



DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2026

VACSE AB (PUBL)

DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2026

JANUARI-MARS 2026

- Hysesintäkterna uppgick till 182,6 mkr (165,3), en ökning med 10,5 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 134,6 mkr (128,0) vilket är en ökning med 5,2 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 93,1 mkr (92,5), en ökning med 0,7 procent.
- Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med 211,8 mkr (-5,1).
- Orealiserade värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med 28,3 mkr (4,2).
- Resultat efter skatt uppgick till 255,0 mkr (71,6).
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 12 354 mkr (10 305) vid periodens utgång.
- Uthyrningsgraden den 31 mars var 99,7 procent (100) och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 8,9 år (9,8).

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Nyckeltal, mkr	jan-mar 2026	jan-mar 2025	jan-dec 2025	apr-mar Rullande
Hysesintäkter	182,6	165,3	676,0	693,4
Driftöverskott	134,6	128,0	518,2	524,8
Förvaltningsresultat	93,1	92,5	378,9	379,6
Periodens/årets resultat	255,0	71,6	355,7	539,1
Marknadsvärde fastigheter	12 354	10 305	11 050	12 354
Uthyrningsbar yta, kvm	248 061	220 115	229 664	248 061
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,7%	100,0%	100,0%	99,7%
Genomsnittlig kontraktslängd, år	8,9	9,8	8,8	8,9
Belåningsgrad, %	34,2%	35,5%	28,9%	34,2%
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	4,7	4,6	4,2

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER PERIODEN JANUARI-MARS

I **januari** tillträdde Vacse Sadelplatsen 1, i Solna som förvärvades i december 2025. Fastigheten ska renoveras och verksamhetsanpassas för en rättsvårdande myndighet. Den uthyrningsbara ytan är ca 6 700 kvm och i tillägg finns väl tilltagna garageytor. Den totala investeringen, inklusive kommande projektkostnader, bedöms uppgå till ca 650 mkr. Fastigheten är certifierad enligt BREEAM-In-Use.

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

Vacse emitterade i **februari** två obligationer om 400 mkr respektive 500 mkr med löptider om 5 år respektive 7 år. Vacse återköpte även 342 mkr av den obligation om ursprungligen 600 mkr som förfaller i maj 2026. Efter återköpet återstår totalt 70 mkr i utestående volym i den obligationen.

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

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.



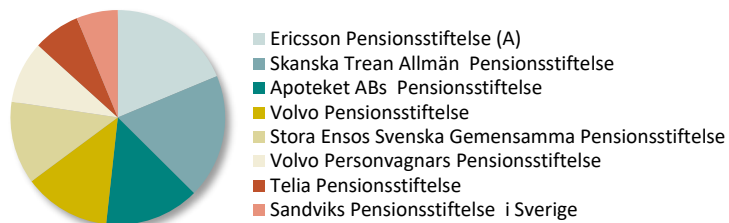
Interiörbild från Boverkets kontor i Karlskrona. Byggnaden har överträffat hållbarhetsmålen på flera nivåer och är miljöcertifierad enligt WELL Platinum och BREEAM Outstanding. Dessutom har Energiklass A uppnåtts, liksom certifieringen NollCO₂, vilket gör den till en förebild inom hållbart byggande.

DETTA ÄR VACSE

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

Ägare

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



Vision & affärsidé

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

Vacses styrkor

Långsiktiga och trygga ägarförhållanden

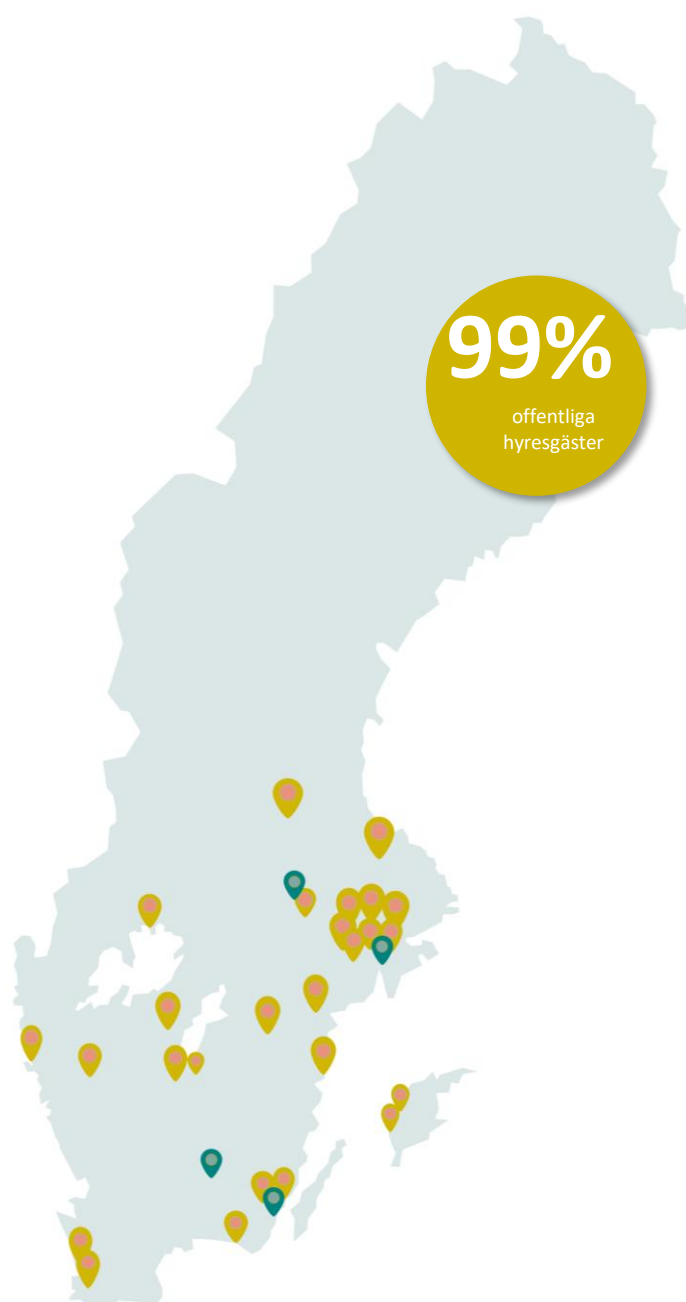
Vacse ägs av långsiktigt pensionskapital med långa framtida åtaganden. Ägarna värdesätter stabila och trygga kassaflöden från fastighetsportföljen och målsättningen är att nå en god riskjusterad avkastning.

Högkvalitativ fastighetsportfölj med låg risk

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

Konservativ finansieringsstrategi och hög kreditvärdighet

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



VD-ORD



Fredrik Linderborg, VD

Delårsrapport Q1 2026

Det har varit ett intensivt första kvartal för Vacse med tillträde av tre fastigheter till ett värde om cirka en miljard kronor. Under februari månad emitterade Vacse femåriga och sjuåriga obligationer till en sammanlagd volym om 900 mkr, dels för att finansiera förvärven, dels för att finansiera obligationsförfall senare i år. Första kvartalet bjuder på en mycket god tillväxt av hyresintäkterna driftöverskott och rörelseresultat ökar också men inte lika kraftigt då högre

energipriser, engångskostnader och en ansamling av "goda kostnader" sammantaget tar upp kostnadsbilden. En "god kostnad" är insatser som leder till lägre kostnader i framtiden. Oron i Mellanöstern har marginellt påverkat Vacses räntekostnader men då cirka 80 % av Vacses räntebärande skuld är "säkrad" via ränteswapar eller fasträntelån så drabbas vi först om räntan förblir hög över tid.

FASTIGHETSINNEHAV

Vacse ägde den 31 mars 29 (24) förvaltningsfastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 248,1 tkvm (220,1) och till ett bedömt marknadsvärde om 12 353,7 mkr (10 305,0). Fastigheternas orealiserade värdeförändring uppgick under perioden till 211,8 mkr (-5,1).

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 4,9 procent (5,1).

Den genomsnittliga kontraktslängden per den sista mars uppgick till 8,9 år (9,8). 82,1 procent (81,0) av Vacses hyresintäkter kommer från svenska staten, 16,6 procent (17,8) från regioner och kommuner och resterande 1,3 procent (1,2) från privata aktörer. Nedan framgår marknadsvärdets geografiska spridning, fördelning av hyresintäkter per hyresgäst återfinns på sid 6.

VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER

Under perioden har Vacse tillträtt fastigheterna Sadelplatsen 1 i Solna, Hamstern 5 i Borås och Munksundet 24:26 i Enköping.

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

PÅGÅENDE PROJEKT

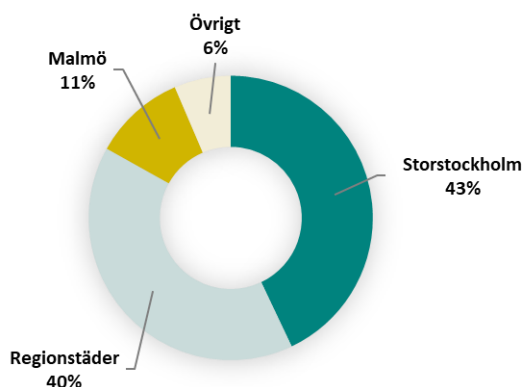
Under 2023 vann Vacse tillsammans med Skanska hyresupphandlingen av Växjö nya domstolsbyggnad. Den nya domstolsbyggnaden kommer uppföras av Skanska och tillträdas av Vacse vid färdigställandet under kvartal 4, 2026 i samband med att Domstolsverket tar sina nya lokaler i bruk. Byggnaden har en uthyrningsbar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

Under 2024 vann Vacse tillsammans med Skanska hyresupphandlingen avseende uppförandet av en ny hälsocentral i Kalmar. Den nya hälsocentralen kommer inrymma folktandvård och vårdcentral. Vacse förvärvade fastigheten vid färdigställandet. Hyresavtalen på 20 år är med Region Kalmar län. Den nya byggnaden kommer uppföras i två våningar och omfatta cirka 3 500 kvm. Byggnaden, som kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad Guld version 4.0, kommer uppföras med stort innehåll av trä kompletterad med klimatförbättrad betong och vara utrustad med solceller som i kombination med en bergvärmeanläggning kommer säkerhetsställa en låg energiförbrukning. Beräknat färdigställande och tillträde under kvartal 4, 2027.

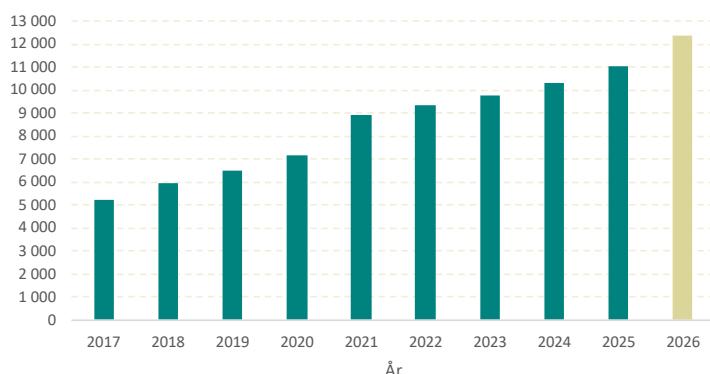
Under 2025 vann en hyresvärdsupphandling för projektering-savtal avseende uppförandet av en ny rättsbyggnad i Täby kommun. Genomförande- och hyresavtal tecknas efter genomförd projektering. Hyresavtalet kommer löpa med en hyrestid om 15 år från färdigställande och investeringen beräknas uppgå till ca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

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

MARKNADSVÄRDETS GEOGRAFISKA SPRIDNING, %



FASTIGHETSVÄRDE UTVECKLING PER ÅR, MKR



RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Resultat- och kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med mars 2026. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med motsvarande periods utgång föregående år.

Koncernen

RESULTAT

Förvaltningsresultatet för perioden ökade med 0,7 procent och uppgick till 93,1 mkr (92,5). Resultat efter skatt uppgick till 255,0 mkr (71,6). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 211,8 mkr (-5,1) samt realiserade värdeförändringar avseende räntederivat om 28,3 mkr (4,2).

HYRESINTÄKTER

Hysesintäkterna ökade med 10,5 procent till 182,6 mkr (165,3). Ökningen förklaras av tillträden av förvärvade och färdigställda fastigheter samt index-uppräknningar av hyror. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 99,7 procent (100) vid periodens utgång. Av hyresintäkterna utgjorde serviceintäkter 10,1 mkr (9,0).

DRIFTKOSTNADER

Driftkostnaderna ökade med 29,9 procent och uppgick till 40,5 mkr (31,2). Ökningen förklaras främst av planerat underhåll kopplade till energibesparingsåtgärder samt tillträden av förvärvade och färdigställda fastigheter. Driftöverskottet uppgick till 134,6 mkr (128,0), vilket innebar en överskottsgrad om 73,7 procent (77,4).

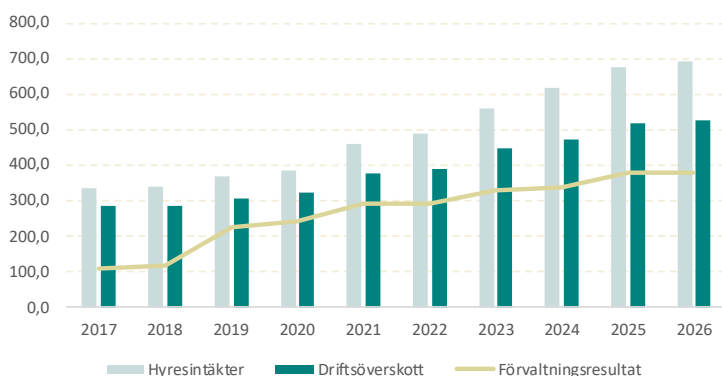
CENTRALA KOSTNADER

De centrala kostnaderna för administration och förvaltning uppgick till 14,2 mkr (10,8).

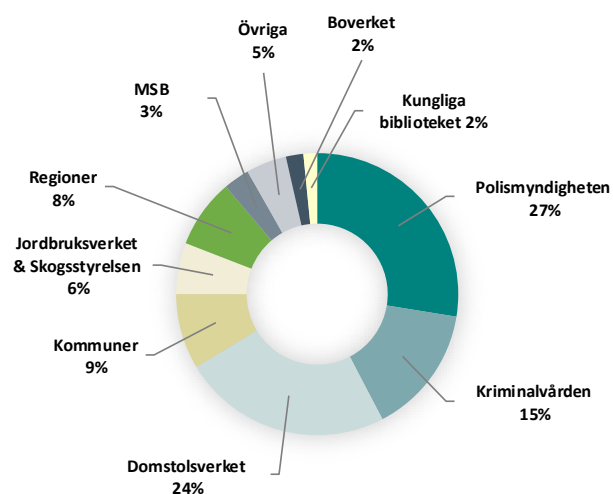
FINANSNETTO OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVAT

Finansnettot under perioden uppgick till -27,3 mkr (-24,7). Realiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 28,3 mkr (4,2). Realiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

HYRESINTÄKTER, DRIFTÖVERSKOTT OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



HYRESINTÄKTER, ÅRSHYRA, %



SKATT

Bolaget redovisade för perioden en aktuell skattekostnad om -1,6 mkr (-6,7). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 1 041,0 mkr (918,7). Förändringen jämfört med samma period föregående år förklaras av förändrade marknadsvärden samt sjunkande skattemässiga värden i fastighetsbeståndet och de därtill kopplade temporära skillnaderna.

KASSAFLÖDE

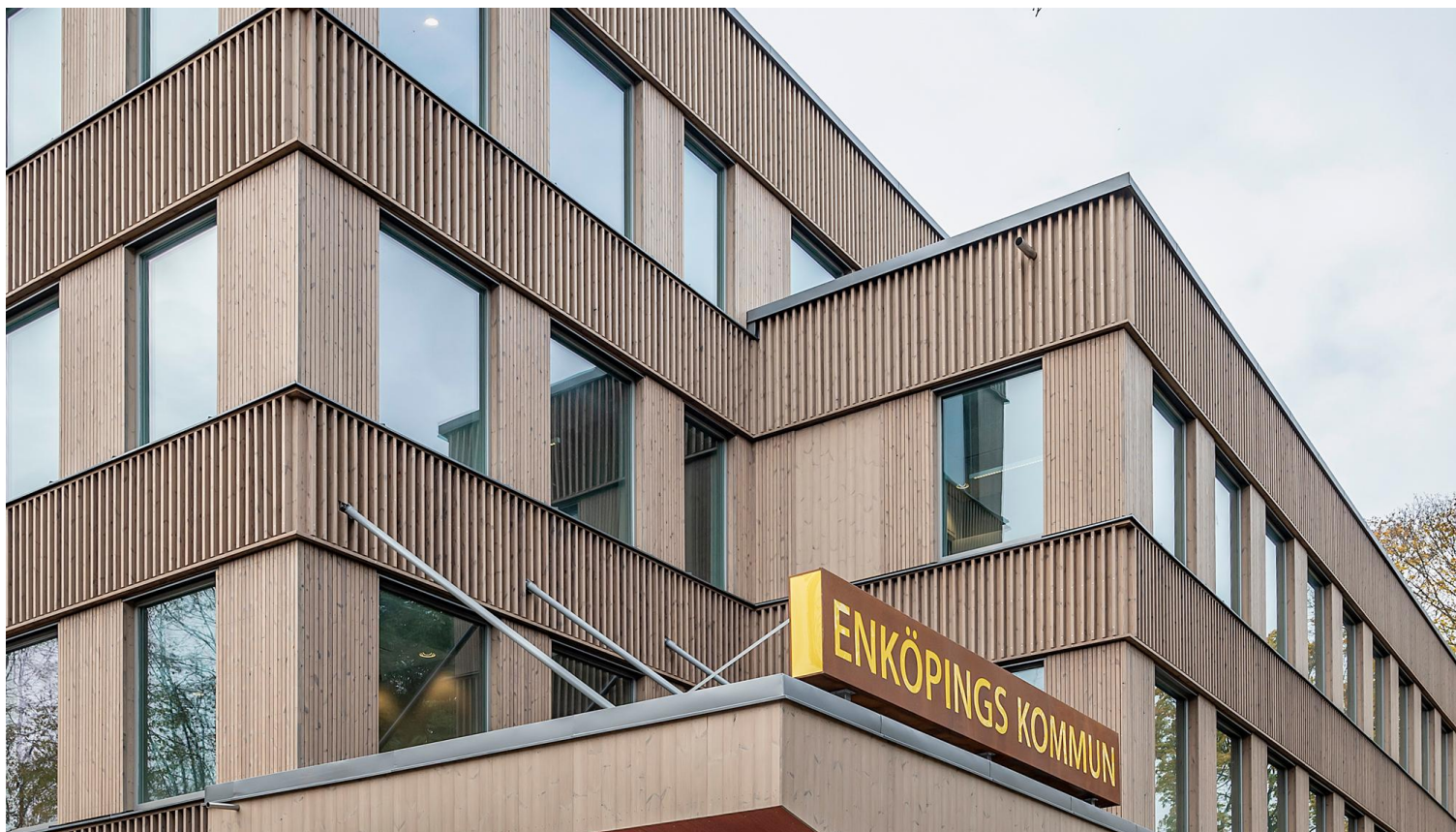
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 60,7 mkr (40,7). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -1 092,4 mkr (-6,6), utgörs av förvärv av fastigheterna Sadelplatsen 1, Hamstern 5 och Munksundet 24:26 samt investeringar i befintliga fastigheter. Finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet med 542,4 mkr (-72,7) vilket förklaras av återköp av del av den obligation som förfall i maj 2026 om 342 mkr, upptagande av två obligationer om 400 mkr samt 500 mkr samt amorteringar av befintliga lån. Nettoflöde lån presenteras närmare under rubriken "Räntebärande skulder" på sid 8. Totalt uppgår periodens kassaflöde till -489,2 mkr (-38,6).

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 12,6 mkr (11,8). Resultat efter skatt uppgick till 156,9 mkr (89,5).

Resultat från andelar i koncernbolag består av utdelning från dotterbolag 118,5 mkr (57,0). Räntenettot består av ränteintäkter 1,8 mkr (0,5), ränteintäkter från dotterbolag om 68,7 mkr (57,7) samt externa räntekostnader om -29,1 mkr (-24,6).

Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar hos desamma, totalt uppgående till 7 966,5 mkr (6 311,9). Externa räntebärande lån, lång- och kortfristiga, uppgår till 4 534,5 mkr (3 868,1). 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 2025 sidorna 25–29.



Vacse tillträdde den 20 mars fastigheten Munksundet 24:26, i Enköping. Fastigheten är fullt uthyrd till Enköpings kommun. Byggnaden är fyra våningar hög och har en bruttoyta på 5 400 kvadratmeter och rymmer ca 450 arbetsplatser. Byggnaden certifieras enligt BREEAM SE Outstanding och kommer uppfylla energiklass A enligt Boverkets krav.

EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick den 31 mars till 6 971,9 mkr (5 649,0).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens långfristiga räntebärande skulder uppgår till 4 402,0 mkr (3 504,3). Totalt har Vacse utestående obligationer under sitt MTN-program om 2 860,0 mkr (2 362,0) 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 1 674,5 mkr. Ett lån hos Nordea om 677,2 mkr (684,3) med förfall i oktober 2027, samt tre lån om tillsammans 997,3 mkr (496,8) med förfall 2030, 2031 och 2040 där Nordic Investment Bank, NIB, är långgivare.

Vacse återköpte även 342 mkr av den obligation om ursprungligen 600 mkr som förfaller i maj 2026. Efter återköpet återstår totalt 70 mkr i utestående volym i den obligationen.

Totalt uppgår de kortfristiga räntebärande skulderna till 132,5 mkr (363,8) vilka utgörs av närmsta årets amortering av tidigare nämnda säkerställda banklån hos Nordea och NIB samt en obligation om 70 mkr som förfaller i maj 2026.

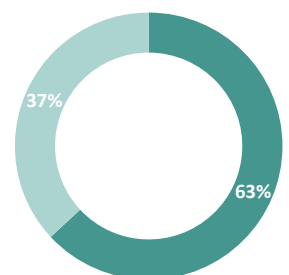
Vacse har en revolverande kreditfacilitet om 700 mkr. Utnyttjat per balansdagen var 0 mkr (325).

Belåningsgraden i koncernen uppgick till 34,2 procent (35,5) och andel säkerställd skuld till 13,0 procent (11,0). Per den 31 mars uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 4,6 år (3,1), respektive 4,9 år (3,2) beaktat den revolverande kreditfaciliteten, och räntebindningstiden till 3,3 år (3,8). Genomsnittlig ränta för perioden uppgick till 2,7 procent (2,7). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Vacses totala räntekostnad på årsbasis med +13,0 mkr och en sänkning med en procentenhet med -13,0 mkr, beaktat ränteswappar.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING, PER 2026-03-31

Förfalloår	RÄNTEBINDNING			KAPITALBINDNING		
	Belopp, mkr	Andel, %	Snittränta, %*	Belopp, mkr	Andel, %	
2026	1 220	27%	5,52	70	2%	
2027	275	6%	0,33	1 268	28%	
2028	550	12%	0,97	600	13%	
2029	540	12%	1,12	500	11%	
2030	550	12%	0,45	280	6%	
2031	500	11%	2,49	585	13%	
2032	500	11%	2,51	0	0%	
2033	200	4%	2,76	500	11%	
2034	200	4%	2,07	200	4%	
2040	0	0%	0,00	532	12%	
Totalt	4 535	100%	2,68%	4 535	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.



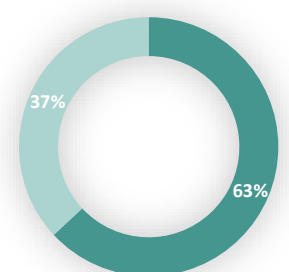
Icke-säkerställd Säkerställd

BELÅNINGS- OCH RÄNTETÄCKNINGSGRAD RULLANDE 12 MÅN



Belåningsgrad Räntetäckningsgrad

FINANSIERINGSKÄLLOR



Obligationslån Banklån

RÄNTEDERIVATINSTRUMENT

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

Återstående värde på derivat uppgår till +133,9 mkr (+149,1), och löses successivt upp och resultatförs fram till derivatens slutdatum. Vid förfallotidpunkten kommer värdet på derivaten att vara noll. Kupongräntan redovisas löpande inom räntenettet.

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

LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel uppgick per 31 mars till 305,0 mkr (210,7). Därutöver finns outnyttjade kreditfaciliteter om 700 mkr (375).

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

FASTIGHETSRELATERADE RISKER

Värderingen av förvaltningsfastigheter kan påverkas kraftigt av de antaganden som företagsledningen gör. För att minska den risken låter Vacse oberoende värderingsmän värdera hela fastighetsbeståndet två gånger per år. Vacses fastighetsbestånd består av samhällsfastigheter och hyresgästerna har mycket hög kreditvärdighet. 82,1 procent (81,0) av Vacses hyresintäkter kommer från svenska staten, 16,6 procent (17,8) från regioner och kommuner och resterande 1,3 procent (1,2). Kontraktstiderna är långa och uppgår i genomsnitt till 8,9 år (9,8) 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 125,5 mkr (117,7).

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

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERING

	Förändring +/-	Resultateffekt fastighetsvärdering, mkr
Direktavkastningskrav restvärde	0,5 procentenhet	-1 087/ +1 336
Driftnetto	5,0 procent	+586 / -586
Kalkylränta driftnetto	0,5 procentenhet	-93 / +105
Vakansgrad	1 procentenhet	-150

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 Vacses hemsida. Därutöver har samtliga Vacses fastigheter specifika mål och handlingsplaner. Dessa är viktiga verktyg för såväl intern styrning och uppföljning som i samtal med driftpartners och hyresgäster. Planerna är anpassade efter varje fastighets förutsättningar vad gäller till exempel underhåll, hyresgästens behov och specifik energileverantör.

Samtliga fastigheter i Vacses portfölj är klimatriskinventerade vilket är en viktig del i att förstå både fysiska risker och omställningsrisker kopplade till klimatförändringar. Inventeringen inkluderar även bedömda finansiella effekter av föreslagna åtgärder.

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

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

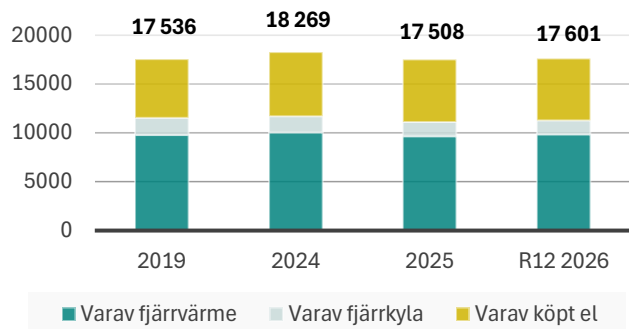


NYCKELTAL HÅLLBARHET

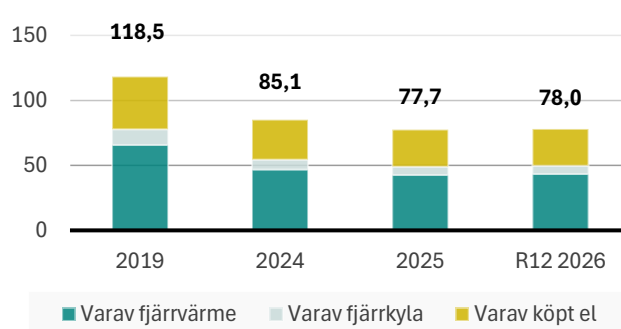
Vacse följer upp sina hållbarhetsnyckeltal på helårsbasis. Samtliga nyckeltal baseras på uppmätt data. Vacse använder år 2019 som basår.

ENERGIANVÄNDNING

Total energianvändning (MWh)



Energiintensitet (kWh/m²)



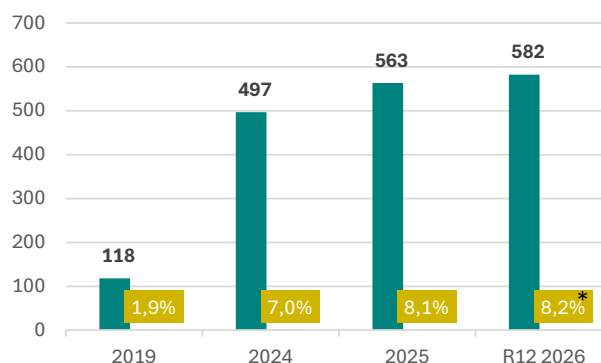
Energianvändning avser den energi som används till fastigheternas drift. Rapportering av energi baseras på uppmätta värden, och mätningens noggrannhet och kvalitet förbättras löpande i alla fastigheter. Fastigheter som varit i Vacses ägo under ett år inkluderas i rapporteringen. Fjärrvärme använd till uppvärmning normalårskorrigeras enligt graddagsmetoden. Vacses målsättning till 2030 är att

energiförbrukningen ska minska med 40 procent jämfört med basåret 2019. Under perioden förbrukade beståndet 78,0 kWh/m² vilket är en minskning med 34 procent jämfört med basåret. Fortsatt driftoptimering samt större energiprojekt i befintligt bestånd tillsammans med energieffektiva nyförvärv har bidragit till lägre energiintensitet.

EGENPRODUCERAD FÖRNYBAR EL

Vid periodens slut har 57 procent av Vacses fastigheter solceller installerade och produktionen ligger på drygt 580 MWh per år vilket innebär 8,2 procent av totala elbehovet för fastighetsdrift. Vacses färdplan inkluderar att solceller ska vara installerade på alla fastigheter där det är tekniskt och kommersiellt genomförbart innan 2030 vilket i dagsläget innebär en målsättning om att 20 % av fastighetsdriften ska täckas av egen elproduktion till 2030.

Egenproducerad el (MWh)

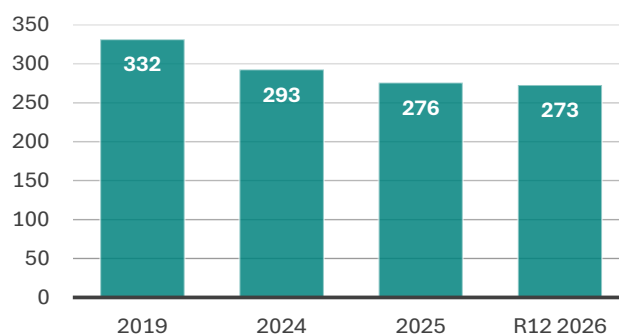


*) egenproducerad el i förhållande till totalt elbehov för fastighetsdrift.

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

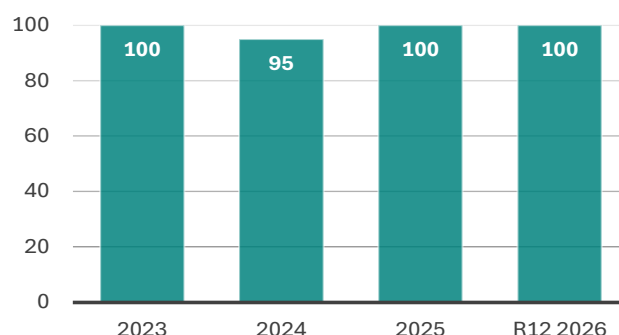
Vattenförbrukning l/m²



GRÖN FINANSIERING

Vacses målsättning är att all finansiering skall vara grön. Med grön finansiering avses antingen grön obligation kopplat till Vacses egna tredjepartsgranskade ramverk, eller lån som klassas som grönt enligt respektive långgivares kriterier. För perioden utgörs 63 procent av utestående lånevolym av gröna obligationer. Resterande del består av gröna banklån från Nordiska Investeringsbanken och Nordea.

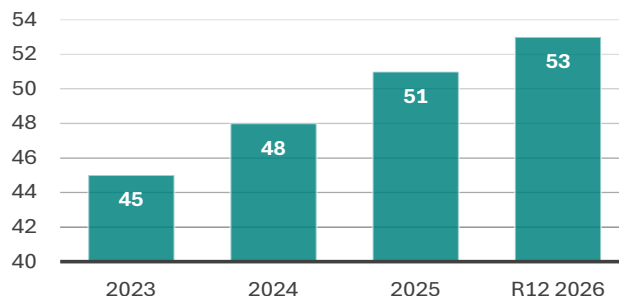
Andel grön finansiering



EU:S TAXONOMI

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

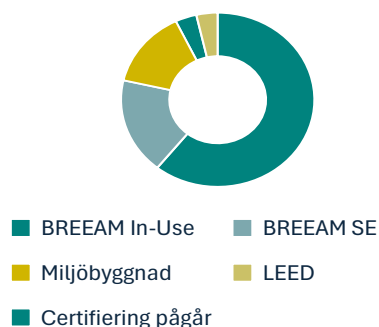
Andel fastighetsvärde linjerat med EU:s taxonomi



MILJÖCERTIFIERINGAR

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

Miljöcertifieringar (%)



ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

MEDARBETARE

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

REDOVISNINGSPRINCIPER

Grunder för koncernredovisningen

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

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

NYA STANDARDER OCH TOLKNINGAR VILKA TRÄDER I KRAFT 2026 OCH FRAMÅT

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

AVRUNDNINGAR

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

MARKNADSUTVECKLING, RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

ÖKAD ORO I OMVÄRLDEN

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

Vacse har under en längre tid förberett sig för högre räntor och är mer skyddade än fastighetsbranschen i stort genom omfattande räntesäkring och långfristig kapitalbindning i skuldportföljen vilket kommer att tjäna oss väl under lång tid framöver. Vacse har utnyttjade kreditfaciliteter om 700 mkr och dessutom en kassa om 305,0 mkr.

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

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

Den verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 24 april 2026

Fredrik Linderborg
Verkställande direktör

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

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	jan-mar 2026	jan-mar 2025	jan-dec 2025	apr-mar Rullande
Hysesintäkter	182 631	165 264	676 029	693 396
Driftkostnader	-40 538	-31 212	-129 653	-138 979
Fastighetsskatt	-7 501	-6 058	-28 216	-29 659
Driftöverskott	134 591	127 995	518 161	524 757
Central administration	-14 199	-10 764	-44 069	-47 504
<i>Räntenetto</i>				
Finansiella intäkter	1 855	539	9 800	11 117
Externa räntekostnader och liknande poster	-29 150	-25 286	-104 945	-108 809
Förvaltningsresultat	93 098	92 484	378 948	379 561
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserat	211 791	-5 084	106 054	322 930
Räntederivat, orealiserat	28 280	4 201	-39 252	-15 172
Resultat före skatt	333 169	91 601	445 750	687 318
Skatt	-78 177	-19 989	-90 056	-148 244
Periodens/årets resultat	254 993	71 612	355 695	539 074

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12 353 675	10 305 000	11 049 500
Övriga materiella anläggningstillgångar	35 252	5 465	37 000
Derivat	133 943	149 116	105 663
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1 299	1 228	1 347
Summa anläggningstillgångar	12 524 169	10 460 808	11 193 509
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	79 952	52 515	54 599
Likvida medel	305 023	210 689	794 228
Summa omsättningstillgångar	384 975	263 203	848 827
Summa tillgångar	12 909 144	10 724 011	12 042 336
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	6 971 853	5 649 005	6 716 860
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	1 041 021	918 717	965 367
Övriga avsättningar	1 299	1 228	1 347
Räntebärande skulder	4 402 037	3 504 313	3 517 657
Summa långfristiga skulder	5 444 357	4 424 258	4 484 371
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	132 479	363 750	474 479
Övriga kortfristiga skulder	360 455	286 998	366 627
Summa kortfristiga skulder	492 934	650 748	841 106
Summa eget kapital och skulder	12 909 144	10 724 011	12 042 336

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-mar 2026	jan-mar 2025	Jan-dec 2025
Ingående eget kapital	6 716 860	5 577 393	5 577 393
Nyemission	-	-	893 773
Lämnad utdelning	-	-	-110 000
Periodens totalresultat	254 993	71 612	355 695
Utgående eget kapital	6 971 853	5 649 005	6 716 860

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	jan-mar 2026	jan-mar 2025	jan-dec 2025	apr-mar Rullande
Resultat före skatt	333 169	91 601	445 750	687 318
<i>Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:</i>				
Avskrivningar på inventarier	1 747	40	2 014	3 721
Marknadsvärdeförändring fastigheter	-211 791	5 084	-106 054	-322 929
Marknadsvärdeförändring finansiella instrument	-28 280	-4 202	39 252	15 174
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-4	2	-33 189	-33 195
Erhållen/betald skatt	-2 521	-6 470	-29 886	-25 937
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	92 320	86 055	317 887	324 152
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-25 352	11 630	9 546	-27 436
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-6 171	-56 988	22 639	73 456
Kassaflöde från den löpande verksamheten	60 797	40 697	350 072	370 172
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>				
Förvärv av fastigheter	-1 083 185	-	-612 904	-1 696 089
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-1 541	0	1 541
Investeringar i befintliga fastigheter	-9 197	-5 084	-25 543	-29 656
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 092 382	-6 625	-638 447	-1 724 204
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>				
Lämnad utdelning	-	-	-110 000	-110 000
Nyemission	-	-	893 773	893 773
Upptagna lån	900 000	325 000	875 000	1 450 000
Amorterade lån	-357 620	-397 687	-825 476	-785 409
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	542 380	-72 687	833 297	1 448 364
Periodens kassaflöde	-489 205	-38 617	544 922	94 332
Ingående likvida medel	794 228	249 306	249 306	210 689
Periodens kassaflöde	-489 205	-38 617	544 922	94 334
Utgående likvida medel	305 023	210 689	794 228	305 022
Erlagda räntor	-29 150	-25 286	-104 945	-108 809
Erhållna räntor	1 855	539	9 800	11 117

NYCKELTAL

Belopp i tkr	jan-mar 2026	jan-mar 2025	jan-dec 2025	apr-mar Rullande
Hysesintäkter	182 631	165 264	676 029	693 396
Driftöverskott	134 591	127 995	518 161	524 757
Förvaltningsresultat	93 098	92 484	378 948	379 562
Periodens/årets resultat	254 993	71 612	355 695	539 075
Förvärv av och investering i fastigheter	1 092 382	5 084	638 447	1 725 745
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	211 791	-5 084	106 054	322 930
Verkligt värde fastigheter	12 353 675	10 305 000	11 049 500	12 353 675
Genomsnittlig kontraktslängd, år	8,9	9,8	8,8	8,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,7%	100,0%	100,0%	99,7%
Överskottsgrad, %	73,7%	77,4%	76,6%	75,7%
Fastighetsyta, kvm	248 061	220 115	229 664	248 061
Belåningsgrad, %	34,2%	35,5%	28,9%	34,2%
Andel säkerställd skuld, %	13,0%	11,0%	14,0%	13,0%
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	4,7	4,6	4,2
Kapitalbindning, år	4,6	3,1	4,5	4,6
Räntebindning, år	3,3	3,8	3,6	3,3
Genomsnittlig ränta	2,7%	2,7%	2,6%	2,7%
Räntebärande skuld netto/EBITDA	8,8	7,8	6,7	8,8

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-mar 2026	jan-mar 2025	jan-dec 2025	apr-mar Rullande
Intäkter	12 553	11 834	54 001	54 721
Rörelsekostnader	-15 571	-12 134	-51 177	-54 613
Rörelseresultat	-3 017	-300	2 824	107
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>				
Resultat från andelar i koncernföretag	118 500	57 000	-43 368	18 132
Räntenetto	41 386	32 964	156 480	164 902
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	156 869	89 664	115 936	183 141
Bokslutsdispositioner	-	-	-3 264	-3 264
Resultat före skatt	156 869	89 664	112 672	179 877
Skatt	-	-186	0	186
Periodens/årets resultat	156 869	89 478	112 672	180 063

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	2 838	309	2 544
Aktier i dotterföretag	1 368 642	1 246 400	1 368 642
Fordringar hos koncernföretag	6 597 837	5 065 541	5 457 153
Andra långfristiga fordringar	1 299	1 228	1 347
Summa anläggningstillgångar	7 970 616	6 313 478	6 829 686
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Övriga fordringar	14 365	12 738	17 290
Kassa och bank	305 023	210 689	794 188
Summa omsättningstillgångar	319 388	223 426	811 479
Summa tillgångar	8 290 004	6 536 904	7 641 164
Eget kapital och skulder			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Bundet eget kapital	41 723	41 000	41 723
Fritt eget kapital	3 505 778	2 542 666	3 348 910
Summa eget kapital	3 547 501	2 583 666	3 390 632
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga avsättningar	1 299	1 228	1 347
Räntebärande skulder	4 402 037	3 504 313	3 517 657
Skulder till koncernföretag	170 563	51 080	217 739
Summa långfristiga skulder	4 573 899	3 556 621	3 736 742
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	132 479	363 750	474 479
Övriga skulder	36 125	32 869	39 312
Summa kortfristiga skulder	168 604	396 618	513 790
Summa eget kapital och skulder	8 290 004	6 536 904	7 641 164

FINANSIELLA NYCKELTAL

Utöver finansiella mått enligt IFRS presenterar Vacse ytterligare finansiella mått och nyckeltal i delårsrapporten. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets resultat och finansiella ställning.

Dessa behöver inte vara jämförbara med på samma sätt benämnda nyckeltal som presenteras av andra bolag. I nedanstående uppställningar presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, samt avstämning av måtten. Vidare återfinns även definitioner av dessa mått på sidan 21.

Förvaltningsresultat	jan-mar 2026	jan-mar 2025
Resultat före skatt	333 169	91 601
Återläggning		
Värdeförändring fastighet	-211 791	5 084
Värdeförändring derivat	-28 280	-4 201
Förvaltningsresultat	93 098	92 484

Nyckeltalet mäter bolagets resultat från den löpande verksamheten.

Belåningsgrad	2026-03-31	2025-03-31
Räntebärande skulder, långfristiga	4 402 037	3 504 313
Räntebärande skulder, kortfristiga	132 479	363 750
Likvida medel	-305 023	-210 689
Räntebärande skulder netto	4 229 493	3 657 374

Nyckeltalet visar bolagets skuldsättning.

Förvaltningsfastigheter	12 353 675	10 305 000
-------------------------	------------	------------

Belåningsgrad	34,2%	35,5%
----------------------	--------------	--------------

Andel säkerställd skuld	2026-03-31	2025-03-31
Säkerställda banklån	1 674 516	1 181 063
Totala tillgångar	12 909 144	10 724 011
Andel säkerställd skuld	13,0%	11,0%

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

Räntetäckningsgrad	jan-mar 2026	jan-mar 2025
Förvaltningsresultat	93 098	92 484
Räntekostnader	29 150	25 286
Summa	122 248	117 770

Nyckeltalet visar bolagets förmåga att betala löpande räntekostnader.

Räntekostnader	-29 150	-25 286
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	4,7

Räntebärande skuld netto/EBITDA	2026-03-31	2025-03-31
Räntebärande skulder, långfristiga	4 402 037	3 504 313
Räntebärande skulder, kortfristiga	132 479	363 750
Likvida medel	-305 023	-210 689
Räntebärande skulder netto	4 229 493	3 657 374

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

Driftöverskott	134 591	127 995
Centrala kostnader	-14 199	-10 764
EBITDA	120 392	117 231

Kapitalbindning

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

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

Räntebindning

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

	2026-03-31	2025-03-31
Kapitalbindning, år	4,6	3,1
Kapitalbindning, år (Beaktat kreditfacilitet)	4,9	3,2
Räntebindning, år	3,3	3,8

DEFINITIONER

Andel säkerställd skuld

Säkerställd skuld i förhållande till koncernens redovisade totala tillgångar. Nyckeltalet åskådliggör andelen säkerställd skuld vilket är en viktig upplysning för övriga långivare.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder netto i förhållande till fastigheternas verkliga värden. Nyckeltalet visar bolagets skuldsättning.

Central administration

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

Driftöverskott

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

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 räntesättningens löptid för bolagets externa finansiering och ger en vägledning för bolagets framtida räntekostnader.

Räntebärande skuld

Räntebärande skuld, kort- och långfristig.

Räntebärande skuld netto

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

Räntetäckningsgrad

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

Verkligt värde fastigheter

Det belopp fastigheterna skulle kunna överlåtas till, under förutsättning att transaktionen görs mellan parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att den genomförs.

Överskottsgrad

Driftöverskottet i förhållande till totala hyresintäkter.

ADRESSER

Vacse AB (publ)

Organisationsnummer: 556788–5883

Styrelsen har sitt säte i Stockholm

Adress:

Kungsgatan 24
111 35 Stockholm

Hemsida och e-postadress:

www.vacse.se
info@vacse.se

Kalendarium:

2026-05-13 Årsstämma

2026-07-10 Delårsrapport januari-juni

2026-10-23 Delårsrapport januari-september



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 april 2026 klockan 07:00.

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

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