



DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2025

VACSE AB (PUBL)

DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2025

JANUARI-SEPTEMBER 2025

- Hyresintäkterna uppgick till 502,2 mkr (457,5), en ökning med 9,8 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 390,6 mkr (359,2) vilket är en ökning med 8,7 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 287,3 mkr (258,2), en ökning med 11,3 procent.
- Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med 60,4 mkr (51,0).
- Orealiserade värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med -49,4 mkr (-83,5).
- Resultat efter skatt uppgick till 236,6 mkr (179,2).
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 10 995,0 mkr (9 872,0) vid periodens utgång.
- Uthyrningsgraden den 30 september var 100 procent (100), och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 9,0 år (9,1).

TREDJE KVARTALET 2025

- Hyresintäkterna uppgick till 172,6 mkr (149,9), en ökning med 15,2 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 137,3 mkr (121,8) vilket är en ökning med 12,7 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 103,9 mkr (89,6), en ökning med 16,0 procent.
- Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med 5,7 mkr (-1,0).
- Orealiserade värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med 14,1 mkr (-72,3).
- Resultat efter skatt uppgick till 101,0 mkr (17,8).

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Nyckeltal, mkr	jan-sep 2025	jan-sep 2024	jul-sep 2025	jul-sep 2024	jan-dec 2024	okt-sep Rullande
Hyresintäkter	502,2	457,5	172,6	149,9	615,5	660,2
Driftöverskott	390,6	359,2	137,3	121,8	470,8	502,2
Förvaltningsresultat	287,3	258,2	103,9	89,6	336,0	365,2
Periodens/årets resultat	236,6	179,2	101,0	17,8	366,4	423,9
Marknadsvärde fastigheter	10 995	9 872	10 995	9 872	10 305	10 995
Uthyrningsbar yta, kvm	229 664	213 935	229 664	213 935	220 115	229 664
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100,0%	99,9%	100,0%	99,9%	100,0%	100,0%
Genomsnittlig kontraktslängd, år	9,0	9,1	9,0	9,1	9,6	9,0
Belåningsgrad, %	29,9%	35,1%	30,2%	35,1%	35,8%	29,9%
Räntetäckningsgrad, ggr	4,7	4,3	4,7	4,6	4,3	4,8

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER PERIODEN JANUARI-SEPTEMBER

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

Vacse återköpte under första och andra kvartalet 188,0 mkr av den obligation om 600,0 mkr som förfaller i maj 2026 samt 60,0 mkr av den obligation som förfaller i april 2027. Dragningen på den revolverande kreditfaciliteten återbetalades i sin helhet.

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

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

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

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

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

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

DETTA ÄR VACSE

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

Ägare

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



Vision & affärsidé

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

Vacses styrkor

Långsiktiga och trygga ägarförhållanden

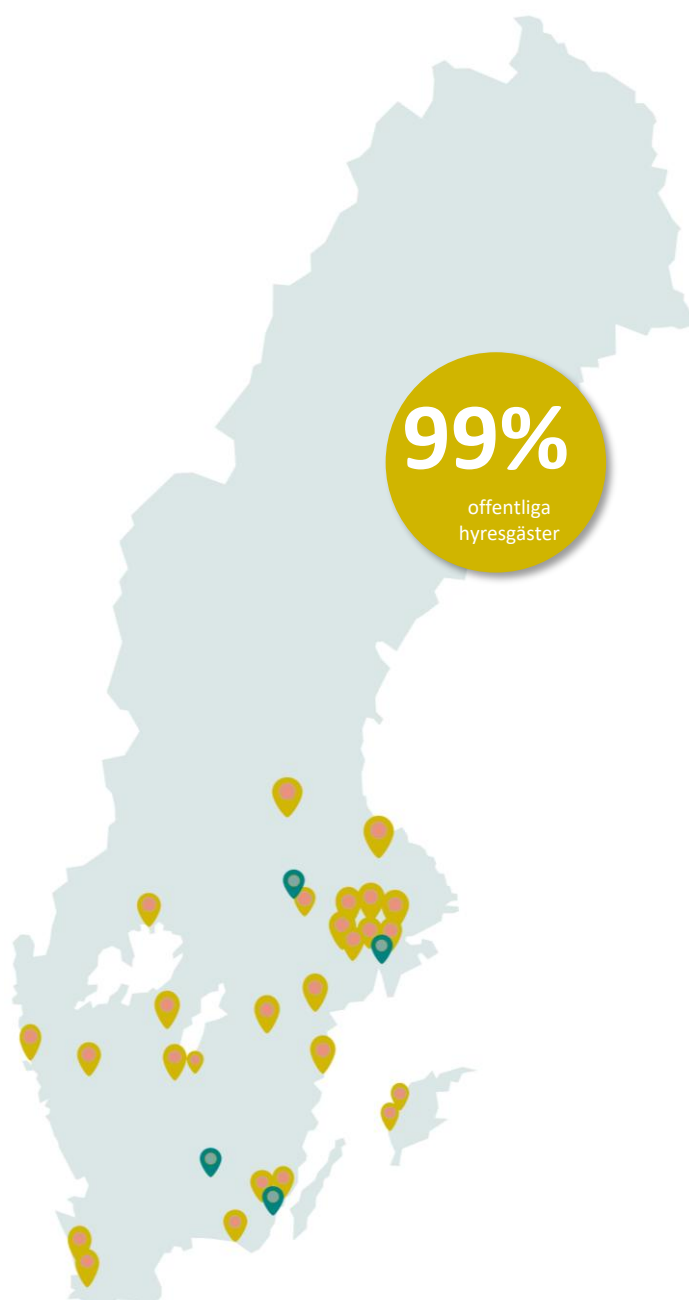
Vacse ägs av långsiktigt pensionskapital med långa framtida åtaganden. Ägarna värdesätter stabila och trygga kassaflöden från fastighetsportföljen och målsättningen är att nå en god riskjusterad avkastning.

Högkvalitativ fastighetsportfölj med låg risk

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

Konservativ finansieringsstrategi och hög kreditvärdighet

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



VD-ORD



Fredrik Linderborg, VD

Q3 2025

Riksbanken valde, på sitt septembermöte, att sänka styrräntan med 0,25 procentenheter till 1,75 procent. Detta i ett läge när konjunkturen, enligt många bedömare, bottnat och KPIF fortfarande ligger på ca 3 procent. Låga räntor stimulerar fastighetsmarknaden men på Vacse är vi mer intresserade av långräntorna då fastigheter är långfristiga tillgångar. 10-årig statsobligationsränta har under det tredje kvartalet ökat med drygt en halv procentenhet. Med ökat statligt lånebehov är detta ingen orimlig reaktion och vi är beredda på än högre långräntor i framtiden.

En grundläggande förutsättning för en positiv utveckling i vår del av världen är dock att Rysslands aggressioner stoppas, Vacse har därför lämnat bidrag till Blågula Bilen för deras arbete i Ukraina.

Förutsägbarhet är en av Vacses hörnstenar och periodens resultat bjuder på positiv utveckling av hyresintäkter, driftnetto och förvaltningsresultat. Detta gäller såväl för perioden som tredje kvartalet. Faktum är att Vacse aldrig

tidigare genererat ett så bra förvaltningsresultat som i denna rapport.

Vacse växer vidare, under kvartalet invigdes Boverkets nya huvudkontor i Karlskrona och i oktober är det dags för tingsrätten i Borås. Tillväxten kommer med all sannolikhet att fortsätta då våra största kunder har ett omfattande behov av nya moderna lokaler och Vacse äger förutsättningarna och viljan att möta detta behov. Efter kvartalets utgång meddelade Sweden Green Building Council att Boverkets nya huvudkontor i Karlskrona är en av två finalister i kategorien "årets BREEAM byggnad". Vi är mycket hedrade av att ta oss till final och ser fram emot Sweden Green Building Awards i november.

FASTIGHETSINNEHAV

Vacse ägde den 30 september 26 (23) förvaltningsfastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 229,7 tkvm (213,9) och till ett bedömt marknadsvärde om 10 995,0 mkr (9 872,0). Fastigheternas orealiserade värdeförändring uppgick under perioden till 60,4 mkr (51,0).

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 9,0 år (9,1). 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 har skett under perioden januari- september 2025, utöver tillträdena av fastigheterna Borås Laxöringen 14 och Karlskrona Skeppsbron 5 i maj 2025.

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

PÅGÅENDE PROJEKT

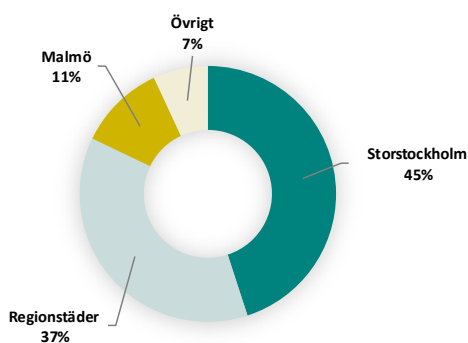
Under 2023 vann Vacse tillsammans med Skanska hyresupphandlingen av Enköpings nya kommunhus. Det nya kommunhuset uppförs av Skanska och tillträds av Vacse vid färdigställandet under kvartal 1, 2026 i samband med att kommunen tar sina nya lokaler i bruk. Byggnaden har en uthyrningsbar yta om ca 5 300 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.

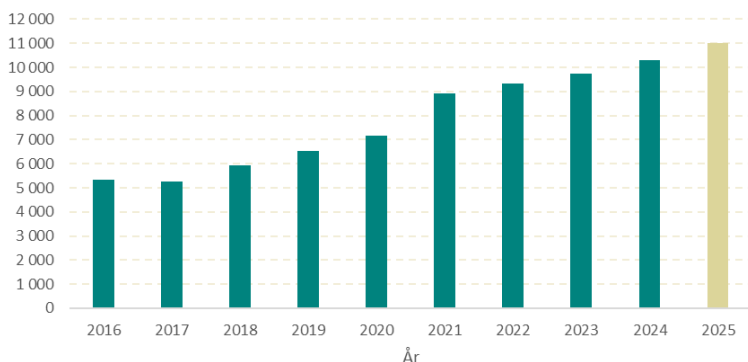
Under 2024 vann Vacse tillsammans med Skanska hyresupphandlingen avseende uppförandet av en ny hälsocentral i Kalmar. Den nya hälsocentralen kommer inrymma folktandvård och vårdcentral. Vacse förvärvar fastigheten vid färdigställandet. Hyresavtalen på 20 år är med Region Kalmar län. Den nya byggnaden 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.

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

MARKNADSVÄRDETS GEOGRAFISKA SPRIDNING, %



FASTIGHETSVÄRDE UTVECKLING PER ÅR, MKR



RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Resultat- och kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med september 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 11,3 procent och uppgick till 287,3 mkr (258,2). Resultat efter skatt uppgick till 236,6 mkr (179,2). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 60,4 mkr (51,0) samt realiserade värdeförändringar avseende räntederivat om -49,4 mkr (-83,5).

HYRESINTÄKTER

Hysesintäkterna ökade med 9,8 procent till 502,2 mkr (457,5). 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 20,1 mkr (21,0).

DRIFTKOSTNADER

Driftkostnaderna ökade med 11,7 procent och uppgick till 90,7 mkr (81,1). Ökningen förklaras främst av planerade reparationer samt tillträden av förvärvade och färdigställda fastigheter. Driftöverskottet uppgick till 390,6 mkr (359,2), vilket innebar en överskottsgrad om 77,8 procent (78,5).

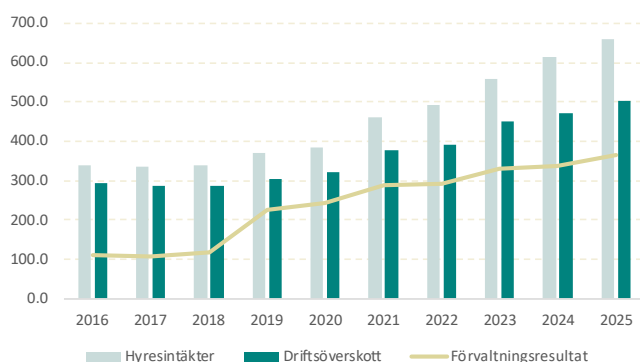
CENTRALA KOSTNADER

De centrala kostnaderna för administration och förvaltning uppgick till 31,9 mkr (28,0).

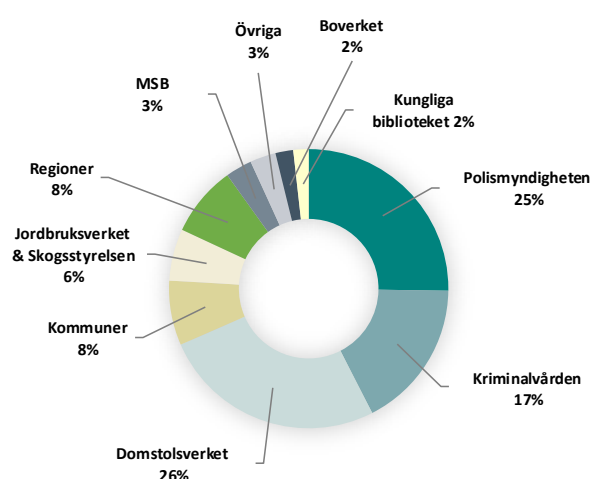
FINANSNETTO OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVAT

Finansnettot under perioden uppgick till -71,4 mkr (-72,9). Realiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till -49,4 mkr (-83,5). Realiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

HYRESINTÄKTER, DRIFTÖVERSKOTT OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



HYRESINTÄKTER, ÅRSHYRA, %



SKATT

Bolaget redovisade för perioden en aktuell skattekostnad om -19,9 mkr (-14,8). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 948,5 mkr (860,9). 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 253,0 mkr (203,1). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -631,5 mkr (-69,1), utgörs av förvärv av fastigheterna Karlskrona Skeppsbron 5 och Borås Laxöringen 14 samt investeringar i befintliga fastigheter. Finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet med 850,8 mkr (-129,1) vilket förklaras av nyemission 893,8 mkr, återbetalning av revolverande checkkredit om 325 mkr, återköp av del av den obligation som förfall i maj 2026 om 188 mkr samt 60 mkr av den obligation som förfaller i april 2027, upptagande av nytt lån om 550 mkr från Nordic Investment Bank, NIB, samt amorteringar av befintliga lån. Nettoflöde lån presenteras närmare under rubriken "Räntebärande skulder" på sid 8. Totalt uppgår periodens kassaflöde till 472,3 mkr (5,0).

Moderbolaget

Vacse AB (publ) ("Moderbolaget") ansvarar för förvaltningsverksamheten samt lednings- och styrelsearbete i dotterbolagen. Moderbolaget är också ansvarigt för all finansiell verksamhet såsom koncernrapportering, finansiering och finansiell riskhantering. Omsättningen i moderbolaget, som består av arvoden från dotterbolag, uppgick under perioden till 35,5 mkr (32,4). Resultat efter skatt uppgick till 164,1 mkr (155,7).

Resultat från andelar i koncernbolag består av utdelning från dotterbolag 57,0 mkr (66,0). Räntenettot består av ränteintäkter 7,1 mkr (27,6), ränteintäkter från dotterbolag om 179,3 mkr (162,5) samt externa räntekostnader om -77,5 mkr (-100,4).

Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar hos desamma, totalt uppgående till 6 799,4 mkr (6 104,4). Externa räntebärande lån, lång- och kortfristiga, uppgår till 4 007,8 mkr (3 750,4). 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 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 september till 6 597,8 mkr (5 392,6).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens långfristiga räntebärande skulder uppgår till 3 533,3 mkr (3 711,7). Totalt har Vacse utestående obligationer under sitt MTN-program om 2 302,0 mkr (2 550,0) med förfall från maj 2026 till april 2034. Samtliga utestående obligationerna är gröna och är noterade på Nasdaq Stockholm Sustainable Bonds List. I de räntebärande skulderna ingår även säkerställda lån om totalt 1 705,8 mkr. Ett hos Nordea om 680,8 mkr (687,8) med förfall i oktober 2027, samt tre lån om tillsammans 1 025,0 mkr (512,7) med förfall 2030, 2031 och 2040 där Nordic Investment Bank, NIB, är långivare. Det senaste lånet hos NIB, om 550,0 mkr, tecknades i maj 2025 och löper till april 2040. Kovenanterna för lånet är samma som för tidigare lån hos NIB.

Vacse återköpte under perioden 188,0 mkr av den obligation om 600,0 mkr som förfaller i maj 2026 samt 60,0 mkr av den obligation som förfaller i april 2027. Dragningen på den revolverande kreditfaciliteten har återbetalades i sin helhet.

Totalt uppgår de kortfristiga räntebärande skulderna till 474,5 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).

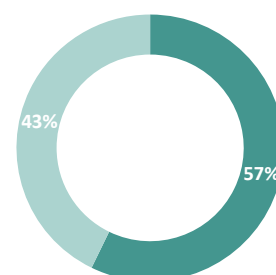
Belåningsgraden i koncernen uppgick till 29,9 procent (35,1) och andel säkerställd skuld till 14,4 procent (11,6). Per den 30 september uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 4,5 år (3,8), respektive 4,6 år (3,9) beaktat den revolverande kreditfaciliteten, och räntebindningstiden till 3,5 år (4,2). Genomsnittlig ränta för perioden uppgick till 2,6 procent (2,7). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Vacses totala räntekostnad på årsbasis med +9,8 mkr och en sänkning med en procentenhet med -9,8 mkr, beaktat ränteswappar.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING, PER 2025-09-30

Förfalloår	RÄNTEBINDNING			KAPITALBINDNING	
	Belopp, mkr	Andel, %	Snittränta, %*	Belopp, mkr	Andel, %
2025	768	19%	5,88	0	0%
2026	325	8%	0,21	412	10%
2027	275	7%	0,33	1 271	32%
2028	550	14%	0,97	600	15%
2029	340	8%	0,53	500	12%
2030	550	14%	0,45	290	7%
2031	500	12%	2,49	191	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	544	14%
Totalt	4 008	100%	2,66%	4 008	100%

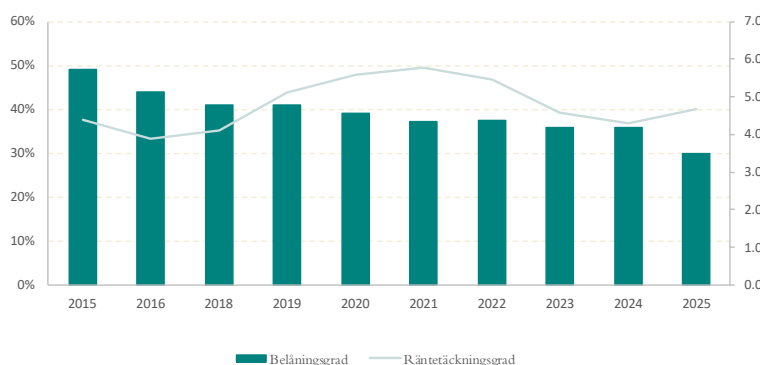
I snitträntan för perioden ingår marginalen för den rörliga delen av skuldportföljen. Här ingår även den rörliga delen av ränteswapparna vilka dock ej inkluderar någon kreditmarginal då dessa handlas utan marginal.

FÖRDELNING SÄKERSTÄLLD OCH ICKE-SÄKERSTÄLLD SKULD

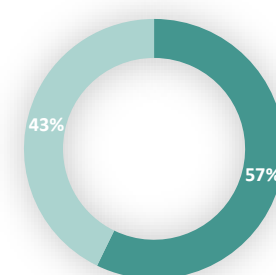


■ Icke-säkerställd ■ Säkerställd

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 +95,5 mkr (+95,4), och löses successivt upp och resultatförs fram till derivatens slutdatum. Vid förfallotidpunkten kommer värdet på derivaten att vara noll. Kuponräntan redovisas löpande inom räntenettet.

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

LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel uppgick per 30 september till 721,6 mkr (285,3). 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. 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 9,0 år (9,1) per balansdagen.

FINANSIELLA RISKER

Vacses finansiella kostnader utgör den största kostnadsposten för koncernen. För att reducera Vacses exponering mot stigande marknadsräntor har koncernen en del av sina räntekostnader skyddade av derivatinstrument bestående av ränteswappar. Vacse värderar samtliga finansiella derivat externt varje kvartal. En simulerad parallellförskjutning med +1 procentenhet av de underliggande swapkurvorna skulle, allt annat lika, medföra en omvärdering av Vacses räntederivat med 122,7 mkr (139,3).

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

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

För att nå målen samt bjuda in till samverkan med andra aktörer har Vacse utarbetat en *Färdplan mot energi- och klimatmål* som finns tillgänglig på hemsidan. 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.

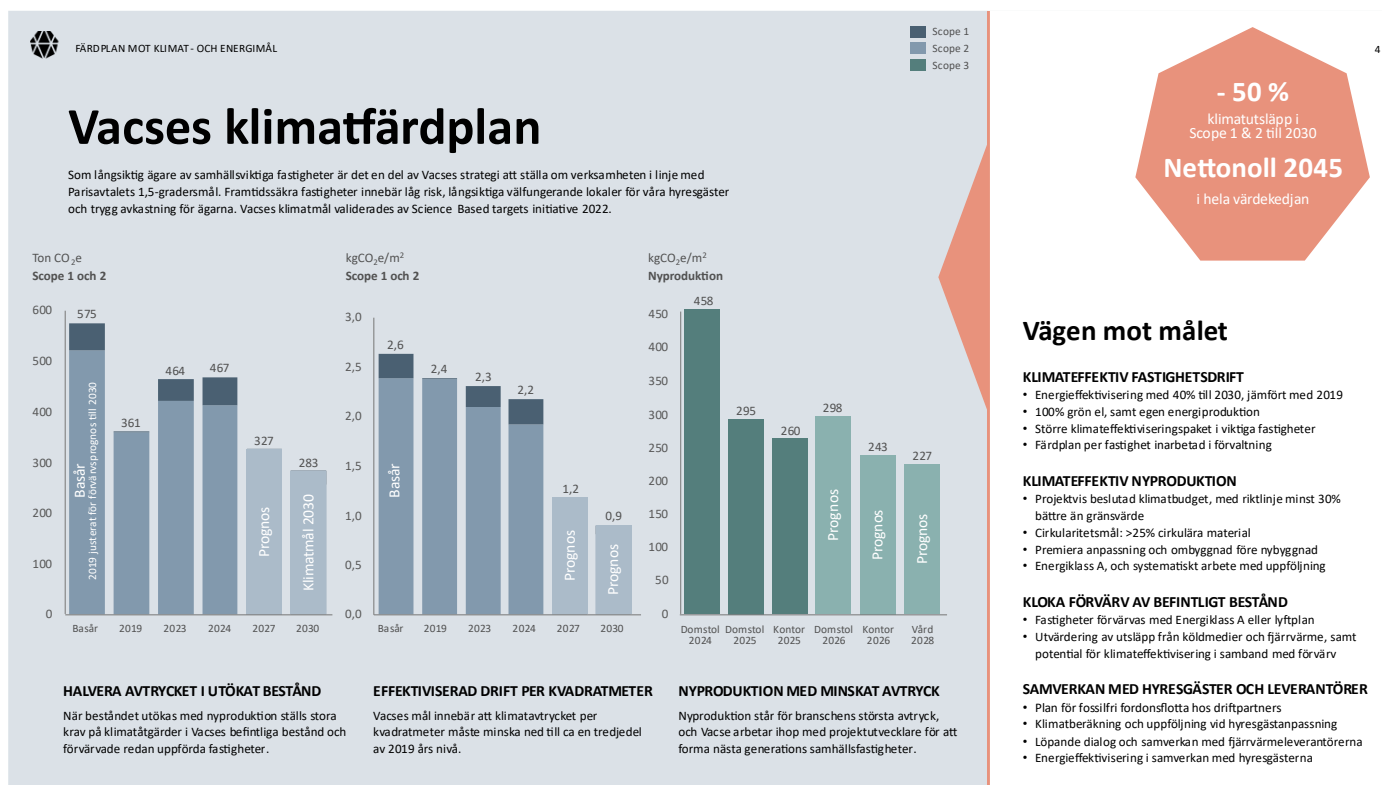
Samtliga Vacses fastigheter är klimatriskinventerade vilket är en viktig del i att förstå både fysiska risker och omställningsrisker kopplade till klimatförändringar. Under

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 minskat med 33 procent i jämförelse med basår 2019. Vacse är således på rätt väg mot sitt 2030-mål, 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.

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.

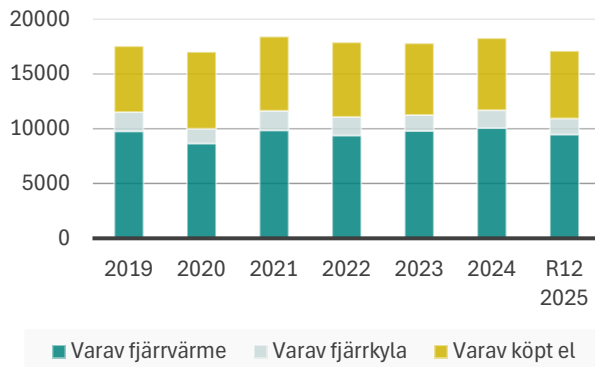


NYCKELTAL HÅLLBARHET

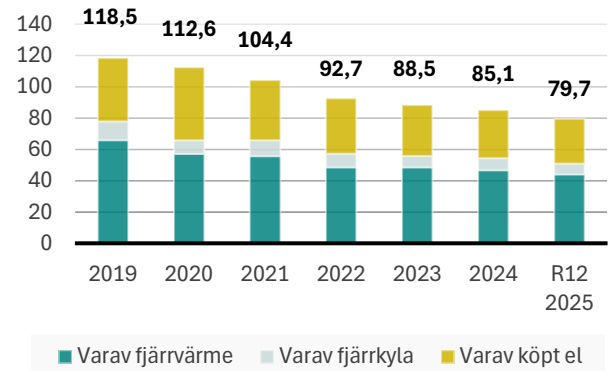
Vacse följer upp sina hållbarhetsnyckeltal på rullande 12 månader för innevarande period, tidigare årsutfall är per kalenderår. Samtliga nyckeltal baseras på uppmätt data. Vacse använder år 2019 som basår.

ENERGIANVÄNDNING

Total energianvändning (MWh)



Energiintensitet (kWh/m²)



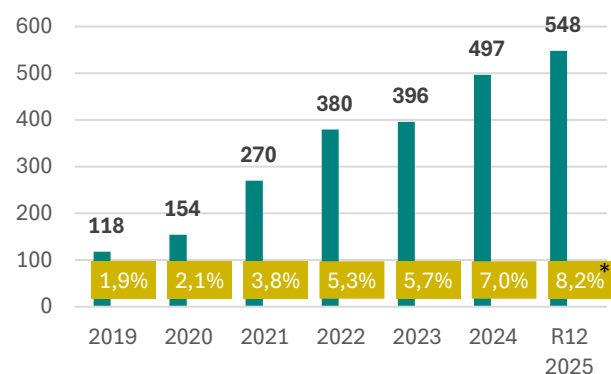
Energianvändning avser den energi som används till fastigheternas drift. All rapportering av energi baseras på uppmätta värden, och mätningens noggrannhet och kvalitet förbättras löpande i alla fastigheter. Fjärrvärme använd till uppvärmning normalårskorrigeras enligt graddagsmetoden. Vacsers målsättning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

minska med 40 procent jämfört med basåret 2019. Under perioden förbrukade beståndet 79,7 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 Vacsers fastigheter solceller installerade och produktionen ligger på drygt 540 MWh per år vilket innebär 8,2 procent av totala elbehovet för fastighetsdrift. Vacsers färdplan inkluderar att solceller ska vara installerade på alla fastigheter där det är tekniskt och kommersiellt genomförbart innan 2030 vilket i dagsläget innebär en målsättning om att 20 % av fastighetsdriften ska täckas av egen elproduktion till 2030.

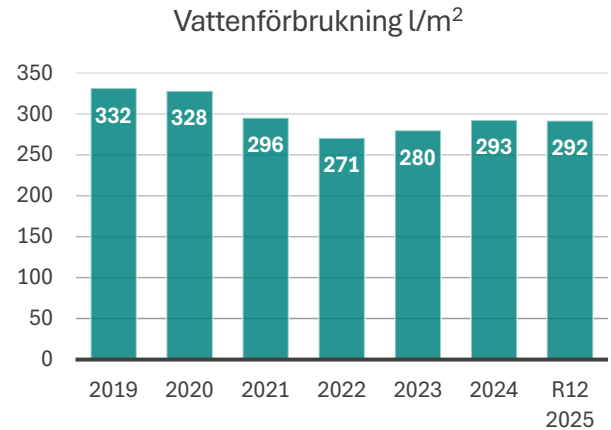
Egenproducerad el (MWh)



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

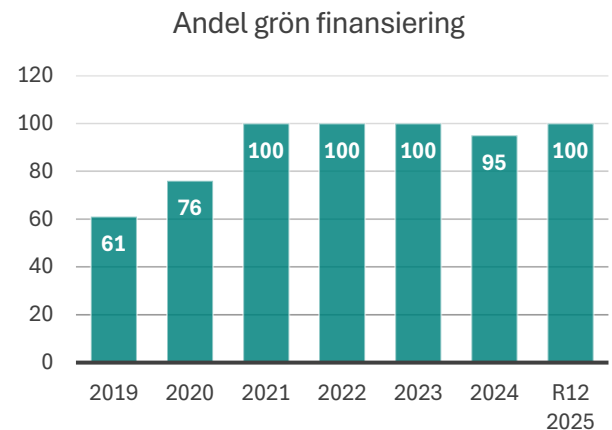
VATTENFÖRBRUKNING

Effektivt användande av färskvatten blir en alltmer aktuell fråga, där klimatförändringar ökar risken för vattenstress. Vacse arbetar vidare med digitala lösningar för att mäta och analysera vattenförbrukning. Vacse ska minska sin förbrukning av färskvatten med 25 procent till år 2030. I dagsläget har fastighetsbeståndet en genomsnittlig förbrukning om 292 liter/m² vilket är en förbättring med 12 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 framåt.



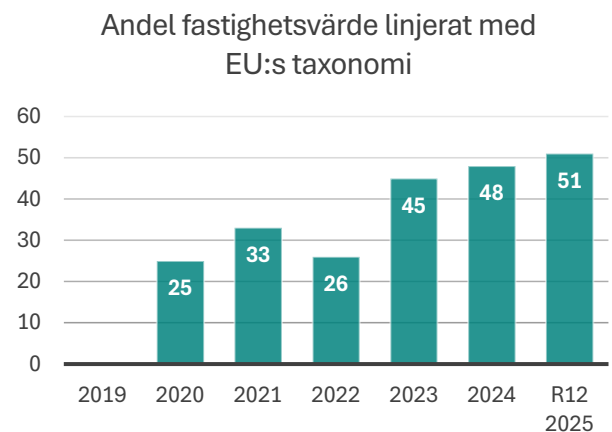
GRÖN FINANSIERING

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 året.



EU:S TAXONOMI

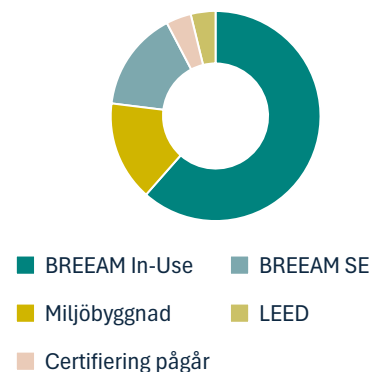
Vacse omfattas inte själva av kravet att rapportera enligt EU:s Taxonomi för hållbara investeringar. Men för att säkerställa att målet om grön finansiering kan nås även framöver, arbetar Vacse med att anpassa fastighetsportföljen till kraven för att klassa en tillgång som hållbar enligt taxonomins krav.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



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 perioden har fastigheten Skeppsbron 1 certifierats med BREEAM Outstanding. Fastigheten Supernovan 1 är i slutet av certifieringsfasen.

Miljöcertifieringar (%)



ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

MEDARBETARE

Antalet anställda i Vacse koncernen uppgick vid utgången av perioden till 19 (18), varav 57 procent kvinnor. Vacse rekryterade i januari en ny junior projektledare, Alfonsina Robin, till bolagets fastighets- och hållbarhetsavdelning.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Grunder för koncernredovisningen

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

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i Årsredovisningslagen. Uppllysningar 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 2024.

NYA STANDARDER OCH TOLKNINGAR VILKA TRÄDER I KRAFT 2025 OCH FRAMÅT

Av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Vacses resultat, finansiella ställning eller uppllysningarna 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 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 721,6 mkr.

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

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

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 24 oktober 2025

Fredrik Linderborg
Verkställande direktör

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	jan-sep 2025	jan-sep 2024	jul-sep 2025	jul-sep 2024	jan-dec 2024	okt-sep Rullande
Hysesintäkter	502 239	457 531	172 593	149 853	615 494	660 202
Driftkostnader	-90 672	-81 143	-26 675	-22 257	-121 678	-131 207
Fastighetsskatt	-21 007	-17 239	-8 642	-5 746	-22 985	-26 754
Driftöverskott	390 560	359 150	137 276	121 849	470 830	502 241
Central administration	-31 872	-27 985	-9 789	-8 215	-38 140	-42 028
<i>Räntenetto</i>						
Finansiella intäkter	7 138	5 293	2 675	1 108	6 706	8 552
Externa räntekostnader och liknande poster	-78 492	-78 239	-26 260	-25 145	-103 354	-103 606
Förvaltningsresultat	287 335	258 218	103 903	89 597	336 043	365 159
<i>Värdeförändringar</i>						
Fastigheter, orealiserat	60 353	50 954	5 735	-1 049	159 340	168 739
Räntederivat, orealiserat	-49 370	-83 496	14 058	-72 323	-33 985	141
Resultat före skatt	298 318	225 676	123 696	16 225	461 398	534 039
Skatt	-61 674	-46 504	-22 699	1 594	-95 011	-110 180
Periodens/årets resultat	236 644	179 172	100 997	17 819	366 388	423 859

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	10 995 000	9 872 000	10 305 000
Övriga materiella anläggningstillgångar	4 963	3 779	3 963
Derivat	95 545	95 404	144 915
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1 305	1 350	1 341
Summa anläggningstillgångar	11 096 813	9 972 533	10 455 219
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	57 487	48 692	64 145
Likvida medel	721 560	285 294	249 306
Summa omsättningstillgångar	779 047	333 986	313 451
Summa tillgångar	11 875 860	10 306 519	10 768 671
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	6 597 809	5 392 577	5 577 393
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	948 544	860 932	905 198
Övriga avsättningar	1 305	1 350	1 341
Räntebärande skulder	3 533 277	3 711 688	3 702 000
Summa långfristiga skulder	4 483 125	4 573 970	4 608 540
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	474 479	38 750	238 750
Övriga kortfristiga skulder	320 447	301 223	343 988
Summa kortfristiga skulder	794 926	339 973	582 738
Summa eget kapital och skulder	11 875 860	10 306 519	10 768 671

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-sep 2025	jan-sep 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	236 644	179 172	366 388
Utgående eget kapital	6 597 809	5 392 577	5 577 393

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	jan-sep 2025	jan-sep 2024	jul-sep 2025	jul-sep 2024	jan-dec 2024	okt-sep Rullande
Resultat före skatt	298 318	225 676	123 695	16 225	461 398	534 040
<i>Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:</i>						
Avskrivningar på inventarier	868	385	42	6	451	934
Marknadsvärdeförändring fastigheter	-60 353	-50 954	-5 735	1 049	-159 340	-168 739
Marknadsvärdeförändring finansiella instrument	49 370	83 496	-14 058	72 323	33 985	-141
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	1	0	42	36	26	27
Erhållen/betald skatt	-17 928	-12 418	-4 469	-4 179	-19 058	-24 568
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	270 276	246 185	99 517	85 460	317 462	341 553
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>						
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	6 258	13 520	23 559	34 172	-1 934	-9 196
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-23 542	-56 570	-33 843	-47 342	-13 806	19 222
Kassaflöde från den löpande verksamheten	252 992	203 135	89 233	72 290	301 722	351 579
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>						
Förvärv av fastigheter	-614 242	-10 517	8 082	-1 775	-329 288	-933 013
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 866	-	0	-	-	-1 866
Investeringar i befintliga fastigheter	-15 407	-58 590	-2 348	-1 062	-64 708	-21 525
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-631 515	-69 107	5 734	-2 837	-393 996	-956 404
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>						
Lämnad utdelning	-110 000	-100 000	0	-	-100 000	-110 000
Nyemission	893 773	-	0	-	-	893 773
Upptagna lån	875 000	500 000	0	-	700 000	1 075 000
Amorterade lån	-807 994	-529 063	-15 661	-9 730	-538 750	-817 681
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	850 779	-129 063	-15 661	-9 730	61 250	1 041 092
Periodens kassaflöde	472 254	4 963	79 304	59 722	-31 024	436 267
Ingående likvida medel	249 306	280 331	642 255	225 573	280 331	285 294
Periodens kassaflöde	472 254	4 963	79 304	59 722	-31 024	436 267
Utgående likvida medel	721 560	285 294	721 560	285 294	249 306	721 560
Erlagda räntor	-78 492	-78 239	-26 260	-25 145	-103 354	-103 606
Erhållna räntor	7 138	5 293	2 675	1 108	6 706	8 552

NYCKELTAL

Belopp i tkr	jan-sep 2025	jan-sep 2024	jul-sep 2025	jul-sep 2024	jan-dec 2024	okt-sep Rullande
Hysesintäkter	502 239	457 531	172 593	149 853	615 494	660 202
Driftöverskott	390 560	359 150	137 276	121 849	470 830	502 240
Förvaltningsresultat	287 335	258 218	103 903	89 597	336 043	365 160
Periodens/årets resultat	236 644	179 172	100 997	17 819	366 388	423 860
Förvärv av och investering i fastigheter	629 649	69 107	624 565	2 837	393 996	954 538
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	60 353	50 954	5 735	-1 049	159 340	168 739
Verkligt värde fastigheter	10 995 000	9 872 000	10 995 000	9 872 000	10 305 000	10 995 000
Genomsnittlig kontraktslängd, år	9,0	9,1	9,0	9,1	9,6	9,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100,0%	99,9%	100,0%	99,9%	100,0%	100,0%
Överskottsgrad, %	77,8%	78,5%	79,5%	81,3%	76,5%	76,1%
Fastighetsyta, kvm	229 664	213 935	229 664	213 935	220 115	229 664
Belåningsgrad, %	29,9%	35,1%	30,2%	35,1%	35,8%	29,9%
Andel säkerställd skuld, %	14,4%	11,6%	14,5%	11,6%	11,1%	14,4%
Räntetäckningsgrad, ggr	4,7	4,3	4,7	4,6	4,3	4,8
Kapitalbindning, år	4,5	3,8	4,5	3,8	3,3	4,5
Räntebindning, år	3,5	4,2	3,5	4,2	3,9	3,5
Genomsnittlig ränta	2,6%	2,7%	2,6%	2,7%	2,7%	2,3%
Räntebärande skuld netto/EBITDA	6,9	7,8	8,5	7,6	8,5	7,1

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-sep 2025	jan-sep 2024	jul-sep 2025	jul-sep 2024	jan-dec 2024	okt-sep Rullande
Intäkter	35 495	32 374	11 831	10 784	46 192	49 313
Rörelsekostnader	-37 356	-32 366	-12 066	-9 674	-44 457	-49 447
Rörelseresultat	-1 861	8	-235	1 110	1 735	-134
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>						
Resultat från andelar i koncernföretag	56 980	66 000	-20	-	66 000	56 980
Räntenetto	108 940	89 681	36 972	29 374	119 265	138 524
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	164 059	155 689	36 717	30 484	187 000	195 370
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-2 052	-2 052
Resultat före skatt	164 059	155 689	36 717	30 484	184 948	193 318
Skatt	-	-	1 376	-	0	0
Periodens/årets resultat	164 059	155 689	38 093	30 484	184 948	193 318

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	255	364	425
Aktier i dotterföretag	1 246 350	1 226 189	1 246 350
Fordringar hos koncernföretag	5 553 049	4 878 195	5 017 320
Andra långfristiga fordringar	1 305	1 350	1 341
Summa anläggningstillgångar	6 800 959	6 106 098	6 265 437
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Övriga fordringar	16 964	23 404	14 671
Kassa och bank	721 521	285 294	249 306
Summa omsättningstillgångar	738 485	308 698	263 977
Summa tillgångar	7 539 444	6 414 796	6 529 414
Eget kapital och skulder			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Bundet eget kapital	41 723	41 000	41 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fritt eget kapital	3 400 296	2 423 929	2 453 188
Summa eget kapital	3 442 019	2 464 929	2 494 188
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga avsättningar	1 305	1 350	1 341
Räntebärande skulder	3 533 277	3 711 688	3 702 000
Skulder till koncernföretag	59 000	159 319	51 092
Summa långfristiga skulder	3 593 582	3 872 356	3 754 433
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	474 479	38 750	238 750
Övriga skulder	29 364	38 762	42 044
Summa kortfristiga skulder	503 843	77 512	280 794
Summa eget kapital och skulder	7 539 444	6 414 796	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 22.

Förvaltningsresultat	jan-sep 2025	jan-sep 2024	jan-dec 2024
Resultat före skatt	298 318	225 676	461 398
Återläggning			
Värdeförändring fastighet	-60 353	-50 954	-159 340
Värdeförändring derivat	49 370	83 496	33 985
Förvaltningsresultat	287 335	258 218	336 043

Nyckeltalet mäter bolagets resultat från den löpande verksamheten.

Belåningsgrad	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Räntebärande skulder, långfristiga	3 533 277	3 711 688	3 702 000
Räntebärande skulder, kortfristiga	474 479	38 750	238 750
Likvida medel	-721 560	-285 294	-249 306
Räntebärande skulder netto	3 286 195	3 465 144	3 691 444
Förvaltningsfastigheter	10 995 000	9 872 000	10 305 000

Nyckeltalet visar bolagets skuldsättning.

Belåningsgrad	29,9%	35,1%	35,8%
----------------------	--------------	--------------	--------------

Andel säkerställd skuld	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Säkerställda banklån	1 705 756	1 200 438	1 190 751
Totala tillgångar	11 875 860	10 306 519	10 768 671
Andel säkerställd skuld	14,4%	11,6%	11,1%

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

Räntetäckningsgrad	jan-sep 2025	jan-sep 2024	jan-dec 2024
Förvaltningsresultat	287 335	258 218	336 043
Räntekostnader	78 492	78 239	103 354
Summa	365 826	336 457	439 397

Nyckeltalet visar bolagets förmåga att betala löpande räntekostnader.

Räntekostnader	-78 492	-78 239	-103 354
Räntetäckningsgrad, ggr	4,7	4,3	4,3

Räntebärande skuld netto/EBITDA	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Räntebärande skulder, långfristiga	3 533 277	3 711 688	3 702 000
Räntebärande skulder, kortfristiga	474 479	38 750	238 750
Likvida medel	-721 560	-285 294	-249 306
Räntebärande skulder netto	3 286 195	3 465 144	3 691 444

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

Driftöverskott	390 560	359 150	470 830
Centrala kostnader	-31 872	-27 985	-38 140
EBITDA	358 688	331 166	432 690

Räntebärande skuld netto/EBITDA	6,9	7,8	8,5
--	------------	------------	------------

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.

	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Kapitalbindning, år	4,5	3,8	3,5
Kapitalbindning, år (Beaktat kreditfacilitet)	4,6	3,9	3,2
Räntebindning, år	3,5	4,2	3,8

REVISORS RAPPORT ÖVER ÖVERSIKTLIG GRANSKNING AV FINANSIELL DELÅRSINFORMATION I SAMMANDRAG (DELÅRSRAPPORT)

Till styrelsen i Vacse AB (publ)
Org.nr 556788-5883

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Vacse AB (publ) per 30 september 2025 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella

frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten, inte i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 24 oktober 2025

Grant Thornton Sweden AB

Ida Sparrfeldt
Auktoriserad revisor

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:

2026-01-30 Bokslutskommuniké 2025

2026-03-26 Års- och Hållbarhetsredovisning 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 24 oktober 2025 klockan 07:00.

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

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