813	5 374 758	5 577 393
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	930 715	866 705	905 198
Övriga avsättningar	1 276	1 334	1 341
Räntebärande skulder	3 566 693	3 721 375	3 702 000
Summa långfristiga skulder	4 498 683	4 589 414	4 608 540
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	456 682	38 750	238 750
Övriga kortfristiga skulder	354 288	348 572	343 988
Summa kortfristiga skulder	810 970	387 322	582 738
Summa eget kapital och skulder	11 806 467	10 351 493	10 768 671

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-jun 2025	jan-jun 2024	jan-dec 2024
Ingående eget kapital	5 577 393	5 311 006	5 311 006
Justering tidigare år	–	2 399	–
Nyemission	893 773	–	–
Lämnad utdelning	–110 000	–100 000	–100 000
Periodens totalresultat	135 647	161 353	366 388
Utgående eget kapital	6 496 813	5 374 758	5 577 393

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	jan-jun 2025	jan-jun 2024	apr-jun 2025	apr-jun 2024	jan-dec 2024	jul-jun Rullande
Resultat före skatt	174 623	209 451	83 023	104 454	461 398	426 570
<i>Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:</i>						
Avskrivningar på inventarier	826	379	786	-195	451	898
Marknadsvärdeförändring fastigheter	-54 618	-52 003	-59 702	-53 928	-159 340	-161 955
Marknadsvärdeförändring finansiella instrument	63 428	11 173	67 630	31 410	33 985	86 240
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-41	-36	43	-35	26	21
Erhållen/betald skatt	-13 459	-8 239	-6 989	-1 696	-19 058	-24 278
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	170 759	160 725	84 705	80 010	317 462	327 496
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>						
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-17 301	-20 654	-28 931	-18 702	-1 934	1 419
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	10 301	-9 228	67 289	19 458	-13 806	5 723
Kassaflöde från den löpande verksamheten	163 759	130 843	123 063	80 766	301 722	334 638
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>						
Förvärv av fastigheter	-622 323	-8 742	-622 323	-8 742	-329 288	-942 869
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 866	-	-325	-	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	-13 059	-57 528	-7 975	-36 676	-64 708	-20 239
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-637 248	-66 270	-630 623	-45 418	-393 996	-963 108
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>						
Lämnad utdelning	-110 000	-100 000	-110 000	-100 000	-100 000	-110 000
Nyemission	893 773	-	893 773	-	-	893 773
Upptagna lån	875 000	500 000	550 000	500 000	700 000	1 075 000
Amorterade lån	-792 333	-519 333	-394 646	-509 646	-538 750	-811 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	866 440	-119 333	939 127	-109 646	61 250	1 047 023
Periodens kassaflöde	392 949	-54 762	431 565	-74 299	-31 024	418 550
Ingående likvida medel	249 306	280 331	210 689	299 870	280 331	225 569
Periodens kassaflöde	392 949	-54 762	431 565	-74 299	-31 024	416 687
Utgående likvida medel	642 255	225 569	642 255	225 569	249 306	642 257
Erlagda räntor	-52 232	-53 094	-26 946	-27 718	-103 354	-102 492
Erhållna räntor	4 463	4 184	3 924	2 572	6 706	6 985

NYCKELTAL

Belopp i tkr	jan-jun 2025	jan-jun 2024	apr-jun 2025	apr-jun 2024	jan-dec 2024	jul-jun Rullande
Hysesintäkter	329 646	307 679	164 382	153 557	615 494	637 460
Driftöverskott	253 284	237 300	125 290	117 479	470 830	486 815
Förvaltningsresultat	183 432	168 621	90 949	81 936	336 043	350 854
Periodens/årets resultat	135 647	161 353	64 036	80 766	366 388	340 682
Förvärv av och investering i fastigheter	635 382	66 270	630 298	45 418	393 996	963 108
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	54 618	52 003	59 702	53 928	159 340	161 955
Verkligt värde fastigheter	10 995 000	9 870 000	10 995 000	9 870 000	10 305 000	10 995 000
Genomsnittlig kontraktslängd, år	9,2	9,3	9,2	9,3	9,6	9,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100,0%	99,9%	100,0%	99,9%	100,0%	100,0%
Överskottsgrad, %	76,8%	77,1%	76,2%	76,5%	76,5%	76,4%
Fastighetsyta, kvm	229 664	214 825	229 664	214 825	220 115	229 664
Belåningsgrad, %	30,8%	35,8%	31,1%	35,8%	35,8%	30,8%
Andel säkerställd skuld, %	14,6%	11,7%	14,7%	11,7%	11,1%	14,6%
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	4,2	4,5	4,2	4,3	4,7
Kapitalbindning, år	4,7	4,0	4,7	4,0	3,3	4,7
Räntebindning, år	3,9	4,0	3,9	4,0	3,9	3,9
Genomsnittlig ränta	2,7%	2,6%	2,7%	2,6%	2,7%	2,3%
Räntebärande skuld netto/EBITDA	7,3	8,1	8,5	8,3	8,5	7,6

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-jun 2025	jan-jun 2024	apr-jun 2025	apr-jun 2024	jan-dec 2024	jul-jun Rullande
Intäkter	23 664	21 590	11 830	10 794	46 192	48 266
Rörelsekostnader	-25 290	-22 692	-13 156	-11 861	-44 457	-47 055
Rörelseresultat	-1 626	-1 102	-1 326	-1 067	1 735	1 211
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>						
Resultat från andelar i koncernföretag	57 000	66 000	0	-37 500	66 000	57 000
Räntenetto	71 968	60 307	39 004	28 989	119 265	130 926
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	127 342	125 205	37 678	-9 578	187 000	189 137
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-2 052	-2 052
Resultat före skatt	127 342	125 205	37 678	-9 578	184 948	187 086
Skatt	-1 376	-	-1 190	-	0	-1 376
Periodens/årets resultat	125 967	125 205	36 489	-9 578	184 948	185 710

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	282	391	425
Aktier i dotterföretag	1 246 400	1 226 189	1 246 350
Fordringar hos koncernföretag	5 626 982	4 903 600	5 017 320
Andra långfristiga fordringar	1 276	1 334	1 341
Summa anläggningstillgångar	6 874 940	6 131 514	6 265 437
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Övriga fordringar	11 087	21 295	14 671
Kassa och bank	642 255	225 569	249 306
Summa omsättningstillgångar	653 342	246 864	263 977
Summa tillgångar	7 528 282	6 378 378	6 529 414
Eget kapital och skulder			
<i>Bundet eget kapital</i>	41 723	41 000	41 000
<i>Fritt eget kapital</i>	3 362 205	2 393 444	2 453 188
Summa eget kapital	3 403 927	2 434 444	2 494 188
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga avsättningar	1 276	1 334	1 341
Räntebärande skulder	3 566 693	3 721 375	3 702 000
Skulder till koncernföretag	59 037	127 269	51 092
Summa långfristiga skulder	3 627 006	3 849 978	3 754 433
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	456 682	38 750	238 750
Övriga skulder	40 666	55 206	42 044
Summa kortfristiga skulder	497 349	93 956	280 794
Summa eget kapital och skulder	7 528 282	6 378 378	6 529 414

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 2025	jan-jun 2024	jan-dec 2024
Resultat före skatt	174 623	209 451	461 398
Återläggning			
Värdeförändring fastighet	-54 618	-52 003	-159 340
Värdeförändring derivat	63 428	11 173	33 985
Förvaltningsresultat	183 432	168 621	336 043

Nyckeltalet mäter bolagets resultat från den löpande verksamheten.

Belåningsgrad	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Räntebärande skulder, långfristiga	3 978 693	3 721 375	3 702 000
Räntebärande skulder, kortfristiga	44 682	38 750	238 750
Likvida medel	-642 255	-225 569	-249 306
Räntebärande skulder netto	3 381 120	3 534 556	3 691 444
Förvaltningsfastigheter	10 995 000	9 870 000	10 305 000

Nyckeltalet visar bolagets skuldsättning.

Belåningsgrad	30,8%	35,8%	35,8%
---------------	-------	-------	-------

Andel säkerställd skuld	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Säkerställda banklån	1 721 376	1 210 126	1 190 751
Totala tillgångar	11 806 467	10 351 493	10 768 671
Andel säkerställd skuld	14,6%	11,7%	11,1%

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

Räntetäckningsgrad	jan-jun 2025	jan-jun 2024	jan-dec 2024
Förvaltningsresultat	183 432	168 621	336 043
Räntekostnader	52 232	53 094	103 354
Summa	235 664	221 715	439 397
Räntekostnader	-52 232	-53 094	-103 354
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	4,2	4,3

Nyckeltalet visar bolagets förmåga att betala löpande räntekostnader.

Räntebärande skuld netto/EBITDA	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Räntebärande skulder, långfristiga	3 978 693	3 721 375	3 702 000
Räntebärande skulder, kortfristiga	44 682	38 750	238 750
Likvida medel	-642 255	-225 569	-249 306
Räntebärande skulder netto	3 381 120	3 534 556	3 691 444
Driftöverskott	253 284	237 300	470 830
Centrala kostnader	-22 083	-19 770	-38 140
EBITDA	231 202	217 530	432 690

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

Räntebärande skuld netto/EBITDA	7,3	8,1	8,5
	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Kapitalbindning, år	4,7	4,0	3,5
Kapitalbindning, år (Beaktat kreditfacilitet)	4,8	4,2	3,2
Räntebindning, år	3,9	4,0	3,9

Kapitalbindning

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

Räntebindning

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

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 26
111 35 Stockholm

Hemsida och e-postadress:

www.vacse.se
info@vacse.se

Kalendarium:

2025-10-24 Delårsrapport januari-september

2026-01-30 Bokslutskommuniké 2025



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 11 juli 2025 klockan 10:00.

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

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