




Vi bygger samhällets framtid

Års- och hållbarhetsredovisning 2023

The image shows a multi-level office building with a modern, open-plan design. The ground floor features a lounge area with several green and grey sofas, small round tables, and a red chair. The upper levels are visible through large glass windows, showing office desks, chairs, and meeting rooms. A teal text box is overlaid on the center of the image. Several colorful banners are hanging from the upper levels, with Swedish text. The overall atmosphere is bright and professional.

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



Innehåll

Vacse i korthet

| | |
|---------------------|---|
| Detta är Vacse..... | 4 |
| 2023 i korthet..... | 5 |
| VD-ord..... | 6 |

Strategisk inriktning

| | |
|--|----|
| Omvärld och marknad | 8 |
| Värdeskapande, strategi och affärsmodell | 9 |
| Mål..... | 10 |
| Framtidssäkrade investeringar och grön finansiering | 14 |

Verksamhet och fastigheter

| | |
|--|----|
| Långsiktigt fastighetsägande..... | 17 |
| Samverkan och långsiktiga relationer | 18 |
| Vacses fastigheter | 19 |
| Pågående fastighetsprojekt | 21 |
| Case: Att bygga en domstol..... | 23 |

Hållbarhet

| | |
|--|----|
| Ord från hållbarhetschefen | 26 |
| Hållbarhet och långsiktighet går hand i hand | 27 |
| Ansvarfullt företagande | 28 |
| Hållbara fastigheter..... | 29 |
| Samverkan för samhällsnytta..... | 30 |

| | |
|---|----|
| Klimatomställning i ett växande bestånd | 31 |
| Socialt ansvar i nytt säkerhetsläge | 34 |
| Långsiktigt arbetsliv | 36 |

Styrning och rapportering

| | |
|-------------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 39 |
| Risk och riskhantering | 43 |
| Bolagsstyrningsrapport | 48 |
| Styrelse och revisorer..... | 51 |
| Ledning och ägare | 52 |
| Koncernens räkningar | 53 |
| Moderbolagets räkningar | 57 |
| Noter | 61 |
| Revisionsberättelse..... | 80 |
| Flerårsöversikt..... | 83 |
| Alternativa nyckeltal..... | 84 |

Fördjupning hållbarhet

| | |
|-----------------------------------|-----|
| Om hållbarhetsredovisningen | 86 |
| Dubbel väsentlighetsanalys | 87 |
| Hållbarhetsnoter | 91 |
| GRI-index..... | 95 |
| Definitioner..... | 99 |
| Kalender och adresser..... | 100 |

Vacses formella finansiella rapporter återfinns på sidorna 39–84 och är reviderade av Vacses revisorer med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 48–50. Vacses lagstadgade hållbarhetsrapport återfinns på sidorna 26–37 respektive 86–96, se översiktlig granskningsrapport på sidan 97.

DETTA ÄR VACSE

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. Namnet Vacse tillkom genom initialerna på de ursprungliga ägarna. Vacse är idag en av de mest renodlade aktörerna inom segmentet samhällsfastigheter.

23
samhälls-
fastigheter

99 %
offentliga
hyresgäster

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 värde genom långsiktiga relationer med hyresgäster, projektutvecklare och byggbolag.

Vaces styrkor

LÅNGSIKTIGA OCH TRYGGA ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Vacse ägs av långsiktigt svenskt 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

Vaces fastighetsportfölj präglas av moderna, välbelägna fastigheter av hög teknisk standard och med höga miljöcertifieringsnivåer. I det närmaste hela Vaces hyresvärde kommer 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.

2023 i korthet

- Första spadtaget har genomförts för nya tingsrätten i Borås, Boverkets nya huvudkontor i Karlskrona samt Enköpings nya kommunhus.
- Tillsammans med Skanska vann Vacse upphandlingen av den nya domstolsbyggnaden i Växjö.
- Vacse förvärvade Stadsbiblioteket i Kalmar och Överrätterna i Jönköping.
- Fyra personer anställdes under året.
- Vaces ägare har tillfört bolaget 500 mkr i nytt eget kapital.
- Vacse bibehåller kreditbetyget "A-" med stabila utsikter hos Nordic Credit Rating.
- Vaces färdplan mot klimat- och energimål bryts nu ned på fastighetsnivå.
- Energieffektiviseringsarbetet har fortgått och den genomsnittliga förbrukningen är nu under 90 kWh/m²/år. Under 2023 var minskningen 5 %.
- Tillsammans med Ansvar Säkerhet har Vacse genomfört 63 bakgrundskontroller för stävandet av yrkeskriminalitet i byggbranschen.

Grön finansiering

100 % av Vaces finansiering är grön

Gröna obligationer

Under året har Vacse emitterat gröna obligationer till ett värde om 850 mkr



STORA INVESTERINGSBEHOV

Samhället står inför stora investeringar avseende såväl framåtriktade insatser som underhållsskulder från tidigare år. Dessa investeringar kommer att kräva stora mängder kapital. Vacse är i sammanhanget en liten och nischad aktör men i och med att vi från en stabil utgångspunkt fick ytterligare nytt eget kapital från våra ägare under 2023 så har Vacse utomordentliga förutsättningar att i än större omfattning förse offentlig sektor i Sverige med nya hållbara lokaler under kommande år. Kapital utan kunskap är dock inte så mycket värt och därför är vi extra glada över den kontinuitet vi kan erbjuda våra kunder i form av en stabil skara erfarna medarbetare.

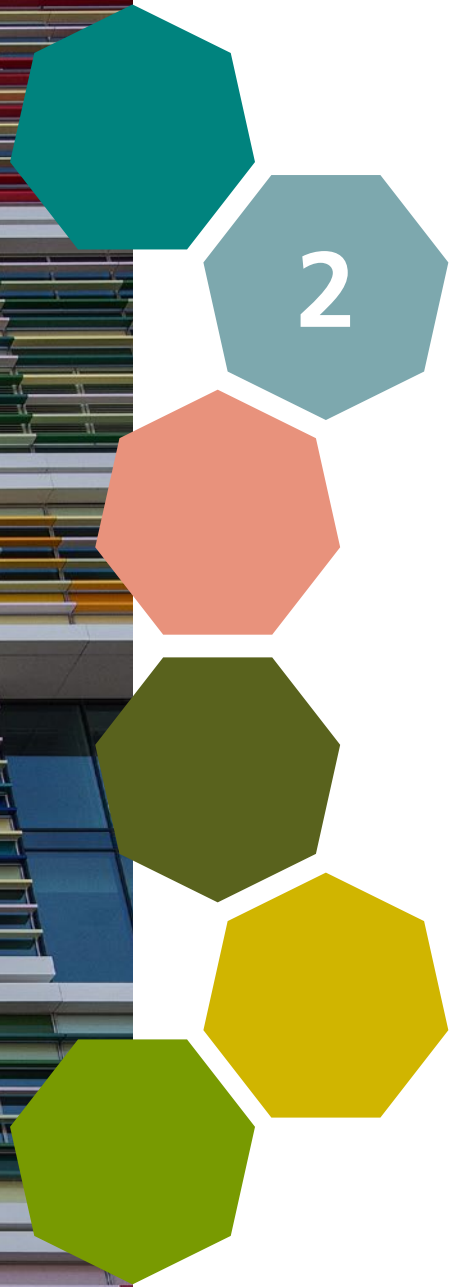
Under året har hållbarhetsarbetet ytterligare intensifierats. Den färdplan Vacse tidigare tagit fram för halvering av koldioxidutsläpp till 2030 följs och nu bryts denna ner till konkreta åtgärder på fastighetsnivå. 2030 är ett viktigt mål men slutmålet är klimatneutralitet i hela värdekedjan vilket ska uppnås senast 2045.

2023 har bjudit på goda möjligheter att förvärva fastigheter som vanligtvis inte bjuds ut till försäljning. Vacse kunde därför komplettera beståndet med två primära samhällsfastigheter, Stadsbiblioteket i Kalmar samt Överrätterna i Jönköping. Dessutom har vi vunnit två offentliga upphandlingar dels nya kommunhuset i Enköping, dels en domstolsbyggnad i Växjö. Detta är goda exempel på investeringar som vi gärna ser fler av. Allting talar för att även 2024 bjuder på ett rikt utbud av bra fastigheter och Vacse är redo att investera i dessa.

Fredrik Linderborg
Verkställande direktör

// 2023 har bjudit på goda möjligheter att förvärva fastigheter som vanligtvis inte bjuds ut till försäljning.





STRATEGISK INRIKTNING

OMVÄRLD OCH MARKNAD



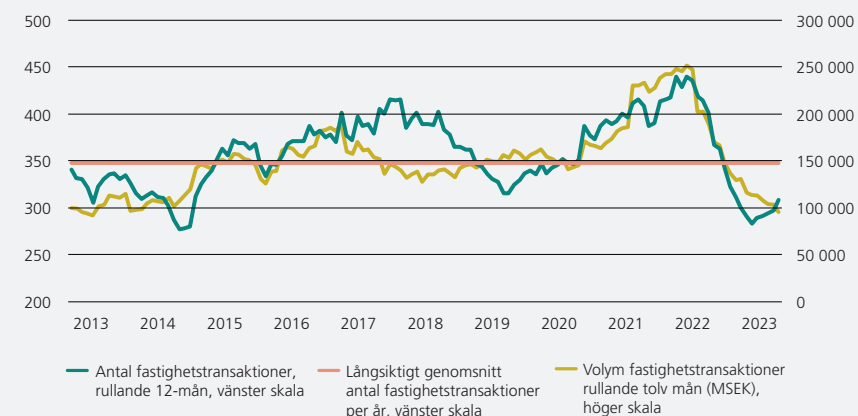
Fastighetsvärdena fortsatte att sjunka under 2023 och även aktivitetsnivån.

Krig, attentat på infrastruktur, påverkanskampanjer, polarisering, kriminalitet, inflation, kronförsvagning och klimatkris. Det är ingen gyllene omvärld vi lever i idag men trots dessa motgångar har ekonomin i Sverige fungerat relativt väl än så länge. Förmodligen är det så att vi måste ha planering för flera samtidiga kriser under lång tid framöver. Problem väcker dock människans kreativitet så även om det ser mörkt ut just nu så växer det fram lösningar och positiva beslut som får effekt framöver.

En förutsättning för fastighetstransaktioner är i de flesta fall tillgång till lånekapital. Världens dominerande centralbanker inklusive Riksbanken har under året fört en kontraktiv penningpolitik med höjda styrräntor och försäljning av

obligationer. Att höja räntan är den ”spak” centralbankerna kan dra i för att få ner den alltför höga inflationen till önskvärd nivå vilket är ca 2 %. Fastigheter är ju ”långa” tillgångar och bör finansieras med ”långt” kapital men i Sverige har förvånansvärt många fastighetsbolag kort ränte- och kapitalbindning. Så trots att de allra flesta fastighetsbolag har ökat hyresintäkterna under året så sjunker räntetäckningsgraden till följd av höjda räntekostnader. Ett tiotal noterade fastighetsbolag redovisar räntetäckningsgrader på nivåer där långivarna vanligtvis har rätt att säga upp krediten alternativt höja marginalen eller öka amorteringen. Företag som har problem med sin räntetäckningsgrad har samtidigt problem att refinansiera förfallande skuld, speciellt på kapitalmarknaden. Det är därför fastighetsbolagen med lite sämre kreditvärdighet refinansierar sig hos bankerna då kapitalmarknaden, i den mån den är tillgänglig, blir mycket kostsam. Dessutom behöver de sälja fastigheter på en marknad med allt färre potentiella köpare. Allt detta samverkar till lägre fastighetspriser och lägre aktivitetsnivå.

AKTIVITET PÅ SVENSK FASTIGHETSMARKNAD



Källa: Catella

Värdeskapande, strategi och affärsmodell

Vacse ska äga, utveckla och förvalta fastigheter med offentliga hyresgäster och ha en lång ägarhorisont. Vacse strävar efter att vara en förtroendeingivande ägare och en finansiellt stabil partner som skapar värde genom långsiktiga relationer med hyresgäster, projektutvecklare och byggbolag.

Vacse ska generera en god riskjusterad avkastning till sina ägare. Eftersom ägarna är svenskt pensionskapital är långsiktighet, hållbarhet, stabilitet och förutsägbarhet grundläggande. Detta uppnås genom att investera i modern svensk social infrastruktur inom rättsväsende, grundskolor, myndighetskontor och andra offentliga fastigheter med hyresgäster som svenska staten, regioner och kommuner. Därmed bidrar svenskt pensionskapital till hållbarhet och utvecklingen av det svenska samhället och får i gengäld en rimlig, riskjusterad avkastning på investerat kapital.

Vacse har en investeringsstrategi som grundar sig i ägarnas konservativa syn på risk. Därför ställs höga krav på de fastigheter man investerar i vad gäller byggnadernas läge, tekniska skick och hållbarhetsnivå. Vidare är typ av hyresgäst och hyresperiodens längd av största vikt.

Utvecklings- och förvaltningsstrategin syftar till att ha nöjda hyresgäster och att utveckla lokalerna efter deras föränderliga behov. Detta uppnås genom en löpande och nära dialog med hyresgästerna. Fastigheter som hålls i löpande gott skick och

utvecklas kontinuerligt vilket innebär mindre risk för framtida vakanser. Att ha kompetenta och engagerade medarbetare som har nära och goda relationer med Vacses hyresgäster är affärskritiskt. Därför erbjuder Vacse konkurrenskraftiga anställningsvillkor och goda utvecklingsmöjligheter.

Att integrera hållbarhetsfrågorna i affärsmodellen ligger i bolagets DNA. För Vacse är social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet grunden till ett lönsamt och långsiktigt fastighetsägande. Fastigheter med goda miljöcertifieringsnivåer och låg energiförbrukning medför inte bara lägre klimatpåverkan, de är också värdemässigt framtidsäkrade eftersom hållbarhetskraven kommer öka över tid. Hållbara fastigheter möjliggör också grön finansiering som sker till bättre villkor.

Vacses affärsmodell med fokus på låg risk har av Nordic Credit Rating belönats med en stark kreditvärdering på nivån "A-" med stabila utsikter vilket medför att finansieringsvillkoren är gynnsamma och att det finns större tillgång till kapital även i tider med ansträngda finansmarknader. Detta är viktigt då Vacses strategi är att ha en sådan stark finansiell position att vi alltid kan investera i våra hus efter hyresgästernas behov.



ÄGARE

- Svenskt pensionskapital
- Långsiktiga och stabila
- Investerar i tillgångar med låg risk som genererar stabil avkastning
- Återinvesterar och bidrar till uppbyggnad av svensk social infrastruktur

TILLGÅNGAR & HYRESGÄSTER AV HÖG KVALITET

- Moderna, verksamhetsanpassade fastigheter av hög kvalitet
- Offentliga hyresgäster med låg kreditrisk
- Långsiktigt hållbara fastigheter med höga miljöcertifieringsnivåer



GODA FINANSIERINGS-MÖJLIGHETER

- Lågriskaktör
- Starka finansiella nyckeltal
- Hög kreditvärdighet med kreditbetyget "A-"
- Attraktiva finansieringsvillkor
- All finansiering är grön

INVESTERINGAR, UTVECKLING & FÖRVALTNING

- God samarbetspartner för projektutvecklare
- En förvaltningsmodell som bygger på lyhördhet och närhet till hyresgästerna
- Värderingsdriven organisation
- Hållbarhet är en integrerad del av affärsmodellen
- Attraktiv arbetsgivare

743 Mkr
Investeringar
i svensk
infrastruktur

336 Mkr
Kassaflöde från
den löpande
verksamheten

100 %
Miljöcertifierade
byggnader

Mål

Finans

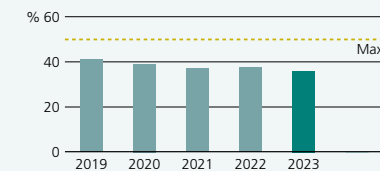
STRATEGI

Vacse ska eftersträva en balanserad långsiktig upplåning med banklån och obligationer.

MÅL OCH BAKGRUND

Koncernens belåningsgrad ska inte överstiga 50 %. En marknadsmässigt konservativ belåningsgrad är viktig för att säkerställa långsiktig stabilitet och möjliggöra framtida investeringar.

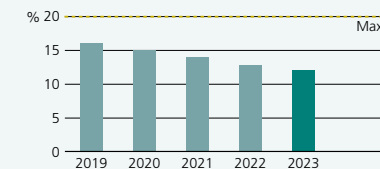
UTFALL 2023



35,9 %

Vacse ska ha god närvaro på kapitalmarknaden och ett gott rykte som emittent av obligationer.

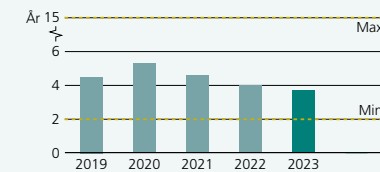
Lån mot säkerhet ska inte överstiga 20 % av koncernens totala tillgångar. Säkerställd finansiering ska endast användas i begränsad omfattning för att hålla en så god total kreditvärdighet som möjligt.



12,0 %

För att motverka ränterisken använder sig Vacse av räntederivatinstrument.

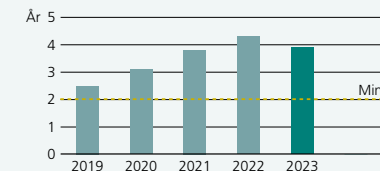
Räntebindningstiden ska uppgå till minst 2 år och maximalt 15 år. Vacses verksamhet ska präglas av en hög grad av förutsägbarhet och stabilitet, och för att undvika kraftiga resultatförändringar binds upplåningsräntorna på olika löptider.



3,7 år

Vacse ska säkerställa finansieringen på ett tryggt och effektivt sätt.

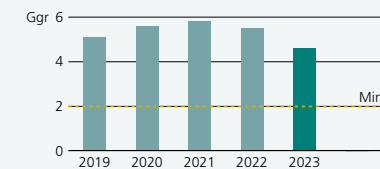
Kapitalbindningen ska uppgå till minst 2 år. Kapitalbindningen visar den vägda genomsnittliga återstående löptiden för Vacses upplåning. Målet för kapitalbindningen är ett sätt att långsiktigt säkerställa Vacses finansiering.



3,9 år

Vacse ska ha ett starkt förvaltningsresultat som med betryggande marginal överstiger räntekostnaderna.

Koncernens räntetäckningsgrad får inte understiga 2 gånger. Räntor är en av Vacses enskilt största kostnadsposter. Det är därför viktigt att intjäningsförmågan med god marginal täcker nuvarande räntekostnadsnivå. En räntetäckningsgrad på 2,0 innebär att resultat efter finansiella intäkter överstiger räntekostnaderna med 100 %.



4,6 ggr

Mål

Fastighetsförvaltning

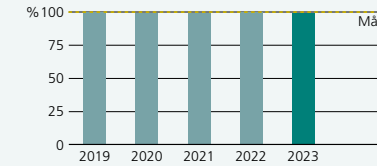
STRATEGI

Fokus i verksamheten ska vara samhällsfastigheter med offentliga parter som hyresgäster.

MÅL OCH BAKGRUND

Målet är att hyresgästerna utgörs till 100 % av offentlig sektor. Offentlig sektor har mycket hög kreditvärdighet, vilket är förenligt med Vacses mål om att fastighetsportföljen ska präglas av stabilitet och långsiktighet.

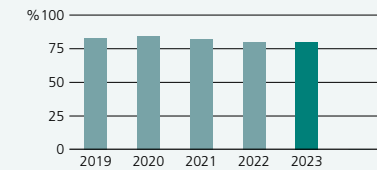
UTFALL 2023



98,8 %

Genom effektiv förvaltning skapas förutsättningar för en uthålligt hög överskottsgrad.

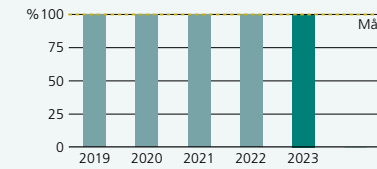
Överskottsgraden ska optimeras utifrån befintliga hyreskontrakt. Överskottsgraden, driftöverskottets andel av intäkterna, är ett viktigt nyckeltal i Vacses interna utvärdering av fastighetsrörelsen. Effektiv förvaltning är prioriterad både i den löpande driften och vid fastighetsförvärv.



80,2 %

Långsiktiga och trygga hyresavtal.

Målet är att 100 % av portföljen ska vara uthyrd.



99,8 %

Mål

Ansvarsfullt företagande

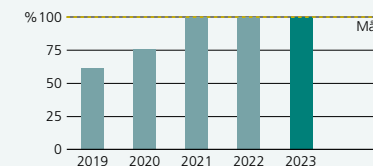
STRATEGI

MÅL OCH BAKGRUND

UTFALL 2023

Grön finansiering.

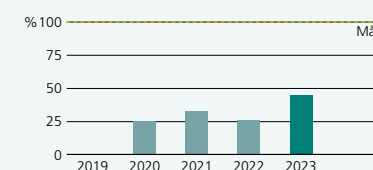
All finansiering ska vara grön från 2021. Grön finansiering är ett led i Vacses hållbarhetsarbete och minskar risker i flera avseenden.



100 %

Långsiktig linjering med EUs taxonomi för hållbara investeringar.

100 % av fastighetsbeståndet ska på sikt linjeras med EUs taxonomi för hållbara investeringar. Som ett sätt att framtidssäkra portföljen och även fortsättningsvis ha tillgång till grönt kapital ska Vacse arbeta aktivt med hållbarhetsprestandan enligt EUs taxonomi. Målet avser linjering i förvaltningsfasen och tolkningen av energikraven följer fastighetsägarnas rekommendation med skärpta gränser 2022.



45 %

Samverkan för samhällsnytta

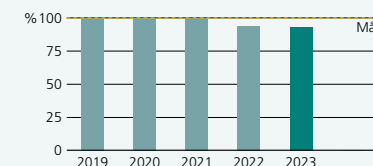
STRATEGI

MÅL OCH BAKGRUND

UTFALL 2023

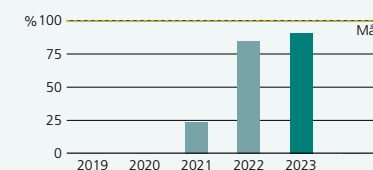
Aktiv samverkan med hyresgäster för hållbar utveckling.

Samtliga hyresavtal i portföljen ska vara gröna hyresavtal. Gröna hyresbilagor är det huvudsakliga verktyget för att säkerställa en gemensam målbild och ett forum för fortsatt utveckling av fastigheten tillsammans med hyresgästen.



93 %

Årliga trygghetsvandringar i varje fastighet. Miljön för fastighetens brukare förbättras genom årliga trygghetsvandringar i och kring fastigheten tillsammans med lokalsamhället.



91 %

Mål

Hållbara fastigheter

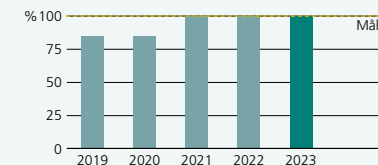
STRATEGI

MÅL OCH BAKGRUND

UTFALL 2023

Miljöcertifierade byggnader.

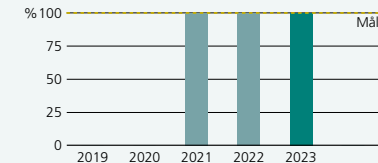
Samtliga befintliga fastigheter i Vacses portfölj ska vara miljöcertifierade. För att säkerställa kvalitet i nyproduktion och drift används certifieringar som ett verktyg för kravställning och uppföljning.



100 %

Systematiskt arbete med klimatanpassning och klimatrisker.

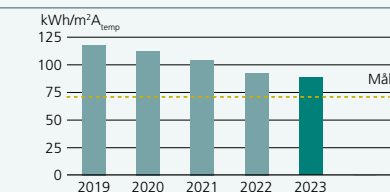
Samtliga fastigheter i beståndet ska vara klimatriskinventerade med åtgärdsplan som ses över årligen. Som en långsiktig ägare av fastigheter för samhällsviktig verksamhet ska Vacse arbeta systematiskt med klimatanpassning och risker.



100 %

Effektiv och förnybar energianvändning.

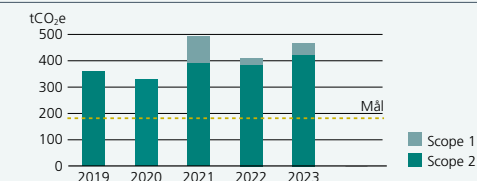
Minskad energianvändning med 40 % till år 2030 (basår 2019). Med ökade krav finns behov för fortsatt energieffektivisering, även i ett högkvalitativt fastighetsbestånd med stor andel nyproducerade fastigheter. 40 % minskning innebär att Vacse ska ha en maximal energianvändning om 71 kWh/m² år 2030.



-25 %

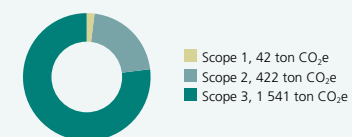
Vacse ska vara klimatneutralt till 2045.

Till 2030 ska Vacse halvera sin klimatpåverkan i egen verksamhet (scope 1 och 2) från basåret 2019. Vacse följer upp sin klimatpåverkan enligt GHG-protokollet. För att nå målet ska Vacse komma ner till en utsläppsnivå om 190 tCO₂e/år, i en växande fastighetsportfölj.



+22 %

Nettonollutsläpp i hela värdekedjan (scope 1, 2 och 3) till år 2045. Ett vetenskapligt grundat klimatarbete med sikte på 1,5-gradersmålet innebär ett stort åtagande och en aktiv samverkan med resten av branschen.



2 005 tCO₂e

Framtidssäkrade investeringar och grön finansiering

Vacses uppdrag är bland annat 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.

Enligt Boverket står bygg- och fastighetssektorn för drygt en femtedel av de totala utsläppen av växthusgaser i Sverige, drygt en tredjedel av energianvändningen samt ungefär 40 % av avfallsgenereringen. Dessutom bidrar sektorn till betydande utsläpp i andra länder på grund av import av byggprodukter. Detta är varken hållbart eller långsiktigt.

För att vara en långsiktig och ansvarstagande fastighetsägare är det därför nödvändigt med ett tydligt hållbarhetsfokus. Vacses fastigheter ska fungera för samhällsviktig verksamhet under lång tid framöver och måste klara klimatomställningen. Hårdare krav på exempelvis energiprestanda är bara en tidsfråga vilket gör att långsiktighet och hållbarhet inte kan separeras.

Vacse har antagit skarpa klimatmål om halverade utsläpp i egen verksamhet till år 2030, i jämförelse med basår 2019. Där till ska klimatneutralitet uppnås i hela värdekedjan till år 2045. Vi vet inte alltid hur vi ska nå dit, men vi vet att vi måste.

Under 2022 utarbetades en samlad färdplan för hela koncernens arbete för att nå klimat- och energimålen, samt åtgärder för linjering med EUs taxonomi för hållbara investeringar. Färdplanen innefattar åtgärdsplaner i fastighetsbeståndet, tillväxtplaner och antaganden kring omvärldsfaktorer. Under 2023 har arbetet fortsatt med att ta fram konkreta färdplaner för respektive fastighet. Detta är nödvändigt för att Vacse ska kunna allokera kapital och resurser där de gör bäst nytta vilket i sin tur är avgörande för att uppnå klimatmålen på kort respektive lång sikt.

Vacse emitterade sin första gröna obligation redan 2018 och sedan 2021 är all finansiering grön. Per årsskiftet utgörs 67 % av utestående lånevolym av gröna obligationer kopplade till Vacses gröna ramverk. Resterande del består av gröna banklån från Nordiska Investeringsbanken och Nordea. Det gröna ramverket har beaktat kraven i EU Green Bond Standard och EUs taxonomi. Per årsskiftet är sju fastigheter inkluderade i det gröna ramverket tack vare hög energiprestanda och miljöklassning. De kriterier som ska vara uppfyllda för finansiering av en befintlig fastighet är att byggnaden ska vara certifierad minst enligt Miljöbyggnad "Silver" eller BREEAM In-Use "Very Good", samt ha en energiprestanda som är 25 % lägre än BBR-kravet vid bygglovs godkännande. I tillägg ska fastigheter färdigställda före 2011 ha en energiförbrukning som är lägre än 100 kWh/kvm och fastigheter färdigställda mellan 2011 och 2020 ha en energiförbrukning som är lägre än 90 kWh/kvm. En större renovering av befintlig byggnad måste medföra en energibesparing om minst 30 % och är då giltig för allokering till gröna obligationer under tre år.

Mycket tyder på att grön finansiering kommer att vara en hygienfaktor i branschen inom en relativt snar framtid vilket Vacse står väl rustat för. Kreditbetyget har stabiliserats på A- vilket ger tillgång till finansiering även i turbulenta tider. Det är ett resultat av en robust strategi med högkvalitativa fastigheter, offentliga hyresgäster, konservativ finansiering och stabila ägare. Men också av en långsiktig och hållbar strategi.

Ett av Vacses viktigaste hållbarhetsmål är att minska fastigheternas klimatpåverkan i förvaltningsskedet, bland annat genom driftoptimering, investeringar i förnybar energi samt genom att informera och föra dialog med hyresgästerna för att uppnå beteendeförändringar.

FASTIGHETER SOM OMFATTAS AV VACSES GRÖNA RAMVERK

| FASTIGHETSBECKENING | ORT | UTHYRINGSBAR YTA |
|---|------------|------------------|
| Björkö 1:313 | Björkö | 3 087 |
| Götaland 9 | Jönköping | 9 220 |
| Instrumentet 1 | Linköping | 7 395 |
| Mode 4 | Skövde | 8 154 |
| Mörten 3 | Södertälje | 7 800 |
| Tabellen 4 | Sollentuna | 19 294 |
| Tabellen 7 | Sollentuna | 14 804 |
| Tullen 1 | Karlstad | 8 582 |
| Tvättbjörnen 1 | Kalmar | 11 173 |
| Öppningen 1 | Jönköping | 14 633 |
| Totalt inom Vacses gröna ramverk | | 104 142 |
| Totalt fastighetsbestånd | | 210 227 |
| Andel inom Vacses gröna ramverk | | 50 % |

EUs GRÖNA GIV

Den europeiska gröna given är ett paket med politiska initiativ som ska bana väg för en grön omställning i unionen och vars slutmål är klimatneutralitet senast 2050. Taxonomin är ett av verktygen för att nå målsättningarna inom den gröna given. Syftet med taxonomin är att kunna identifiera och jämföra miljömässigt hållbara investeringar genom ett gemensamt klassificeringssystem för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter. Vacse omfattas ännu inte själva av kravet att rapportera enligt taxonomin. Men för att säkerställa att målet om 100 % grön finansiering kan nås, även framöver, arbetar Vacse med att anpassa fastighetsportföljen till kraven för att klassificera en tillgång som hållbar i förvaltningskedjet. En del i detta arbete består i att klimatriskinventera hela fastighetsbeståndet för att därefter utarbeta handlingsplaner för respektive fastighet. Vacse inventerade hela fastighetsbeståndet redan under 2021 och samtliga nya fastigheter som förvärvas ska genomgå en inventering innan eller i samband med tillträdet. En klimatriskanalys är inte bara en viktig del av taxonomilinjeringen utan ger också en möjlighet att vidta åtgärder för att minimera risken för skador kopplade till klimatsförändringar, vilket även kan få stora effekter på försäkringspremierna. Under 2023 har ett målinriktat arbete gjort att ytterligare två stora fastigheter faller inom ramen för taxonomin och per årsskiftet uppfyllde 45 % av fastighetsvärdet taxonomins krav.

Vacses långsiktiga mål för taxonomilinjering är att hela beståndet ska vara förenligt med taxonomikraven för aktiviteten förvärv och förvaltning senast 2030. Detta hänger tätt samman med målet om 100 % grön finansiering, där taxonomikraven väntas bli en viktigare del i tillgången på grönt kapital.

EU-direktivet CSRD, Corporate Sustainability Reporting Directive, är ett annat initiativ som syftar till att harmonisera hållbarhetsrapporteringen inom hela EU. För Vacses del blir rapportering obligatorisk först för räkenskapsåret 2025 men arbetet med att linjera redovisningen är i full gång. Under året har en rad aktiviteter utförts, bland annat har en dubbel väsentlighetsanalys upprättats, nyckelpersoner utbildats och ett system för rapportering upphandlats.





VERKSAMHET & FASTIGHETER

Långsiktigt fastighetsägande

Ett ansvarsfullt och långsiktigt hållbart fastighetägande är avgörande för att vara relevant på fastighetsmarknaden, finansmarknaden och inte minst som arbetsgivare.

Sedan snart 15 år tillbaka är Vacses affärsidé att vara en långsiktigt hållbar fastighetsägare till byggnader med offentliga hyresgäster i Sverige. I de fastigheter som Vacse äger bedrivs publik verksamhet av skiftande slag. Det gör att Vacses arbete i byggnaderna behöver kunna växa tillsammans med de verksamheterna. Det är därför avgörande för samhällsfastighetsbolagen att vara en engagerad ägare och en finansiellt stabil partner i både låg- och högkonjunktur. Genom långsiktiga relationer skapas således värden för Vacses hyresgäster, ägare och klimatet, en treenighet som är kritisk att kombinera för att Vacses långsiktiga mål mot klimatneutralitet ska kunna uppfyllas.

Under det senaste året har det ökade säkerhetsläget haft en stor påverkan på Vacse som fastighetsägare. De rättsvårdande hyresgästerna har en ökad press i och med ökad kriminalitet samt ökade straffpåföljder och platsbristen är ett faktum inom rättsväsendet. Denna situation kan försvåra för en långsiktig fastighetsägare att fortsätta sitt kvalitativa förvaltningsarbete avseende planerat underhåll då tillträde till lokalerna är begränsade som följd av den ökade belastningen. Ökade priser och längre

leveranstider till följd av omvärldsfaktorer kan även vara en försvårande faktor. En stark kreditvärdighet samt god tillgång till kapital ger i alla lägen resurser att hörsamma hyresgästernas behov i snabb och effektiv takt. Förvaltningsorganisationen arbetar proaktivt för att kunna möta förlängda ledtider i både leveranser samt tillgång till byggnaderna vilket innebär att underhållet av fastighetsbeståndet håller en fortsatt hög kvalitet och där varje åtgärd även kan inkludera klimatnyttan.

En viktig nyckel i ett långsiktigt fastighetsägande för att kunna leverera värden till såväl hyresgäster som ägare är just proaktiviteten.

Bolagets organisation har en stark förmåga att bedriva ett gediget utvecklingsarbete kopplat till ökad förväntan från omvärlden. Som exempel har Vacse arbetat in den klimatriskinventeringen som gjordes över hela beståndet hösten 2021 i underhållsplanen för att försäkra sig om att risker till klimatet inte ska påverka verksamheterna i byggnaderna. Vacse arbetar även proaktivt för att redan nu kunna möta de krav som ställs från EU genom såväl taxonomin som CSRD.

Bolagets digitala resa fortsätter att utvecklas. Genom hyresgästdialog och samverkan med andra fastighetsägare ser

förvaltningen kontinuerligt över vilka digitala verktyg som passar för respektive förvaltningsobjekt. Digitala tvillingar finns på flertalet fastigheter och kan användas som förvaltningsverktyg för att uppfylla myndighetskrav såväl som i dialogen kring inomhusklimat tillsammans med hyresgäster. Vacse har sedan ett par år tillbaka arbetat med AI för driftoptimering vilket har gett ett gott resultat för både hyresgästernas klimatkomfort såväl som en minskad förbrukning.



Långsiktig affärsstrategi – Vacses investeringar ska fungera i ett framtida omställt samhälle.



Säkra och bra lokaler för samhällsviktiga verksamheter, som ska fortgå genom hållbarhetsomställningen.



Ansvarsfullt ägande av samhällsfastigheter – tillit och ansvar är en förutsättning för affären.



Samverkan och långsiktiga relationer

Vacses fastighetsavdelning har gedigen erfarenhet av kommersiell-, teknisk- och hållbar förvaltning. De kommersiella förvaltarna har arbetat länge med sina fastigheter och ansvarar också för ett fåtal fastigheter vilket möjliggör snabbhet och närhet till hyresgäster och övriga samarbetspartners. Förvaltning och Projekt arbetar fortsatt integrerat från anbudsskedet till färdigställandet för att säkerställa att erfarenheter från hyresgäster och teknisk förvaltning följer in i den färdiga byggnaden för en smidig övergång till driftskedet.

Vacses förvaltning sker genom löpande och nära dialog med hyresgästerna för att fånga upp deras behov och önskemål. En hyresgäst hos Vacse ska alltid känna sig prioriterad och hörd oavsett fråga. En viktig del i bolagets förvaltningsstrategi är att Vacses investeringar ska fungera i ett framtida omställt samhälle och att lokaler för samhällsviktiga verksamheter behöver fungera under hållbarhetsomställningen. För att säkerställa framdriften i förvaltningsstrategin är varje fastighet kopplad till en miljöcertifiering, ISO 14001-certifiering samt en färdplan för hur den ska nå sitt klimatmål. Arbetet följs upp kvartalsvis samt rapporteras även in till hyresgästerna genom Gröna Möten som är del av den Gröna Hyresbilagan som har tecknats med majoriteten av bolagets hyresgäster.

Förtroende, god affäretik och säkra miljöer för verksamheterna måste vara en integrerad del av förvaltningsarbetet. Säkerheten är bolagets prioritet och går alltid först i beslutsfattandet. I Sverige finns en eskalerande problematik kring arbetslivskriminalitet i både bygg- och förvaltningsbranschen. För organisationen är det således kritiskt att entreprenörer i såväl byggnationer samt

förvaltning granskas enligt bolagets rutin för att säkerställa anständiga arbetsvillkor och en sund ekonomi.

För att kvalitetssäkra Vacses fastighetsbestånd långsiktigt och trygga kundnöjdheten sköts förvaltningen i egen regi. Vacses tekniska drift är utkontrakterad för att kunna erbjuda såväl teknisk spetskompetens som för att kunna möta lokala verksamhetsbehov hos hyresgästerna. En väsentlig del i förvaltningsmodellen är kvartalsvisa, protokollförda möten där representanter för hyresgästen, lokala brukare, inhyrda driftoperatörer och Vacses egna förvaltare deltar. Detta lägger grunden för ett lyhört, säkert och hållbart förvaltningsarbete. Förvaltningsorganisationen ser en ökning av frågor kring energi och klimat hos hyresgästerna vilket välkomnas. Bolaget har sedan en längre tid arbetat aktivt med att öka medvetenheten hos hyresgäster genom t.ex. skärmar som visar byggnadens förbrukning samt kvartalsvis rapportering av all mediaförbrukning på hyresgästmöten.

Under året har två fastigheter tillträtts, Stadsbiblioteket i Kalmar (Guldfisken 2) samt Överrätterna i Jönköping (Götaland 9). För båda fastigheterna har driftoperatörer som Vacse redan samarbetar med på orten kontrakterats samt inkluderats i ett tidigt skede i förvärvsprocessen. För hyresgäster kan ett ägarbyte upplevas som en verksamhetsstörning och vara oroande. Genom en väl inarbetad förvärvsprocess och lyhörd kommunikation med de blivande hyresgästerna försäkras sig bolaget om att hyresgästens behov sätts i fokus.



Samverkan och långsiktiga relationer

Genom att vara en engagerad ägare som värdesätter långa relationer med såväl hyresgäster, projektutvecklare, entreprenörer och medarbetare skapar Vacse förutsättningar för en långsiktig förvaltning.

Fastigheter med hög kvalitet. Arbetssättet ger starka projekt med god kvalitet och hög teknisk prestanda, som lämpar sig för offentlig verksamhet.

Hållbara fastigheter med låg påverkan. Arbetssättet möjliggör systematiskt arbete med att skapa framtidssäkrade fastigheter.

Fastigheter lämpade för långsiktig förvaltning. Arbetssättet ger fastigheter som är lämpade för långsiktig förvaltning.

Hållbarhetsstyrning

Hållbarhetsstyrningen ligger till grund för arbetssättet. Hållbarhetsarbetet har sin utgångspunkt i FNs Globala Mål för Hållbar Utveckling, Parisavtalet, ISO 14001 och FNs Global Compact.



Vacses fastigheter

- Vacse äger 23 (21) fastigheter geografiskt placerade i mellersta och södra Sverige.
- 99 % av beståndet hyrs ut till offentliga hyresgäster inom framför allt rättsväsende, utbildning och förvaltning.
- Det totala fastighetsvärdet uppgick vid årsskiftet till 9 752 mkr (9 345) med en total area om 210 tkvm (197).
- Genomsnittlig återstående kontraktstid uppgick till 9,9 år (10,2).
- Uthyrningsgraden per årsskiftet uppgick till 99,8 %.
- 100 % (100 %) miljöcertifierade fastigheter.
- Genomsnittlig energiförbrukning 88,5 (92,7) (kWh/m² A_{temp}/år).

I oktober 2023 utökade Vacse sitt fastighetsbestånd inom sektorn med publika hyresgäster. Fastigheten, Kalmar Guldfisken 2, är det gamla posthuset i Kalmar som totalrenoverats och färdigställdes 2020 som stadsbibliotek. Byggnaden är ca 3 800 kvm, belägen intill Systraströmmen i centrala Kalmar och är fullt uthyrd till Kalmar kommun.



VACSES FASTIGHETSBESTÅND

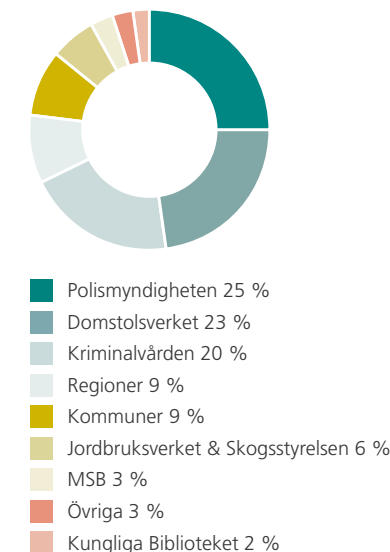
| ORT | FASTIGHET | BYGGT/OMBYGGT | VERKSAMHETSOMRÅDE | CERTIFIERING | UTHYRINGSBAR AREA, KVM |
|------------|----------------|---------------|-----------------------|---------------------------|------------------------|
| Öckerö | Björkö 1:313 | 2020 | Utbildning | Miljöbyggnad Silver | 3 087 |
| Malmö | Flundran 2 | 2008 | Rättsväsende | BIU* Very Good | 8 997 |
| Stockholm | Godsvagnen 13 | 2020 | Utbildning | BIU* Very Good | 1 123 |
| Linköping | Instrumentet 1 | 2017 | Utbildning | Miljöbyggnad Silver | 7 395 |
| Falun | Kullen 1 | 2004/2010 | Rättsväsende | BIU* Very Good | 5 250 |
| Västervik | Mimer 3 | 2006 | Rättsväsende | BIU* Very Good | 3 857 |
| Skövde | Mode 4 | 2018 | Kontor | BIU* Excellent/ Very Good | 8 154 |
| Södertälje | Mörten 3 | 2013 | Rättsväsende | BIU* Very Good | 7 800 |
| Huddinge | Rotorn 1 | 1995 | Rättsväsende | BIU* Very Good | 13 617 |
| Håbo | Rölunda 1:6 | 1985/2020 | Arkiv | BIU* Good/Very Good | 14 240 |
| Sollentuna | Tabellen 4 | 2010 | Rättsväsende | BIU* Very Good | 19 294 |
| Sollentuna | Tabellen 3 | 2010/2020 | Rättsväsende | BIU* Very Good | 9 556 |
| Sollentuna | Tabellen 7 | 2020 | Rättsväsende & kontor | BREEAM SE Excellent | 14 804 |
| Tierp | Tierp 1:117 | 2019 | Räddningsstation | Miljöbyggnad Silver | 3 257 |
| Visby | Tjädern 9 | 2003/2007 | Rättsväsende | BIU* Good/Very Good | 7 916 |
| Karlstad | Tullen 1 | 2018 | Kontor | Leed Gold | 8 582 |
| Kalmar | Tvättbjörnen 1 | 2008 | Rättsväsende | BIU* Very Good | 11 173 |
| Malmö | Vevaxeln 8 | 2010 | Rättsväsende | BIU* Very Good | 16 636 |
| Visby | Visborg 1:15 | 1905/2010 | Kontor | BIU* Very Good | 17 786 |
| Jönköping | Öppningen 1 | 2021 | Kontor | BREEAM SE Excellent | 14 633 |
| Kalmar | Guldfisken 2 | 1947/2020 | Bibliotek | BIU* Very Good | 3 850 |
| Jönköping | Götaland 9 | 2023 | Rättsväsende | Miljöbyggnad Guld | 9 220 |

*BIU: BREEAM In-Use

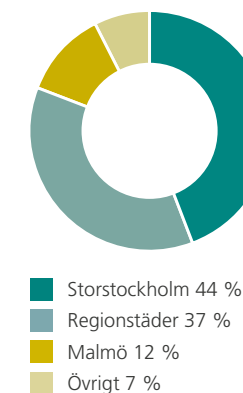
PROJEKT

| ORT | KLART | VERKSAMHETSOMRÅDE | CERTIFIERING | UTHYRINGSBAR AREA, KVM |
|------------|-------|-------------------|-----------------------|------------------------|
| Norrköping | 2024 | Rättsväsende | BREEAM SE Excellent | 4 600 |
| Karlskrona | 2025 | Kontor | BREEAM SE Outstanding | 4 200 |
| Enköping | 2025 | Kontor | BREEAM SE Outstanding | 5 300 |
| Borås | 2025 | Rättsväsende | BREEAM SE Outstanding | 5 100 |
| Växjö | 2026 | Rättsväsende | BREEAM SE Outstanding | 10 500 |

VACSES HYRESGÄSTER



GEOGRAFISK FÖRDELNING



PÅGÅENDE FASTIGHETSPROJEKT

Vacses strategi är att växa via förvärv av befintliga fastigheter, förvärv av projektfastigheter samt att utveckla befintligt fastighetsbestånd tillsammans med hyresgästerna.

Vacse har en tydlig förvärvsstrategi där hållbarhet är avgörande för att kunna förvärva fastigheter samt lämna anbud för förvärv av projekt. Under året har två hyresvärdsupphandlingar genom LOU vunnits tillsammans med Skanska Projektutveckling, Kommunhus Enköping samt Domstolsbyggnad Växjö. I båda upphandlingarna har bolaget kravställt såväl energiklass A samt högsta miljöcertifiering genom BREEAM SE Outstanding vilket understryker att höga hållbarhetskrav är fortsatt prioriterat för Vacse.

Domstolen i Norrköping börjar bli färdigställd och överlämnas till Domstolsverket under maj 2024. Trots rådande byggkonjunktur och extremväder under sommaren har projektet en fortsatt god framdrift. Under året har första spadtagsceremonier genomförts för Borås Tingsrätt, Boverkets huvudkontor i Karlskrona samt det nya kommunhuset i Enköping.



Norrköpings tingsrätt

Den nya tingsrätten har en strategisk placering vid Norra Promenaden i Norrköping vilket ger närhet till resecentrum, Polismyndighet och Kriminalvård. Byggnaden uppförs i 4 våningar och med en yta om ca 4 600 kvm vilket kommer att inrymma 40–50 arbetsplatser.

Byggnaden är ritad av ON Arkitekter och ett stort fokus har varit att tidigt integrera tidigare erfarenheter för att skapa en modern domstol som möter medarbetarnas och besökarnas behov.

Beräknat färdigställande: Kvartal 2, 2024
Uthyrningsbar area: 4 600 kvm
Hyrestid: 20 år
Energiklass: B

Byggnaden kommer efter färdigställandet vara en av Norrköpings mest spännande byggnader både ur en arkitektonisk och teknisk synvinkel. Byggnaden har böjande former och stora ljusinsläpp samt höga krav på smarta tekniska val för att möta de högt ställda målen på energiförbrukning.

Projektet kommer att miljöcertifieras enligt BREEAM Excellent som ställer höga krav på minskad klimatpåverkan och bra materialval. Här finns till exempel sedum på stora ytor av taket, solceller samt en geoplanläggning för byggnadens försörjning av värme och kyla.

Certifiering: BREEAM SE Excellent
Byggherre: Vacse
Projektutvecklare och totalentreprenör: Serneke



Borås tingsrätt

Den nya tingsrätten blir centralt belägen intill riksväg 40 och Boråshallen. Byggnaden uppförs i 5 våningar och med en yta om ca 5 100 kvm vilket kommer att inrymma ca 70 arbetsplatser.

Byggnaden är ritad av ON Arkitekter och ett stort fokus har varit att tidigt integrera tidigare erfarenheter för att skapa en modern och flexibel byggnad som möter medarbetarnas och besökarnas behov även i framtiden. Genom en tydlig skulptural form i kombination med fasad i rött tegel följer arkitekturen traditionen i staden samtidigt som byggnaden blir samtida i sitt uttryck.

Beräknat färdigställande: Kvartal 2, 2025
Uthyrningsbar area: 5 100 kvm
Hyrestid: 15 år
Energiklass: A

Projektet kommer att miljöcertifieras enligt BREEAM Outstanding som ställer höga krav på minskad klimatpåverkan och bra materialval. Här finns till exempel sedum på stora ytor av taket, solceller samt återbrukade material såsom tegel i fasad och stengolv i entréytorna.

Certifiering: BREEAM SE Outstanding
Byggherre: Skanska Projektutveckling
Totalentreprenör: Skanska

Myndighetskontor: Boverket, Karlskrona

Boverkets nya huvudkontor är vackert beläget med kajplats intill Pottholmen och resecentrum i Karlskrona. Byggnaden får en total uthyrningsbar area om 4 200 kvm med ett café i entréplan. Här inryms ca 250 aktivitetsbaserade arbetsplatser i ett öppet och flexibelt kontor där alla ytor har nära till dagsljus och utblickar.

Byggnaden är ritad av SandellSandberg med inspiration från Blekingeekan avseende både färg och form. Boverkets målsättning var en byggnad som skulle vara ett fyrtorn i staden och bidra med positiva värden även utanför Karlskrona. Högt ställda krav på en resurssnål och klimatsmart byggnad löper som en röd tråd genom hela beslutskedjan med huvudsakligt material i både stomme och på fasad av trä.

Beräknat färdigställande: Kvartal 2, 2025

Uthyrningsbar area: 4 200 kvm

Hyrestid: 6 år

Energiklass: A

Certifiering: BREEAM SE Outstanding, Well och NollCO₂

Blivande fastighetsägare: Vacse

Byggherre: Skanska Projektutveckling

Totalentreprenör: Skanska



Møller Architects

Kommunhus, Enköping

Enköpings nya kommunhus kommer uppföras på samma plats där det tidigare kommunhuset fanns men som revs 2022 pga omfattande skador i byggnaden. Det nya kommunhuset har ritats av CF Møller och blir ett flexibelt kontorshus i 4 våningar.

Byggnaden blir 4 våningar hög och får en bruttoyta på ca 5 300 kvadratmeter. Här inryms ca 450 arbetsplatser i ett öppet och

Beräknat färdigställande: Kvartal 4, 2025

Uthyrningsbar area: 5 300 kvm

Hyrestid: 20 år

Energiklass: A

flexibelt landskap med utsikt över parken. I samband med inflyttningen kommer kommunen att samlokalisera flera kontor för att skapa en modern och effektiv mötesplats för sina medarbetare och medborgare.

I projektet ställdes höga klimatkrav från start genom en LOU-utvärdering. Klimatpåverkan för byggnaden blir mycket låg bland annat genom att trä är primärt byggmaterial kompletterat med klimatförbättrad betong. Utöver detta används innovativa och effektiva energilösningar för att uppnå ett mycket lågt energibehov under drifttiden.

Certifiering: BREEAM SE Outstanding

Blivande fastighetsägare: Vacse

Byggherre: Skanska Projektutveckling

Totalentreprenör: Skanska

Domstolsbyggnad, Växjö

Den nya domstolen inrymmer Tingsrätt, Förvaltningsrätt samt Mark- och miljödomstol och kommer vara belägen i den nya stadsdelen Bäckaslöv. Byggnaden uppförs i 5 våningar och ett suterrängplan som omfattande ca 10 500 kvm. Här kommer de tre domstolarna att samlokalisera och i byggnaden ryms ca 200 arbetsplatser samt 16 förhandlingssalar.

Beräknat färdigställande: Årsskiftet 2026

Uthyrningsbar area: 10 200 kvm

Hyrestid: 15 år

Energiklass: A

Projektet kommer att miljöcertifieras enligt BREEAM Outstanding som ställer höga krav på minskad klimatpåverkan och bra materialval. Här finns till exempel sedum på stora ytor av taket, solceller, batterilagring samt återbrukade material såsom tegel i fasad. Närvarostyrning genom Lindinvent säkerhetsställer ett gott inomhusklimat såväl som lågt klimatavtryck i förvaltningskedjet.

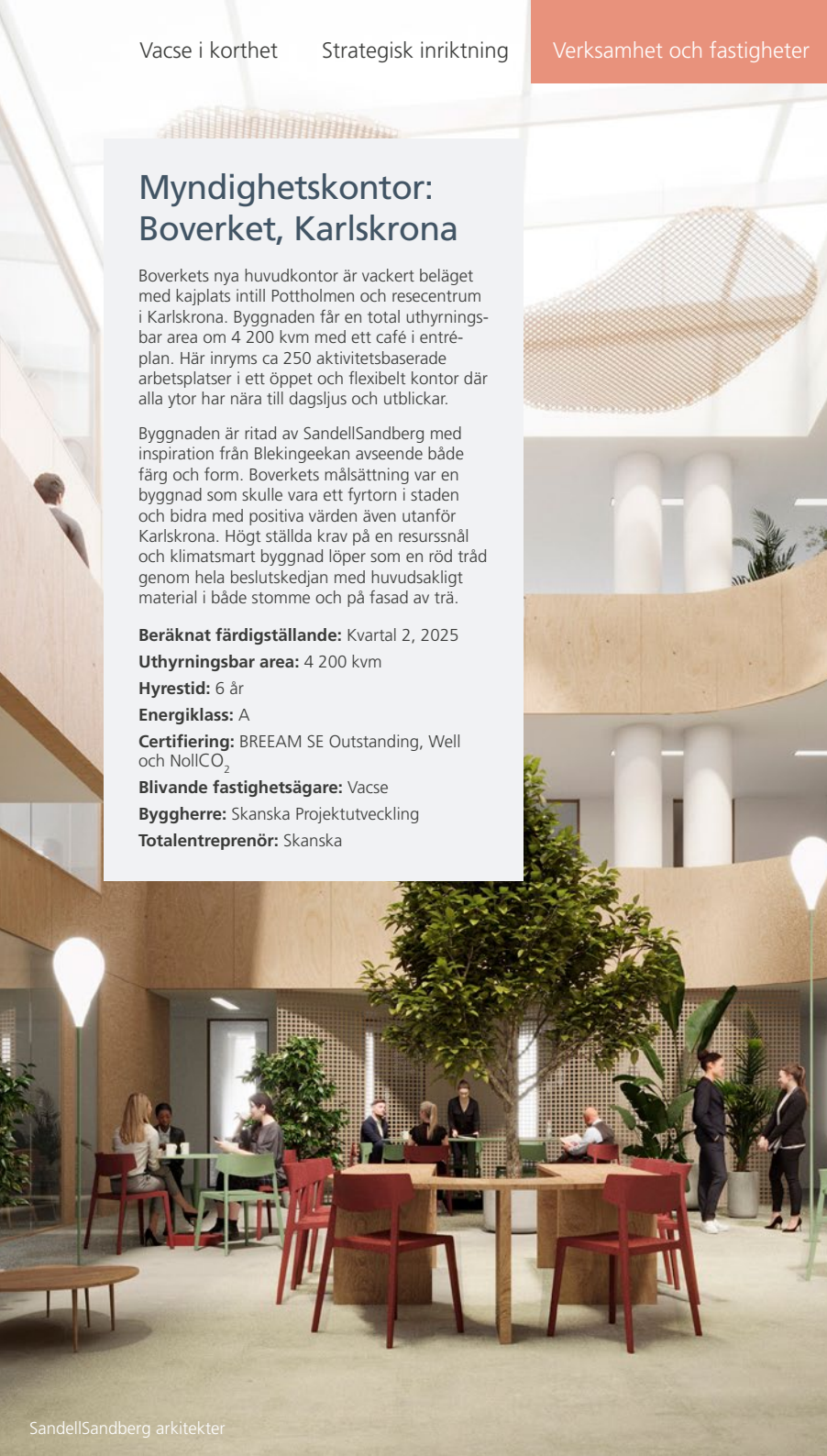
Projektering av den nya byggnaden tillsammans med Domstolsverket pågår och förutsatt att bygglov är på plats är avsikten att kunna påbörja byggnadsarbetena under andra kvartalet 2024.

Certifiering: BREEAM SE Outstanding

Blivande fastighetsägare: Vacse

Byggherre: Skanska Projektutveckling

Totalentreprenör: Skanska



ON Arkitekter

Att bygga en domstol – hållbar nyproduktion för framtidens samhällsservice

Att bygga en domstol är ett omfattande projekt där många intressen ska samordnas. Med Domstolsverket som en av sina största hyresgäster har Vacse ett utarbetat arbetssätt som involverar köpare av nyproduktionsprojekt av domstolsbyggnader. Arbetssättet innefattar att vara en närvarande fastighetsägare genom hela processen, och ta beslut som leder till bra byggnader som ska förvaltas länge.



Färgskrapan, Sollentuna



Ett bra samtalsklimat i projektgruppen genom hela processen är a och o, så att vi kan hitta de hållbarare lösningarna tillsammans. Det kräver att vi från Vacses håll kan skapa förtroende för oss som involverad och långsiktig beställare.



Elisabeth Strand,
projektledare och Vacses
aktiva beställarrepresentant
i nyproduktionsprojekt

BRA PROJEKTTEAM TIDIGT

– MED FÖRSTÅELSE FÖR VERKSAMHETEN

Redan innan projektet börjar utformas investeras gott om tid för att skapa ett starkt projektteam med förståelse för rättsväsendets arbetssätt och dagliga tillvaro.

– Det är vanligt att vi gör flera studiebesök under projekt-tiden i någon av våra befintliga domstolar, berättar Elisabeth Strand, Projektledare Vacse. En domstol är en miljö som inte särskilt många har varit i. Det är viktigt att de som formar projektet vet varför kraven ser ut som de gör, och hur byggnaden kan fungera så bra som möjligt för verksamheterna.

Här läggs grunden för ett sammansvetsat team med förtroende för varandra, vilket ger möjlighet att lyfta frågor och hitta lösningar.

En ny domstol växer fram



VACSE SOM INVOLVERAD KÖPARE PLANERAR FÖR LÅNGSIKTIG FÖRVALTNING

I alla delar av projektet är Vacse som avtalad köpare väldigt närvarande och bidrar med erfarenhet från liknande fastigheter i förvaltning. I de val som uppstår under projektets gång prioriteras lösningar som ger en effektiv och hållbar byggnad i förvaltningsskedet, eftersom Vacse äger fastigheterna långsiktigt. Därför väljer Vacse ibland att göra tilläggsinvesteringar för att höja hållbarhetsprestandan ytterligare utöver det som specificerats i anbudsskede, exempelvis genom att utöka solcellsinstallationer eller välja material där etisk produktion bättre kan säkerställas.

FÖR VARJE PROJEKT HÖJS HÅLLBARHETSKRAVEN

Mellan projekten höjs hållbarhetskraven, och stor vikt väljs vid att välja projektpartners som har höga ambitioner i att ta nästa steg på området.

- Det som var att spänna bågen i hållbarhetsfrågor för bara några år sedan är standard idag, och vi vill hitta samarbeten där man både får med sig tidigare kunskap och är mån om att ta nästa steg, säger Elisabeth. Som projektledare har hon under våren färdigställt sin andra domstol och arbetar samtidigt med ytterligare två, samtliga inom Vacses portfölj.

DOMSTOLEN – EN HÖGTEKNOLOGISK MILJÖ SOM UTMANAR

Dagens domstolar är en teknikintensiv miljö med höga säkerhetskrav, vilket medför utmaningar att hantera i byggnaden. Utöver säkerhetskänsligheten så är även den akustiska miljön väldigt viktig.

- Dagens domstolar påminner tekniskt om TV-studios, berättar Elisabeth. Vi letar hela tiden efter sätt att uppnå den akustiska funktionen på ett mer klimat- och resurseffektivt sätt.

Stor vikt läggs vid att få till funktionerna i fastigheten rätt från början, vilket minimerar både resursslöseri och störning för hyresgästerna.

MILJÖCERTIFIERING SOM VERKTYG

Som standard används BREEAM som miljöcertifieringssystem i projekten. Kraven ställs redan från början, och fungerar som ett arbetsverktyg för att ingen hållbarhetsfråga ska tappas på vägen. Certifieringssystemen höjer också sina krav mellan versionerna, vilket bidrar till att ambitionsnivån höjs. Certifieringarna bidrar med en stolthet i projektet, och hjälper till att lyfta blicken från traditionella arbetsätt.

DAGS FÖR INFLYTT OCH INTRIMNING

När en domstol väl är inflyttningsklar och ska övergå i förvaltning har vi stor nytta av att ha varit så involverade köpare under projektiden, berättar Elisabeth. Stor vikt läggs på driftsättning och intrimning i samband med att byggnaden tas i bruk. När hyresgästen flyttar in har vår driftoperatör redan varit involverad i ett halvår och är därför förberedd.

- Det är ett stort ansvar att vara med och skapa och äga byggnaderna som ska husera de här viktiga verksamheterna!



ON Arkitekter

| | ATTUNDA TINGSRÄTT (TABELLEN 7) | BORÅS TINGSRÄTT |
|------------------------------|---|---|
| Färdigställande: | 2020 | → 2025 |
| Certifiering: | BREEAM Excellent | → BREEAM Outstanding |
| Energiklass: | B | → A |
| Primärenergital (enl BBR 29) | 39 kWh/m ² (energideklaration) | → 31 kWh/m ² (projekterat) |
| Klimatpåverkan nyproduktion: | 515 kgCO ₂ e/BTA (projekterat) | → 347 kgCO ₂ e/BTA (projekterat) |



HÅLLBARHET

Skillnad i det stora och i det lilla

Den pågående hållbarhetsomställningen kräver ansvarstagande och stora insatser från alla delar av samhället. För Vacse är det självklart att vara en pådrivande kraft. Den långa tidshorisont som hållbarhetsarbete kräver är en naturlig del av vårt uppdrag; att förvalta samhällsfastigheter som ska fungera långsiktigt.

Hållbarhet är därför en integrerad del av vårt dagliga arbete, något vi tar hänsyn till i både stort och smått. Vi ska göra skillnad, både i stora nyproduktionsprojekt och i det dagliga förvaltningsarbetet. Under året har vi bland annat tagit fortsatta kliv i energiarbetet och tagit första spadtaget för Enköpings nya kommunhus där vi har våra mest vässade hållbarhetsmål hittills i nyproduktion. Det goda resultatet i energiarbetet lägger en bra grund för klimatarbetet framåt, men kräver fortsatt dialog med våra fjärrvärmeleverantörer kring deras utsäppsprognoser.

Det har varit ett händelserikt och omvälvande år i världen, och i vår verksamhet tar vi det förändrade säkerhetsläget på allvar. Ett gott säkerhetsarbete på Vacse är en del av att erbjuda trygga och hållbara lokaler för våra hyresgäster. I vår projektverksamhet arbetar vi fortsatt med djupgående kontroll av arbetsvillkor och underleverantörer, dels för att värna om mänskliga rättigheter, men också för att ha insyn i vilka aktörer vi har i vår värdekedja ur ett säkerhetsperspektiv.

Vårt arbete tar sin utgångspunkt i vetenskapen och Agenda 2030. Men huvudsaken är att lyfta blicken och se att ett systematiskt hållbarhetsarbete är en del av en långsiktig affärsstrategi. En strategi där vi tillhandahåller säkra och kvalitativa lokaler för samhällsviktig verksamhet, som ska fortgå genom omställningen.

Sara Jägermo

Fastighets- och hållbarhetschef

// 2045 ska Vacse titta tillbaka och konstatera att våra fastigheter fungerar väl i ett omställt samhälle, och att vi har legat i framkant på resan dit. Våra medarbetare ska både nu och då känna en stolthet över att vi har gjort skillnad.



Hållbarhet och långsiktighet går hand i hand

Som långsiktig ägare av moderna samhällsviktiga fastigheter är Vacses målsättning att äga och uppföra fastigheter som är hållbara under lång tid framöver ur ett ekonomiskt, miljömässigt och socialt perspektiv. Avkastning till svenska pensionärer ska tryggas genom långsiktiga, trygga och ansvarsfulla investeringar.

VACSES HÅLLBARHETSSTRATEGI – SÅ HÄR JOBBAR VI

Hållbarhetsarbetet på Vacse utgår från FN:s 17 globala mål för en hållbar utveckling samt Parisavtalet som undertecknades på FN:s klimatomöte 2015. Detta innebär att verksamheten ska bedrivas på ett sätt som stödjer en socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbar utveckling i samhället, och att verksamheten ska ligga i linje med att den globala uppvärmningen stannar vid 1,5 grader. Utifrån denna grund antog Vacse 2021 en hållbarhetspolicy och hållbarhetsstrategi med de tre huvudområdena ansvarsfullt företagande, hållbara fastigheter och samverkan för samhällsnytta. Dessa områden har sedan brutits ned i 11 hållbarhetsaspekter med konkreta, mätbara mål som beskrivs på kommande sidor. Ytterst ansvarig för hållbarhetsarbetet är VD och styrelsen men det operativa arbetet är väl förankrat i hela organisationen.



Ansvarsfullt företagande

Vacse arbetar kontinuerligt med att stärka kulturen kring god affärsetik och en inkluderande och välmående arbetsplats. Vi arbetar ambitiöst med hållbar finansiering och social och miljömässig leverantörsuppföljning.

GOD AFFÄRSETIK

God affärsetik är en grundläggande förutsättning för att bedriva en långsiktigt hållbar affärsverksamhet och högsta prioritet med pensionsstiftelser som ägare och offentliga verksamheter som hyresgäster. Vacses medarbetare genomgår en årlig utbildning och därtill sker löpande diskussion och utvärdering kring affärsetik. God affärsetik och en bolagskultur som motverkar korruption ser Vacse som en förutsättning för ett välfungerande säkerhetsarbete och i förlängningen en hållbar affär.

HÅLLBAR FINANSIERING

2021 uppdaterade Vacse sitt ramverk för grön obligationsfinansiering och kompletterat med gröna banklån är finansieringen 100 % grön. Vacse omfattas i dagsläget inte av kravet att rapportera enligt EUs taxonomi för hållbara investeringar men för att säkerställa att målet om grön finansiering kan nås även framöver arbetar Vacse trots det med att anpassa fastighetsportföljen till kraven för att klassa en tillgång som hållbar i förvaltningskedet. Sista december är 45 % av fastighetsvärdet taxonomilinjerat. Läs mer om strategin för hållbar finansiering på sidan 14.

SOCIAL- OCH MILJÖMÄSSIG LEVERANTÖRSUPPFÖLJNING

Vacse genomför löpande leverantörsuppföljning där leverantörer i koncernen granskas utifrån en fastställd rutin. Uppföljningen inkluderar bland annat en bedömning av leverantörens hållbarhetsarbete samt kontroll att signerad uppförandekod finns på plats. Vacse genomför även stickprovskontroller på sina strategiska leverantörer tillsammans med externt företag för att säkerställa Minimum Safeguard (HRDD). Vacses sociala leverantörsuppföljning beskrivs ytterligare på sidan 34.

INKLUDERANDE OCH VÄLMÅENDE ARBETSPLATS

Medarbetarnas kompetens och engagemang är en av Vacses framgångsfaktorer. Vacse arbetar aktivt med att vara en attraktiv arbetsplats som präglas av öppenhet, jämställdhet och mångfald, där alla delar med sig av sin kompetens. Under året har samtliga medarbetare utbildats i jämställdhet och likabehandling. Alla medarbetare på Vacse är viktiga vilket speglas i det universella incitamentsprogram som sattes upp under 2018 i syfte att belöna och motivera till långsiktig anställning och på så sätt bidra till att trygga kompetensförsörjningen framåt. Samtliga medarbetare har en hälsoplan som genomlysas och revideras i samband med det årliga medarbetarsamtalet.

Vacses interna uppförandekod beskriver hur de anställda ska agera utifrån Vacses värderingar, visioner och åtaganden i det dagliga arbetet och ger även vägledning för andra intressenter. Samtliga medarbetare utbildas i och förbinder sig att följa uppförandekoden. Vacses medarbetare uppmanas att alltid rapportera misstankar om missförhållanden så snart de uppkommer, direkt till berörd part, närmsta chef eller VD. Medarbetare har även möjligheten att rapportera misstankar direkt till styrelsens ordförande, vilket framgår av Vacses intranät. För att ytterligare stärka denna möjlighet genomför Vacse en anonym medarbetarenkät årligen där möjlighet att föra fram missförhållanden finns.

Vacse har under perioder, i rollen som byggherre, ansvar för stora projekt. Byggprojekt som pågår mer än sex månader definierar Vacse som tillfälliga arbetsplatser. Vacses mål är att de tillfälliga arbetsplatserna ska vara lika säkra som Vacses eget kontor och att det ska finnas en välkänd och lättillgänglig process för att rapportera missförhållanden.



Ansvarsfullt företagande

| HÅLLBARHETSASPEKT | MÅL |
|---|---|
| God affärsetik | 100 % av medarbetarna utbildas årligen i god affärsetik (Compliance and Business Behaviour) En årlig redogörelse för Vacses arbete med FNs Global Compacts tio principer publiceras öppet |
| Hållbar finansiering | All finansiering ska vara grön från och med 2021 Övergripande compliance (%) med EUs taxonomi |
| Social och miljö-mässig leverantörsuppföljning | 100 % av definierade strategiska leverantörer åtar sig att följa Vacses uppförandekod för leverantörer Avtalstrohet – 100 % av Vacses strategiska leverantörer granskas under en treårsperiod |
| Inkluderande och välmående arbetsplats | Vacse arbetar kontinuerligt med frågor kring jämställdhet med årlig utbildning av medarbetare En övergripande hälsoplan för att motverka psykisk ohälsa och annan sjukdom revideras årligen Säkerställa att tillfälliga arbetsplatser, exempelvis under projekt, är säkra och att det finns en lättillgänglig process för att rapportera missförhållanden |

KOPPLING TILL DE GLOBALA MÅLEN



Hållbara fastigheter

Vacses affärsidé är att förvalta hållbara fastigheter under lång tid. Att utveckla fastigheterna för framtidens behov och förutsättningar både i nyproduktion och förvaltning är därför centralt. Vacse ställer ambitiösa krav i upphandlingar och driver därmed på utvecklingen mot ett mer hållbart samhälle.

BEGRÄNSNING AV- OCH ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGAR

Att utveckla Vacses fastigheter för framtiden innebär att se till att klimatpåverkan minskar och att risker kopplade till ett förändrat klimat hanteras. Under 2021 klimatriskinventerade Vacse hela sitt fastighetsbestånd för att identifiera möjliga risker och potentiella åtgärder för att minska, alternativt hantera dessa.

Vacses färdplan mot nettonollutsläpp 2045 presenterades redan 2022 och är en övergripande plan för hela koncernens resa. Under året har specifika färdplaner per fastighet arbetats fram. Läs mer om färdplanen på sidan 33.

FÖRNYBAR OCH EFFEKTIV ENERGIANVÄNDNING

Omställningen till förnybar energi samt effektivisering av energianvändningen är uttalade fokusområden för Vacse. Under 2022 skördades frukten av ett idogt arbete då målet om minskad energianvändning med 20 % uppnåddes. Under 2023 har ett nytt tufft mål antagits, en minskning med 40 % till år 2030, jämfört med basår 2019. Sedan 2015 är 100 % av den el som köps in ursprungsmärkt och förnybar från sol-, vind- och vattenkraft.

Den höga takten i utbyggnaden av solesproduktionen medförde att även målet om en fördubbling av egen energi-produktion i jämförelse med basår 2019 uppnåddes under 2022. Det nya målet innebär att 100 % av elbehovet till fastighetsdrift ska komma från egen eller säkerställt adderad förnybar produktion till år 2030. Färdplanen mot energi- och klimatmålen som publicerats under förra året inkluderar att solceller ska installeras överallt där så är genomförbart till 2025, och att storskalig egen elproduktion ska utvärderas.

ÄNDAMÅLSENLIG MATERIAL- OCH RESURSANVÄNDNING

Resurser så som energi, råmaterial och inte minst färskvatten ska användas effektivt och ändamålsenligt i hela värdekedjan. Effektivt användande av färskvatten blir en alltmer aktuell fråga, där klimatförändringar ökar risken för vattenstress. Vacse arbetar även fortsatt med digitala lösningar för att mäta och analysera vattenförbrukning, och har som mål att minska denna med minst 25 % till 2030 från basåret 2019. Även detta mål har skärpts från 10 till 25 % under året.

I flera av Vacses pågående projekt finns återvunnet material med på ett eller annat sätt. I Boverkets nya huvudkontor i Karlskrona är delar av stommen återbrukad och i Borås nya tingsrätt används återbrukat tegel.

HÖG MILJÖPRESTANDA

Hela beståndet är miljöcertifierat, och i nyproduktion ställs krav på höga certifieringsnivåer. I de fastigheter där Vacse haft rådighet över nyproduktionsprocessen ligger tyngdpunkten på BREEAM. Av de fastigheter som just nu är under projektering kommer tre av fem fastigheter att certifieras enligt BREEAM Outstanding.

Under 2022 utfördes en genomlysning av ekosystemtjänster och ekologiska värden på Vacses fastigheter. Möjligheten att öka artrikedomen på platsen bedömdes och nyttor i form av exempelvis förbättrat lokalklimat, pollinering, bullerdämpning och flödesreglering kartlades. Fastigheternas och verksamheternas förutsättningar för ett aktivt arbete med att berika ekosystemet varierar men inventeringen resulterade i både stora och små konkreta åtgärdsförslag.

Vacse AB är certifierat enligt ISO-14001 sedan 2017 och sedan 2021 innehar även samtliga fastighetsägande bolag en ISO-certifiering.



Hållbara fastigheter

HÅLLBARHETSASPEKT MÅL

| | |
|--|---|
| Begränsning av och anpassning till klimatförändringar | <p>Nettonollutsläpp från värdekedjan till år 2045, med halvering i egen verksamhet (scope 1+2) till år 2030 från basår 2019</p> <p>100 % av fastigheterna är klimatriskinventerade med åtgärdsplan som ses över årligen</p> <p>Transparent redovisning av CO₂e-utsläpp (scope 1, 2 och 3)</p> |
| Förnybar och effektiv energianvändning | <p>Minska energianvändning med 40 % till år 2030 med basår 2019 (kWh/m²)</p> <p>Alla fastigheter ska ha minst energiklass C till år 2030</p> <p>100 % av elbehovet till fastighetsdrift ska komma från egen eller säkerställt adderad förnybar produktion till 2030</p> |
| Ändamålsenlig material- och resursanvändning | <p>Minska vattenförbrukningen i fastigheterna med minst 25 % till 2030 med basår 2019 (l/m²)</p> <p>Aktivt arbete för att ersätta färskvatten med andra vattenkällor där det är lämpligt</p> <p>Aktivt arbete för att minska avfallsgenereringen i hela värdekedjan (underliggande mätetal: andel återvunnet material + faktisk förbrukning)</p> |
| Hög miljöprestanda | <p>100 % miljöcertifierade byggnader</p> <p>Minst lika mycket ekosystemtjänster eller mer ska återskapas vid nyproduktion</p> <p>En robust miljöprocess (ISO 14001)</p> |

KOPPLING TILL DE GLOBALA MÅLEN



Samverkan för samhällsnytta

Vacse erbjuder trygga och säkra miljöer för samhällsbärande verksamhet. Samarbeta med alla parter i värdekedjan är av stor vikt för att öka den gemensamma samhällsnyttan och i förlängningen bidra till ett tryggare Sverige.

TRYGGA OCH SÄKRA MILJÖER FÖR SAMHÄLLSVIKTIG VERKSAMHET

Vacses fastigheter är i många fall till för allmänheten eller en del av en viktig samhällsfunktion. Att arbeta metodiskt med att tillhandahålla trygga och säkra miljöer för verksamheter och besökare är en central del av uppdraget. Vacse arbetar med årliga trygghetsvandringar för de fastigheter som är lämpliga och tillgängliga med syfte att säkerställa att hyresgäster, besökare och allmänheten är trygga i och omkring fastigheterna.

I samband med att barnkonventionen 2020 blev en del av svensk lag beslutade Vacse att se över fastighetsbeståndet med barns intresse som utgångspunkt. I skolfastigheter är perspektivet en självklarhet, men fokus har även lagts på att arbeta med de fastigheter där barn i utsatta situationer kan vara besökare eller medföljande. De förbättringsåtgärder som identifieras har legat till grund för dialog med hyresgästerna. Läs mer om detta på sidan 35.

SAMARBETE MED HYRESGÄSTER FÖR HÅLLBAR UTVECKLING

Som standard ska Vacse teckna gröna bilagor till sina hyresavtal, som blir utgångspunkten för samverkan med hyresgästerna kring hållbarhetsfrågor. Vacse har tecknat gröna hyresbilagor till 93 % av hyresavtalen per årsskiftet. Bilagan tydliggör de åtgärder som hyresgäst och hyresvärd kommit överens om för att minska miljöpåverkan inom områdena information och samverkan, energi och inomhusmiljö, materialval och avfallshantering. För att säkerställa uppföljning har Vacse som mål att genomföra fyra protokollförda möten under året med samtliga hyresgäster som omfattas.

AKTIVT SAMHÄLLENGAGEMANG

Vacse är medlem i de BID-föreningar som finns tillgängliga i områden där bolaget äger fastigheter och där vi kan vara med och påverka, vilket för närvarande är i Sollentuna. Förkortningen BID står i Sverige för Boende, Integration och Dialog. Detta är ett vedertaget verktyg för stadsutveckling i många länder där fastighetsägare, kommunen, boende, näringsidkare och polisen samverkar.

En BID-förening bygger på medlemmarnas starka engagemang, delaktighet och vilja att förbättra. Styrkan ligger i att jobba tillsammans för ett gemensamt mål som exempelvis ett tryggare och trivsammare område. I Sollentuna genomförs regelbundet trygghetsvandringar, inom ramen för detta arbete, där föreningen identifierar och dokumenterar sådant som skapar otrygghet. Läs mer om BID Sollentuna på sidan 35. För Vacse är BID ett viktigt komplement till våra egna trygghetsvandringar.

Vacse blev 2019 samarbetspartner till Mitt Liv och medverkar årligen i mentorprogrammet Mitt Livs Chans. Bolaget visar även engagemang genom att ta emot praktikanter från bl.a. Tekniksprånget och yrkesutbildningar inom branschen.



Samverkan för samhällsnytta

HÅLLBARHETSASPEKT MÅL

Trygga och säkra miljöer för samhälls-service

En säker miljö för fastighetens brukare som förbättras genom årliga trygghetsvandringar i varje fastighet

100 % av fastigheterna är genomlysta ur ett barnperspektiv

Samarbete med hyresgäster för hållbar utveckling

Aktiv kundnära förvaltning för en hållbar fastighetsutveckling genom fyra protokollförda möten per år med varje hyresgäst

100 % gröna hyresavtal med årlig avstämning

Aktivt samhälls-engagemang

Aktiv samverkan och partnerskap med offentliga aktörer i det lokala samhället (exempelvis genom BIDs – Business Improvement Districts)

Organisationer vi stöttar ekonomiskt som delar vårt samhällsengagemang

KOPPLING TILL DE GLOBALA MÅLEN



Klimatomställning i ett växande bestånd

Vacse arbetar långsiktigt med att minska klimatpåverkan, och utgår från att fastigheterna ska vara användbara långt efter att samhället ställt om till nettonoll-klimatutsläpp. Genom ett strukturerat arbete med energieffektivitet och klimateffektiva val har Vacse idag en lägre utsläppsintensitet i drift än referensåret 2019. Samtidigt utmanar lokala förutsättningar och hyresgästernas ökade behov.

KLIMATMÅL I LINJE MED VETENSKAPEN

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. Målet 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. Klimatmålen är validerade av organisationen Science Based Targets initiative och ligger i linje med att begränsa den globala uppvärmningen vid 1,5 grader.

Målet om klimatneutralitet följer samma definition som Science Based Targets Net Zero Standard, vilket innebär att klimatkompensation inte ska användas för att nå målen. Nettonollutsläpp innebär därmed att utsläppen i den egna värdekedjan ska minskas till mycket låga nivåer och att resterande utsläpp kan neutraliseras med åtgärder som tar bort koldioxid ur atmosfären.

VACSES FÄRDPLAN MOT EN KLIMATNEUTRAL VÄRDEKEDJA

Under 2022 utarbetades en samlad färdplan mot Vacses klimat- och energimål, samt åtgärder för linjering med EUs taxonomi för hållbara investeringar. Arbetet innefattar åtgärdsplaner i fastighetsbeståndet, tillväxtplaner och antaganden kring om-

världsfaktorer. Arbetet har kombinerats till en konkret plan för hur beståndet ska utvecklas och vilka insatser som krävs för att nå målen. Färdplanen har publicerats publikt för att uppmuntra till kunskapsutbyte och transparens i branschen. Utsläppen i den egna verksamheten (scope 1 och 2) kommer främst från köldmedieläckage och köpt fjärrvärme. I värdekedjan (scope 3) utgörs största avtrycket av utsläpp kopplat till uppförande av nyproduktionsprojekt.

Den största utmaningen ligger i att minska utsläppen trots att beståndet har utökats med nyproduktion sedan basåret 2019, och ytterligare nyproduktion planeras i takt med hyresgästernas akuta behov av lokaler. Vacse ser också ett större fokus från hyresgästerna på både energifrågor, risk- och krisanpassning, vilket ger förbättrade möjligheter till ett ambitiöst omställningsarbete.

KLIMAT- OCH ENERGIPLANER PÅ FASTIGHETSNIVÅ – EN DEL I LÅNGSIKTIG HYRESGÄSTDIALOG

Under året har specifika färdplaner och målsättningar per fastighet arbetats fram, som används för underlag för dialog med både externa driftpartners och hyresgäster. De lokala färdplanerna tar hänsyn kring rådande förutsättningar kring exempelvis planerade underhållsåtgärder, hyresgästernas behov och lokal energileverantör.

SYSTEMATISKT ARBETE MED ENERGIEFFEKTIVISERING

En viktig nyckel till klimatresultat är ett aktivt arbete med energieffektivisering i både löpande drift och i nyproduktion och ombyggnad. Vacses energiintensitet för fastighetsdrift har minskat med 25 % i jämförelse med basår 2019, vilket ger goda förutsättningar för minskad klimatpåverkan.

Det systematiska energiarbetet i förvaltningsskedet bygger på samverkan mellan Vacse och driftpartners, där Vacse är engagerad ägare som följer upp energianvändningen månadsvis. Nära dialog med hyresgästerna är också centralt, där fastigheten och hyresgästernas behov och energianvändning hanteras i samverkan. Det elstöd som utbetalats under 2023 öronmärks för energieffektivisering, exempelvis modernisering av belysning, solcellsinstallationer och solfilm på glaspartier för att minska kylbehovet.

Vacses klimatmål



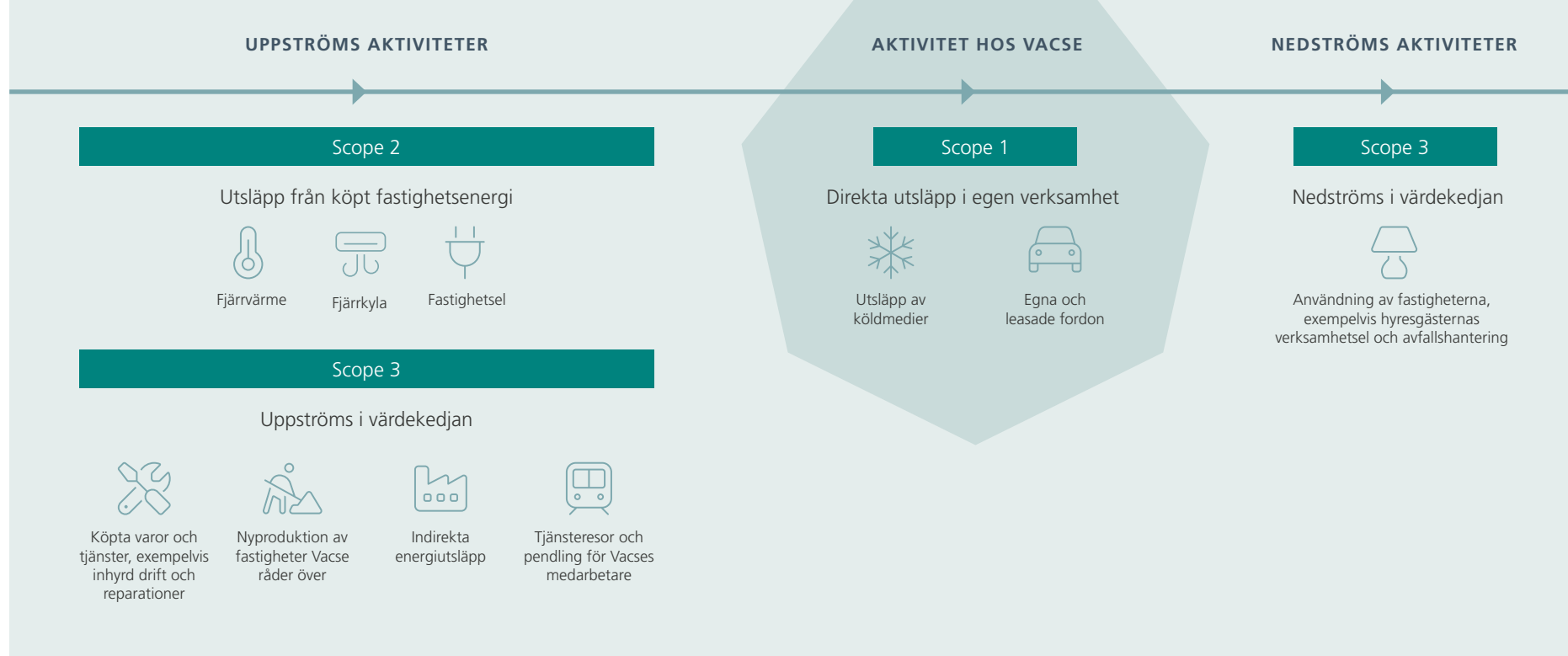
Halvering av utsläppen i egen verksamhet (scope 1 och 2) till 2030, jämfört med basår 2019.



Nettonollutsläpp i hela värdekedjan (scope 1, 2 och 3) till 2045.



Vacses indelning av utsläppsposter enligt GHG-protokollet



FORTSATTA UTMANINGAR MED FJÄRRVÄRMENS OMSTÄLLNING

Energieffektivisering har genomförts i linje med klimatfärdplanen, i fastigheter där klimatvinster med energiarbete bör vara goda. Dock fås inte den förväntade förbättringen av klimatutsläppen jämfört med föregående år, vilket främst beror på försämrade klimatprestanda hos fjärrvärmeleveransen i Sollen-tuna. Under 2024 fortsätter pågående leverantörsdialoger, med inriktning på samverkan kring långsiktiga omställningsplaner.

HÖGT TRYCK HOS HYRESGÄSTERNA STÄLLER KRAV

De hyresgäster som verkar inom rättsväsendet har i många fall utökat sin verksamhet vilket skapar ett högre tryck på fastigheterna. I vissa fall innebär detta att den energieffektivisering som görs används för att möjliggöra en utökad användning till bibehållen energiprestanda. Vacse strävar efter att möjliggöra ökad användning av fastigheterna, eftersom anpassning av befintliga fastigheter är att föredra ur klimatsynpunkt för samhället i stort framför utbyggnad och nybyggnad.

När hyresgästernas behov förändras och större anpassningar och tillbyggnationer utförs ses även klimat- och energifrågor över i fastigheten som helhet. Insatserna hanteras som ett gemensamt åtgärds paket, vilket minskar störning för verksamheten och möjliggör större åtgärder. Arbetsättet underlättas av att Vacse utvecklar proaktiva omställningsplaner för fastigheterna, där både förvaltning, hyresgäster och externa driftpartners kan vara delaktiga i en långsiktig plan.

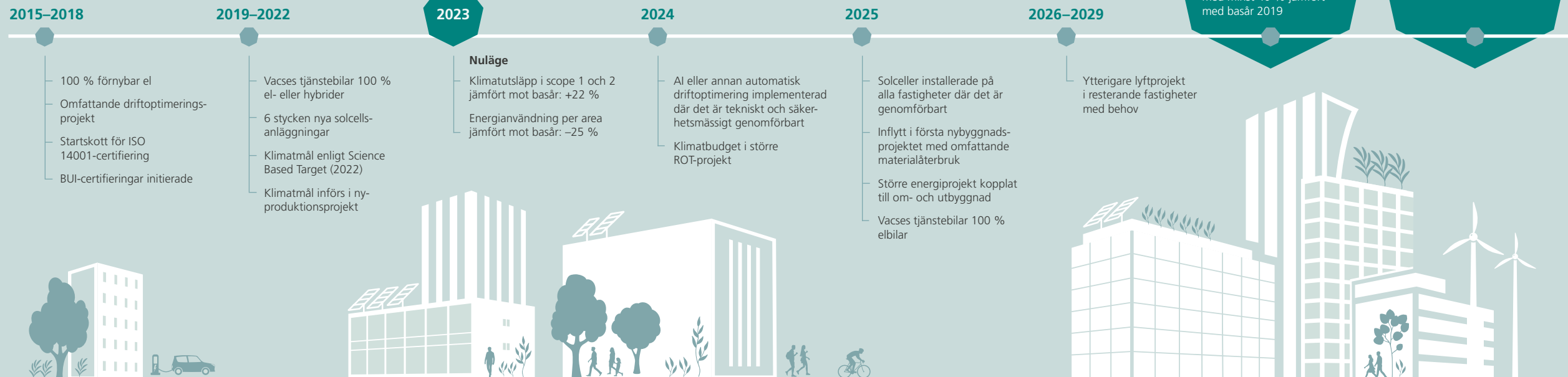
Klimatutsläpp, ton CO₂e

| UTSLÄPPSKÄLLA | UTSLÄPP 2023 | UTSLÄPP BASÅR 2019 ¹⁾ |
|---|--------------|----------------------------------|
| Scope 1 – Direkta utsläpp i egen verksamhet | | |
| Köldmedieläckage | 41 | 0 |
| Tjänstebilar | 1,1 | 0,7 |
| Scope 2 – Köpt energi, marknadsbaserat | | |
| Direkta utsläpp, fjärrvärme | 421 | 380 |
| Direkta utsläpp, fjärrkyla | 0,3 | 0 |
| Direkta utsläpp, köpt fastighetsel | 0 | 0 |
| Scope 2 – Köpt energi, platsbaserat | | |
| Direkta utsläpp, fjärrvärme | 421 | 477 |
| Direkta utsläpp, fjärrkyla | 0,3 | 0 |
| Direkta utsläpp, köpt fastighetsel | 496 | 381 |
| Totalt Scope 1+2 marknadsbaserat | 464 | 381 |
| <i>Intensitet i beståndet [kgCO₂e/m²A_{temp}]</i> | <i>2,31</i> | <i>2,38</i> |
| Totalt Scope 1+2 platsbaserat | 960 | 813 |
| <i>Intensitet i beståndet [kgCO₂e/m²A_{temp}]</i> | <i>4,77</i> | <i>5,37</i> |
| Scope 3 – Indirekta utsläpp | | |
| Hyresgästernas verksamhetsenergi | 864 | |
| Inköpta varor och tjänster | 323 | |
| Nyproduktion och större lokalanpassning ²⁾ | 146 | |
| Indirekta energiutsläpp | 115 | |
| Avfallshantering i fastigheterna | 69 | |
| Tjänsteresor | 15 | |
| Pendlingsresor | 4 | |
| Inhyrda tillgångar | 2 | |
| Färskvattenanvändning | 2 | |
| Avfallshantering i eget kontor | 0 | |
| Totalt Scope 1+2+3 marknadsbaserat | 2 005 | |

1) Basåret 2019 är justerat i scope 1 och 2 för förvärv av befintligt bestånd enligt GHG-protokollet. För fullständigt klimatbokslut, se hållbarhetsnoter not 5.

2) Utsläpp från nyproduktion inräknas när Vacse är tilltänkt första ägare och påverkat utformning i anbudsskede.

Vacses färdplan mot klimatneutral värdekedja



LÖPANDE PROJEKT I EGEN VERKSAMHET

Vid förvärv av befintliga fastigheter:

- Se till att korrekt energimätning finns
- Efterfråga energiklass A, eller ta fram plan för hur det uppnås
- Ställ krav på att klimateffektiva köldmedier används

Vid nybyggnation:

- Ställ krav på att energiklass A uppfylls
- Inför avtal med påföljd där entreprenören ansvarar för att utföra åtgärder tills projekterad prestanda uppnås

Vid ombyggnation:

- Energieffektiviseringsprojekt i samverkan med driftpartners och hyresgäster, t.ex. genom klimatskåtsåtgärder, förbättrad energiåtervinning, tillvaratagande av spillenergi, styråtgärder och annan uppgradering av installationer
- Ställ klimatkrav på alla projekt

I löpande drift:

- Fortsatt användning av 100 % grön el
- Utfasning av klimatskadliga köldmedier med högt GWP
- Samverka med och påverka leverantörer av fjärrvärme och fjärrkyla för att minska växthusgasutsläppen
- Utvärdera användning av geoenergi och värmepumpar för egen värmeproduktion på utvalda fastigheter

LÖPANDE PROJEKT I VÄRDEKEDJAN

Vid nybyggnation och ombyggnation:

- Undersök alternativ till nyproduktion. Premiera utveckling av befintliga fastigheter
- Ställ krav på att klimatutsläpp i uppförandeskedet ska vara mindre än 300 kgCO₂/BTA. Kravet skärps därefter gradvis

I löpande fastighetsdrift:

- Ställ krav på att driftpartners ska använda fossilfria fordon
- Utveckla incitament i driftavtal för att nå klimatmål

Underlätta hyresgästernas omställning:

- Tillhandahålla laddinfrastruktur till hyresgästerna
- Underlätta om möjligt kollektiva färdmedel
- Tillhandahålla bra miljörum i alla fastigheter för att underlätta återvinning hos hyresgästerna
- Samverka kring egen elproduktion där hyresgästerna önskar

Socialt ansvar i nytt säkerhetsläge

Social hållbarhet är avgörande för det demokratiska samhället och helt nödvändig ur ett samhälls-ekonomiskt perspektiv. Ett socialt hållbart samhälle tål påfrestningar, är anpassningsbart och förändringsbenäget. Vacse som fastighetsägare är en viktig samhällsaktör där goda relationer med och mellan hyresgäster, kommun, medarbetare, leverantörer och civilsamhälle är centrala. Det finns stora möjligheter att förena samhällsnytta, kundnytta och affärsnytta.

ANSVAR I HELA VÄRDEKEDJAN

Sverige befinner sig i ett försämrat säkerhetsläge. Hotet från våldsbekämpande extremism, gängkriminalitet och krig i vårt närområde är bara några exempel på detta. Gemensamma nämnare hos dessa hot är att människor utnyttjas. Att ta socialt ansvar i hela värdekedjan blir därmed allt än viktigare uppgift. Vacses värdekedja sträcker sig från förvärv eller upphandling via entreprenad och inköp av råmaterial till avkastning i form av pensionskapital till svenska pensionärer. Genom att studera värdekedjan kan vi se hur och var vi kan påverka vårt arbete för att bidra till en hållbar utveckling i samhället. God affärsetik i hela värdekedjan är en förutsättning för att bedriva en långsiktigt hållbar affärsverksamhet med offentliga verksamheter som hyresgäster.

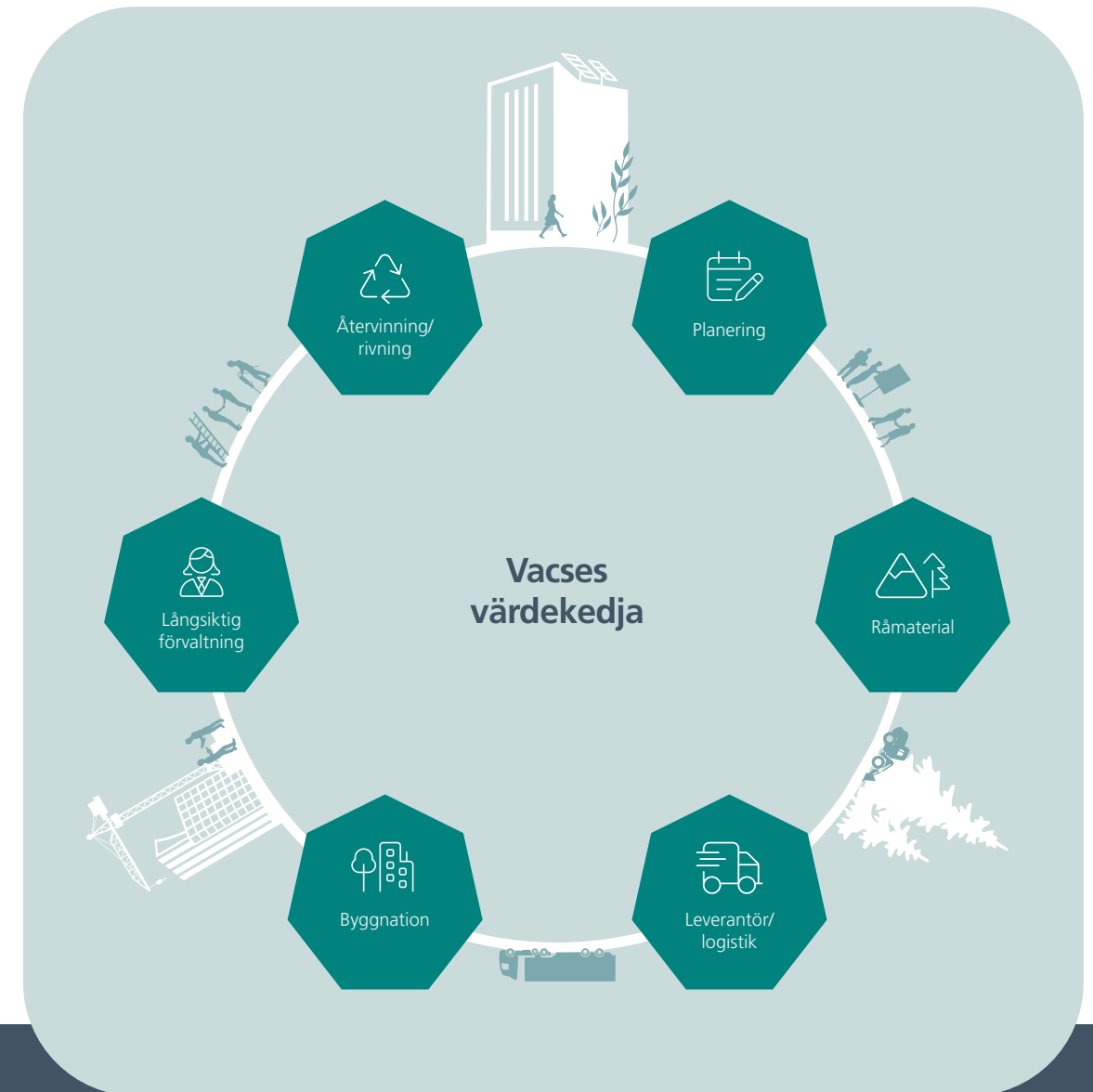
UPPFÖRANDEKOD FÖR LEVERANTÖRER

Vacses uppförandekod som baseras på de tio principerna i FNs Global Compact riktar sig till bolagets samtliga leverantörer av varor och tjänster. Vacse förväntar sig även att de underleverantörer som anlitas i projekt och entreprenader uppfyller kraven som ställs i uppförandekoden. Varje år genomförs granskning av alla nya leverantörer samt uppföljning av befintliga leveran-

törer enligt en fastställd rutin där bland annat miljöarbete och finansiell ställning bedöms.

FÖREBYGGANDE ARBETE

Som kontrakterad köpare av samhällsfastigheter har Vacse ett stort ansvar i att ta risken för arbetslivskriminalitet och brott mot arbetsrättsliga villkor i byggsektorns leverantörsled på största allvar. Sedan 2021 arbetar Vacse med grundliga bakgrundskontroller i upphandling, där även underentreprenörer inkluderas, samt oanmälda arbetsplatskontroller på byggarbetsplatser. Dessa utförs i samarbete med säkerhetsföretaget Ansvär Säkerhet som utarbetat en metod för att identifiera risker förknippade med arbetslivskriminalitet och ekonomisk brottslighet. Huvudsyftet med kontrollerna är att bidra till en socialt hållbar byggsektor där lagar och regler efterlevs, mänskliga rättigheter respekteras och aktörer med brottslig verksamhet inte tillåts delta. Utöver detta strävar Vacse efter hög kvalitet och prestanda i byggprojekten, som sedan kan ligga till grund för en långsiktig och effektiv förvaltning. Hög kvalitet och hållbarhetsprestanda förutsätter aktörer med transparent affärsverksamhet och avsikten att följa ingångna avtal.



Viktiga händelser under året

- 74 kontrollerade underentreprenörer
- 63 bakgrundskontroller
- 3 arbetsplatskontroller
- 20 genomförda trygghetsvandringar

SÄKERHETSHÖJANDE FÖRVALTNINGSÅTGÄRDER

I ett nytt säkerhetsläge där risken ökar för påtryckningar kopplat till offentliga verksamheter krävs medvetenhet och ansvar som fastighetsägare. Vacse har under året stärkt riskmedvetenheten i förvaltningsorganisationen genom utbildning av samtliga medarbetare inom riskområdet. En översyn av bolagets it-system har också gjorts där informationssäkerhet och datalagring varit fokusområden.

TRYGGHETSVANDRINGAR

Som en del av Vacses satsning på socialt ansvarstagande genomförs årliga trygghetsvandringar i direkt anslutning till fastigheterna. Dessa genomförs vanligen under den mörka årstiden och inkluderar hyresgäst och driftoperatör med syfte att identifiera

platser och utrymmen som upplevs otrygga eller riskerar att bli brottsplatser. Detta är särskilt viktigt med hänsyn till karaktären på de verksamheter som bedrivs i Vacses lokaler och säkerhetsläget som råder i landet. I processen ingår att ta fram konkreta förslag på lösningar och trygghetsvandringen kan ligga till grund för både små och stora åtgärder. Vacse arbetar enligt den så kallade Broken Windows-metoden som i korthet innebär att klotter, krossade fönster eller trasiga glödlampor åtgärdas så snart de upptäcks. Teorin bygger på att skadegörelse föder ännu mer dåligt beteende och att det gäller att förebygga oordning innan den trappas upp. Broken Windows är en beprövad metod och har tillämpats i bland annat USA sedan början av 1980-talet. Under 2023 har trygghetsvandringar genomförts i 91 % av Vacses fastigheter.

BARNNS BEHOV TILLVARATAS

Barnkonventionen säger att barns bästa ska beaktas och analyseras i alla beslut som berör barn. Detta gäller även i utformningen av byggda miljöer som barn ska vistas i. Barn vet inte alltid att de kan ha makt och vara med och påverka. Vuxna behöver inkludera och utbilda barn till framtidens medborgare.

I samband med att barnkonventionen blev en del av svensk lag beslutade Vacse att se över fastighetsbeståndet med barns intresse som utgångspunkt, inomhus- såväl som utomhusmiljön. I skolfastigheter är perspektivet en självklarhet, men kraft har även lagts på att arbeta med de fastigheter där barn i utsatta situationer kan vara besökare eller medföljande, exempelvis polishus och häkten. Under 2022 presenterades åtgärdsförslag för samtliga berörda fastigheter i beståndet och denna genomlysning är nu en del av Vacses integrationsprocess för samtliga förvärv där barn kan komma att vara besökare eller brukare.

REKREATIVA PROMENADGÅRDAR

Fastigheten Tabellen 4 i Sollentuna inhyser ett av Kriminalvårdens säkerhetshäkten. När promenadgårdarna längst upp i fastigheten behövde renoveras fanns två alternativ, att göra som man alltid gjort eller tänka nytt. Eftersom Vacse gillar att utmana gamla sanningar var det ett enkelt val. Efter grundlig planering startades projektet i början av 2023 vilket innebar att gårdarna först renoverades enligt beprövade metoder för att sedan målas av graffitikonstnärer. Tanken med målningarna är att de ska ha en lugnande effekt, minska skadegörelse och främja empati hos de häktade. I ett läge där brottsligheten i Sverige ökar kraftigt blir åtgärder som denna allt viktigare. Trots en hel del logistiska utmaningar har fem gårdar nu renoverats och projektet fortskrider under nästkommande år.



Färg och form på promenadgårdarna förväntas medföra en lugnande effekt och minskad skadegörelse.

Framgångsrik lokal samverkan för trygghet i Sollentuna

Föreningen BID (Boende, Integration, Dialog) Tureberg bildades under våren 2021 och består av flera fastighetsägare i Tureberg, Polisen och Sollentuna kommun. Föreningen bygger på medlemmarnas starka engagemang, delaktighet och vilja att förbättra. Föreningen genomför regelbundet trygghetsvandringar där man identifierar sådant som skapar otrygghet. Den senaste tiden har föreningen även provat ett nytt koncept där man har anställt unga trygghetsvårdare från området, som hjälper till att förebygga oordning som klotter och skadegörelse. Att erbjuda arbete för personer från området har positiva effekter både på samhälls- och individnivå.

– De uppskattade trygghetsvårdarna arbetar i våra områden på helgerna då den ordinarie personalen inte är på plats, berättar Anna Mellström, ordförande i BID Tureberg. Vi ser att trygghetsvårdarnas arbete är oerhört betydelsefullt och vi får positiv respons från våra hyresgäster som möter dem.

Tre av de största fastighetsägare som ingår i BID Tureberg har genomfört hyresgästundersökning under 2023, och ser alla en betydande ökning av undersökningens så kallade trygghetsindex jämfört med föregående år. Denna positiva utveckling bekräftas även av Sollentuna kommuns regionala trygghetsmätning.

Fokusområden 2023:

- Belysning på gården och nära huset
- Personlig trygghet i området på kvällar
- Trygghet i källare och trapphus



Långsiktigt arbetsliv

Vacse ser ett stort värde i att skapa förutsättningar för att medarbetare arbetar länge i bolaget. För att möjliggöra detta läggs stor vikt på att vara en flexibel arbetsgivare, erbjuda kompetensutveckling och ha roligt tillsammans.

ETT LÅNGSIKTIGT ARBETSLIV ÄR ETT HÅLLBART ARBETSLIV

Som långsiktig ägare av fastigheter med samhällskritiska funktioner är det av största vikt för Vacse att ha en stabil stomme i sin personalstyrka. Vacse lägger stor vikt vid att skapa starka relationer till sina hyresgäster och de relationerna i kombination med den kompetens och de erfarenheter som de enskilda medarbetarna besitter är Vacses ryggrad. Låg personalomsättning är därför en hygienfaktor i Vacses affärsmodell.

Under 2018 implementerades ett incitamentsprogram som syftar till att Vacses medarbetare och ägare ska sträva efter samma finansiella mål. I takt med att ägarnas mål uppfylls ökar medar-

tarnas trygghet och engagemang gentemot företaget och arbetsplatsen. Detta är något som är oerhört viktigt när det kommer till att både säkerställa och att öka företagets kompetens på sikt.

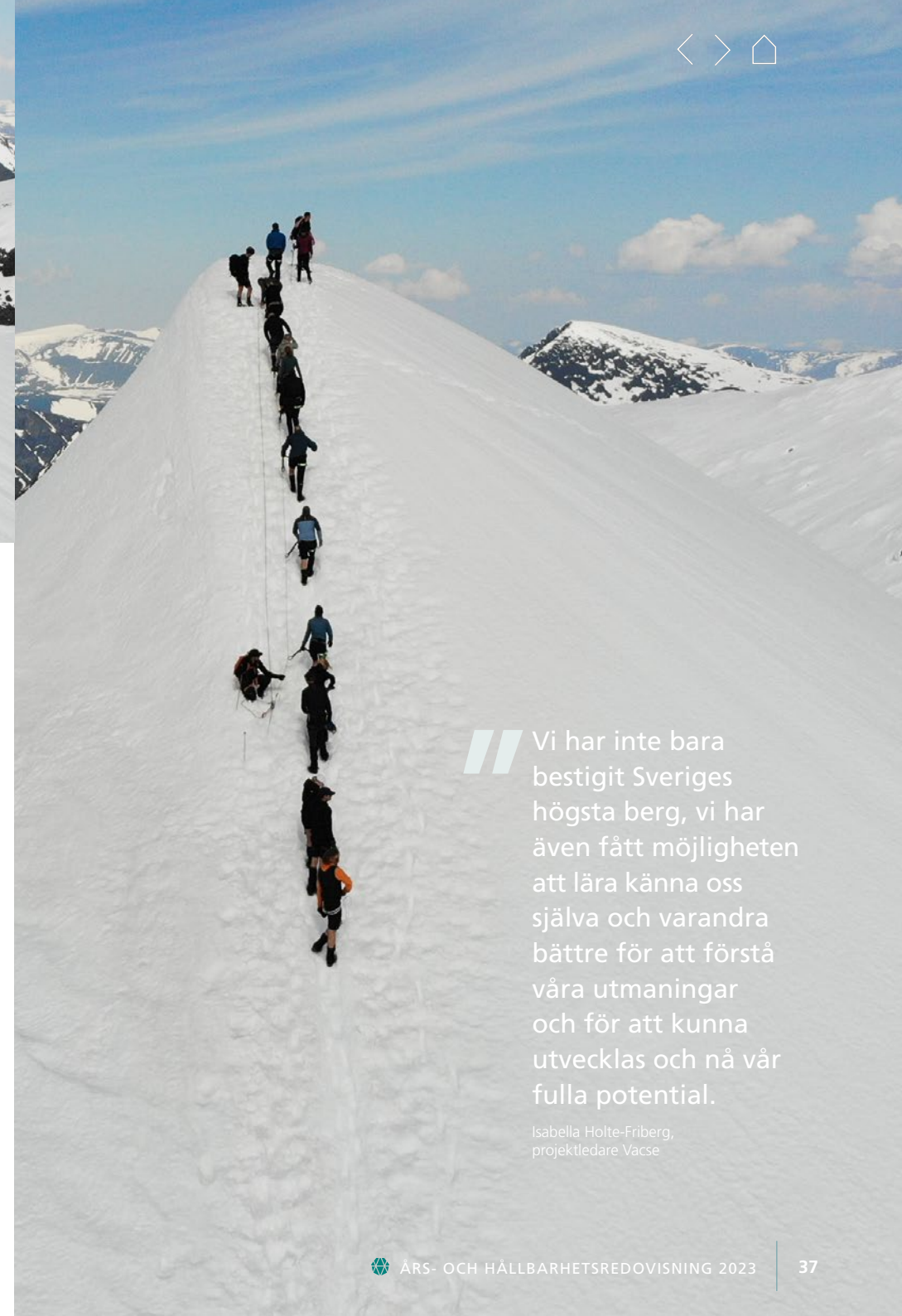
STOLTA OCH MOTIVERADE MEDARBETARE

All framgång bygger på stolta och motiverade medarbetare. Det i sin tur ställer krav på rätt kompetens och utvecklingsmöjligheter. På Vacse uppmanas medarbetarna att vidareutbilda sig genom kurser, seminarier, konferenser etc. Alla utbildningstimmar loggas inom ramen för bolagets ledningssystem och under 2023 har ett snitt på 47 utbildningstimmar per medarbetare registrerats.

Vacse arbetar också aktivt med mångfald, inkludering och jämställdhet för att främja ett mer dynamiskt arbetsklimat. I grund och botten handlar det om att vara en attraktiv arbetsgivare – det ska vara kul och utvecklande att jobba på Vacse. Anställda rekryteras och befordras uteslutande med sina kvalifikationer för arbetet som grund och utan hänsyn till härkomst, ålder, nationellt ursprung, kön, sexuell läggning, politisk övertygelse, medlemskap i fackförening, civilstånd eller handikapp som inte hindrar arbetsuppgiften. Eftersom vissa av Vacses fastigheter och hyresgäster medför höga säkerhetskrav och hantering av skyddsvärd information görs noggranna bedömningar i samband med rekrytering för att bedöma risker och styrkor

hos framtida medarbetare. Vid anställningar görs, förutom säkerhetsprövningar, även djupintervjuer med psykolog.

På Vacse läggs stor vikt vid att alla medarbetare ska vara insatta i kärnverksamheten. Därför åker hela företaget på spadtag och invigningar. Bolagsekonomer följer med på besiktningar och hållbarhetsavdelningen medverkar på husmöten. Varje kvartal avsätts tid för genomgång av samtliga fastigheters ekonomiska- och hållbarhetsmässiga nyckeltal där samtliga medarbetare har möjlighet att delta. Allt för att alla medarbetare ska kunna hela affären och känna sig inkluderade och motiverade.



FRISKVÅRD OCH FLEXIBELT ARBETE

Vacse uppmuntrar alla medarbetare till balans mellan arbete och fritid, möjlighet till träning och ett långsiktigt fokus på hälsa. Alla medarbetare erbjuds friskvårdsbidrag och möjlighet att träna under arbetstid. Vacses medarbetare har alla en individuell hälsoplan som ses över årligen samt en förmånlig sjukvårdsförsäkring. Försäkringen möjliggör att i tidigt stadi söka sig till sjukvården för att om möjligt förhindra allvarlig och långvarig sjukdom. I tillägg erbjuds ergonomisk genomgång av arbetsplatsen årligen och individuella hälsokontroller. Gemensamma fysiska aktiviteter, samarbetsövningar och övningar i självledarskap är återkommande inslag hos Vacse, allt för att möjliggöra ett arbetsliv som är hållbart i längden.

Vacse tillämpar systemet 3-2-2 avseende hem- och kontorsarbete för de tjänster som går att utföra hemifrån. Det innebär att medarbetaren har möjlighet att arbeta 3 dagar utanför hemmet, 2 dagar i hemmet och 2 dagar ledigt per vecka. Att mötas fysiskt är utvecklande varför det är viktigt att kontoret är en attraktiv arbetsplats dit medarbetarna vill komma. Många av våra möten sker också på plats hos våra hyresgäster och samarbetspartners.

MOT NYA HÖJDER

Under hösten 2022 tog Vacses ledning ett djärvt beslut – medarbetarna skulle tillsammans bestiga Kebnekaise, en dröm för många. Att anta en sådan utmaning kräver långsiktigt engagemang, träning och målmedvetenhet. Förberedelserna startade på allvar i slutet av november samma år med backträning i Hammarbybacken. Under månaderna som följde tränade medarbetarna tillsammans en dag i veckan och uppmuntrades att vara fysiskt aktiva så mycket som möjligt utifrån de individuella förutsättningarna. Gemensamma aktiviteter som vandring i skogen, backträning och styrketräning svetsade samman gruppen på ett unikt sätt. Sju månaders förberedelser kulminerade i mitten av juni då Vacse begav sig till Kebnekaisemassivet. En fem dagar lång resa där personalen tillsammans med äventyraren Fredrik Sträng bland annat besteg Sveriges högsta berg men som även inkluderade klippklättring, bad i iskall jock och andra gruppstärkande aktiviteter.



Scanna QR-koden och se Vacse på toppen av Kebnekaise.

Vi har inte bara bestigit Sveriges högsta berg, vi har även fått möjligheten att lära känna oss själva och varandra bättre för att förstå våra utmaningar och för att kunna utvecklas och nå vår fulla potential.

Isabella Holte-Friberg,
projektledare Vacse



STYRNING OCH RAPPORTERING

| | |
|--------------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 39 |
| Risk och riskhantering | 43 |
| Bolagsstyrningsrapport | 48 |
| Styrelse och revisorer | 51 |
| Ledning och ägare | 52 |
| Koncernens räkningar | 53 |
| Moderbolagets räkningar | 57 |
| Noter | 61 |
| Styrelsens underskrifter | 79 |
| Revisionsberättelse | 80 |
| Flerårsöversikt | 83 |
| Alternativa nyckeltal | 84 |

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Vacse AB (publ), organisationsnummer 556788–5883, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2023.

VERKSAMHETEN

Vacse är ett fastighetsbolag inriktat på långsiktigt ägande av samhällsfastigheter med offentliga hyresgäster. Vacse ägs av sju svenska pensionsstiftelser och ägde per årsskiftet 23 (21) fastigheter med ett marknadsvärde om cirka 9,8 (9,3) mdkr. Vacse har emitterat obligationer som är noterade på Nasdaq Stockholm Sustainable Bonds List.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

I mars vann Skanska Sverige kommersiella utveckling tillsammans med Vacse upphandlingen avseende uppförandet av Enköpings nya kommunhus. Det nya kommunhuset blir ett flexibelt kontorshus med höga hållbarhetskrav centralt beläget i Enköping. Fastigheten, om cirka 5 300 kvm, kommer att certifieras enligt BREEAM SE, nivå Outstanding och uppfylla

energiklass A enligt Boverkets krav. Byggstart skedde i november och det nya kommunhuset beräknas stå klart under tredje kvartalet 2025.

I början av april emitterade Vacse en ny 4-årig grön obligation om 400 mkr samt en drygt 3-årig grön obligation om 200 mkr. Likviderna användes delvis till ett återköp om 470 mkr av den obligationen om totalt 700 mkr med förfall i september 2023. Vid förfallet i september löstes kvarvarande del om 230 mkr.

I juli förvärvade Vacse Kalmar Stadsbibliotek, fastigheten Kalmar Guldfisken 2. Fastigheten är fullt uthyrd till Kalmar kommun med hyresavtal som sträcker sig fram till 2040-06-30. Förvärvet skedde till ett underliggande fastighetsvärde om ca 150 mkr. Vacse tillträdde fastigheten den 2 oktober 2023.

I slutet av augusti tillförde Vases sju ägare bolaget sammanlagt 500 mkr genom ovillkorade aktieägartillskott. Tillskotten sker pro rata och ändrar därmed inte ägarbildens vilken alltså är intakt.

I september påbörjades byggnationen av Boverkets nya

kontor i Karlskrona. Skanska Sverige som totalentreprenör kommer uppföra byggnaden på uppdrag av Skanska Sveriges kommersiella utveckling. Vacse tillträder fastigheten i samband med färdigställandet som är planerat till sommaren 2025. Kontoret kommer hålla en hög miljöprofil med återbruk, energiklass A och miljöcertifiering enligt BREEAM-SE Outstanding NollCO2 och Well.

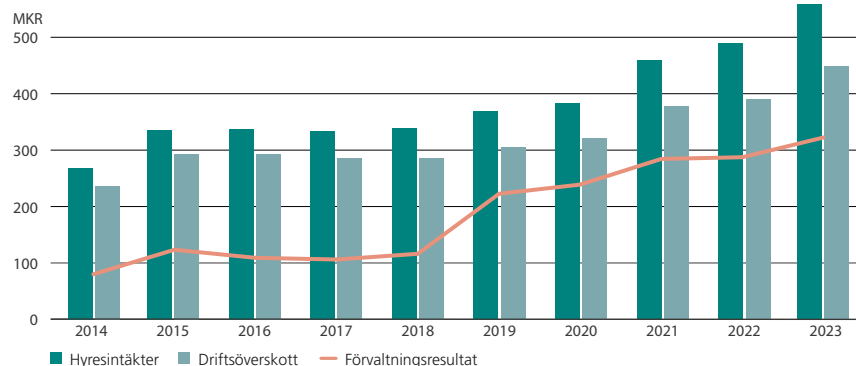
I september vann Skanska Sverige kommersiell utveckling tillsammans med Vacse upphandlingen avseende uppförandet och uthyrningen av en ny domstolsbyggnad i Växjö. Upphandlingen är villkorad av Regeringens godkännande av hyresavtalet som löper på 15 år. Byggnaden uppförs i fem våningar omfattande ca 10 500 kvm och kommer certifieras enligt BREEAM-SE Outstanding samt uppfylla energiklass A. Projektering av den nya byggnaden tillsammans med Domstolsverket pågår och förutsatt att bygglov är på plats är avsikten att kunna påbörja byggnadsarbetena under andra kvartalet 2024. Fastigheten tillträds i slutet av 2026 i samband med att Domstolsverket tar sina nya lokaler i bruk.

I oktober fick Vacse sin rating A- ”Stable outlook” bekräftad av Nordic Credit Rating (NCR).

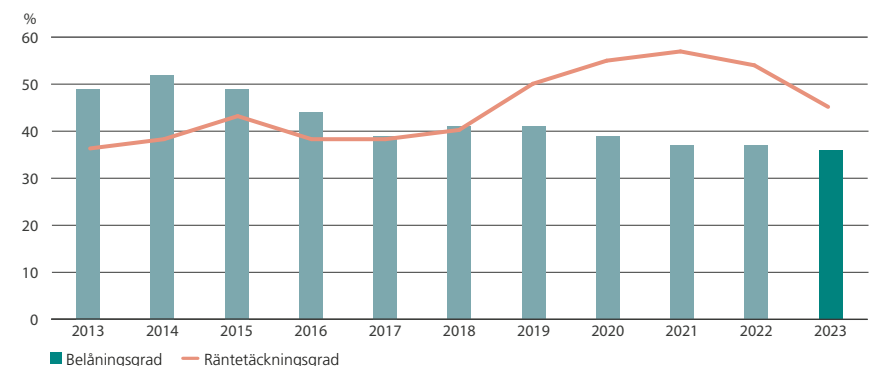
I november emitterade Vacse en grön obligation om 250 mkr med en löptid om 3,4 år. Totalt under året har obligationer om 850 mkr emitterats.

I december 2022 tecknade Vacse avtal om att förvärva fastigheten Jönköping Götaland 9, via ett bolagsförvärv, där en ny byggnad för Göta hovrätt och Kammarrätten var under uppförande. Fastigheten är certifierad enligt Miljöbyggnad Guld. Hyresavtalet med Domstolsverket är 15 år. Vacse tillträdde fastigheten i november 2023.

HYRESINTÄKTER, DRIFTSÖVERSKOTT OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



BELÄNINGS- OCH RÄNTETÄCKNINGSGRAD



KRIGET I UKRAINAS, INFLATIONENS OCH RÄNTE-UTVECKLINGENS PÅVERKAN PÅ VERKSAMHETEN

Rysslands invasion av Ukraina i februari 2022 och centralbankernas expansiva penningpolitik under pandemin har haft en inflationsdrivande effekt vilket lett till väsentligt högre marknadsräntor. Kriget i Ukraina har också medfört högre energipriser som en följd av minskad energiimport av EU-länder från Ryssland.

Påverkan på Vacses affärsverksamhet av högre räntor och energipriser har under året varit relativt begränsad även om det medfört högre kostnader än beräknat vid årets ingång. Den höga inflationen medför att KPI-indexerade hyror kommer att räknas upp för kommande år vilket bedöms kompensera för högre ränte-, energi- och driftkostnader under 2024. Då ca 99 % av Vacses hyresflöden kommer från offentliga parter bedöms betalningskapaciteten som mycket god.

Vacse har drygt 74 % av sina räntekostnader bundna via fastränteobligationer och räntederivat i form av swappar. Den genomsnittliga räntebindningstiden är 3,7 år och swapparnas förfalloprofil är relativt jämt spridd under perioden ett till tio år. Under 2024 förfaller endast ca 12,5 % av den totala swapvolymen. Närmare 80 % av Vacses energikostnader vidaredebiteras till hyresgästerna i enlighet med gällande hyresavtal.

Långsiktigt högre marknadsräntor kan få till följd att avkastningskraven för fastighetsinvesteringar stiger med sänkta marknadsvärden som följd. På sidan 45 presenteras en känslighetsanalys av olika värderingskomponenters effekt på marknadsvärdet av Vacses fastighetsportfölj.

HÅLLBAR UTVECKLING

Som långsiktig ägare av samhällsfastigheter är hållbarhet en naturlig del av verksamheten. I september 2021 antog Vacses styrelse en uppdaterad Hållbarhetspolicy samt ett ambitiöst klimatmål om halverade utsläpp i egen verksamhet till 2030, och klimatneutralitet till 2045. Klimatmålen validerades därefter enligt Science Based Targets. Under hösten 2022 publicerades även tillhörande färdplan för hur klimat- och energimålen ska nås. Dokumenten finns publicerade i sin helhet på www.vacse.se.

Hållbarhetsarbetet styrs och bedrivs utifrån tre övergripande områden: Ansvarfullt företagande, Hållbara Fastigheter och Samverkan för samhällsnytta.

Vacses verksamhet bedrivs i enlighet med internationella konventioner som ILOs kärnkonventioner, Parisavtalets mål om att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 grader C, samt FNs globala mål för hållbar utveckling. Vacse AB är sedan 2017 miljöcertifierat enligt ISO 14001:2015 och sedan 2018 medlem i FNs Global Compact. Vid årsskiftet var 100 % av fastigheterna certifierade. Under 2021 klimatriskinventerade Vacse hela fastighetsbeståndet.

Antalet anställda vid årets utgång uppgick till 16 personer (13), varav 55 % kvinnor och 45 % män.

FINANSIERING

Att driva fastighetsbolag är kapitalintensivt till sin natur. En stabil och långsiktig finansiering är därför en del av Vacses kärna. Eget kapital utgör bas, vilket kompletteras med extern räntebärande finansiering i form av banklån och obligationer. Strukturen på låneportföljen ska kännetecknas av låg refinansieringsrisk, flexibilitet avseende räntebindning och säkerheter samt enkel administration.

Vacse är sedan 2014 aktiv på den svenska kapitalmarknaden. Vacse har idag en utestående obligationsvolym om 2,5 (2,4) mdkr under ett icke säkerställt MTN-program (Medium Term Notes) med en ram om 5 mdkr.

Vacse har en uttalad strategi att diversifiera finansieringskällorna och sprida låneförfall gällande belopp och tidpunkt. Detta bland annat för att få en mer utjämnad förfallostruktur över tid, vilket även gäller för räntebindningen. Allt i syfte att reducera refinansieringsrisken och uppnå en förutsägbarhet i räntekostnaderna. Vacses övre gräns för möjlig belåningsgrad i finanspolicyn är ”att inte varaktigt överstiga 50 %”.

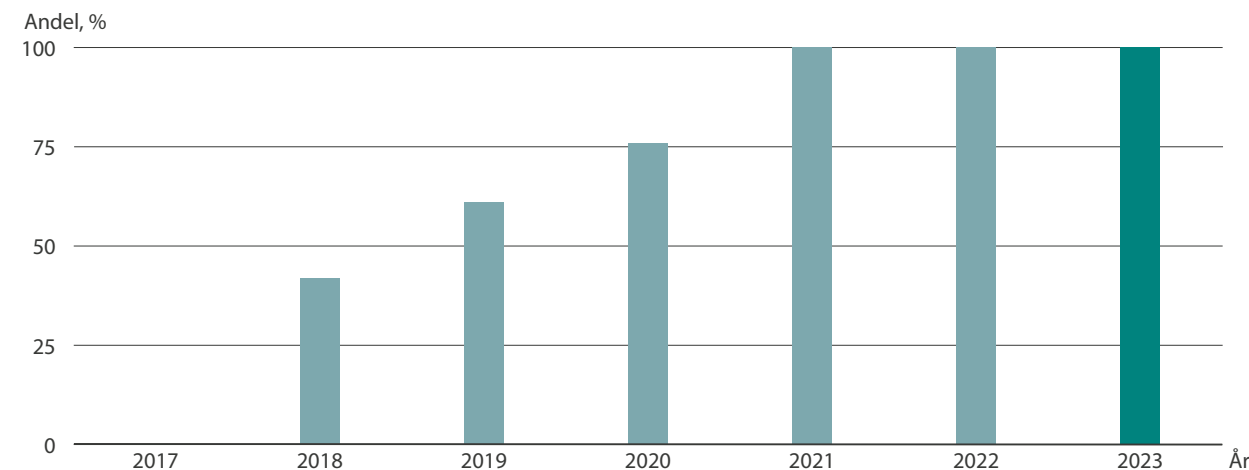
Ramverket för den finansiella verksamheten är en av styrelsen fastställd finanspolicy.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

| FÖRFALLOÅR | RÄNTEBINDNING | | | KAPITALBINDNING | |
|---------------|---------------|--------------|----------------|-----------------|--------------|
| | BELOPP, MKR | ANDEL, % | SNITTRÄNTA, %* | BELOPP, MKR | ANDEL, % |
| 2024 | 1 215 | 32 % | 6,55 | 500 | 13 % |
| 2025 | 325 | 9 % | 0,13 | 0 | 0 % |
| 2026 | 325 | 9 % | 0,21 | 600 | 16 % |
| 2027 | 275 | 7 % | 0,33 | 1 343 | 36 % |
| 2028 | 350 | 9 % | 0,44 | 600 | 16 % |
| 2029 | 340 | 9 % | 0,53 | 0 | 0 % |
| 2030 | 550 | 15 % | 0,45 | 325 | 9 % |
| 2031 | 0 | 0 % | 0,00 | 212 | 6 % |
| 2032 | 0 | 0 % | 0,00 | 0 | 0 % |
| 2033 | 200 | 5 % | 2,76 | 0 | 0 % |
| 2034 | 200 | 5 % | 2,07 | 200 | 5 % |
| Totalt | 3 780 | 100 % | 2,57 % | 3 780 | 100 % |

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

ANDEL GRÖN FINANSIERING



GRÖN FINANSIERING

Under hösten 2021 uppdaterade Vacse, i samarbete med Handelsbanken, ramverk för gröna obligationer. Det gröna ramverket möjliggör för Vacse att under det ordinarie MTN-programmet emittera gröna obligationer. Ramverket beskriver vilka hållbarhetskrav som ställs på fastigheter och projekt som kan finansieras med kapital från gröna obligationer. Ramverket har även granskats av det oberoende analysinstitutet Cicero med graderingen ”Medium Green”. Läs mer om Vacses hållbarhetsarbete och gröna obligationer på sidorna 14 samt 26–36.

Av Vacses räntebärande skulder var 100 % grön finansiering per årsskiftet. Alla Vacses utestående obligationer om 2,5 mdkr är emitterade under det gröna ramverket. Under året har Vacse emitterat gröna obligationer om totalt 850 mkr, vilket skedde i april och november, med löptider mellan 3 och 4 år. Likviden användes för hantering av obligationsförfall om 700 mkr samt förvärv av fastigheter.

Vacse har även en revolverande kreditfacilitet hos Handelsbanken om 700 mkr med en återstående löptid om ett och ett halvt år. Utnyttjande av faciliteten kan göras grönt om likviden allokeras till kvalificerande tillgångar och ger då en lägre marginal än annars.

EGET KAPITAL

Förutom av externt kapital finansieras Vacse via ägarna av eget kapital. Eget kapital uppgick den 31 december 2023 till 5 331 mkr (5 073).

I augusti tillförde Vacses sju ägare bolaget sammanlagt 500 mkr genom ovillkorade aktieägartillskott. Tillskotten sker pro rata och ändrar således inte ägarbildan.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens långfristiga räntebärande skulder uppgår till 3 241 mkr (2 930). Totalt har Vacse utestående obligationer under sitt MTN-program om 2 550 mkr (2 400) med förfall från juni 2024 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

700,0 mkr (700,0) med förfall i oktober 2027, samt lån om 568,3 mkr (568,3) med förfall 2030 och 2031 där Nordic Investment Bank, NIB, är långivare. Totalt uppgår de kortfristiga räntebärande skulderna till 538,8 mkr (738,8) vilka utgörs av obligationsförfall i juni 2024 om 500,0 mkr samt närmsta årets amortering av ovan nämnda säkerställda banklån hos Nordea och NIB om 38,8 mkr.

Vacse har en revolverande kreditfacilitet om 700 mkr. Utnyttjat per balansdagen är 0 mkr. Den återstående löptiden är ett och ett halvt år.

I början av april emitterade Vacse en ny 4-årig grön obligation om 400 mkr samt en drygt 3-årig grön obligation om 200 mkr. Likviderna användes delvis till ett återköp om 470 mkr av den obligationen om totalt 700 mkr med förfall i september 2023. Vid förfallet i september löstes kvarvarande del om 230 mkr. I november emitterade Vacse en grön obligation om 250 mkr med en löptid om 3,4 år. Totalt under året har obligationer om 850 mkr emitterats, samtliga gröna.

Belåningsgraden i koncernen uppgick till 36 % (37) och andel säkerställd skuld till 12 % (13).

Per den 31 december uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 3,9 år (4,3), respektive 4,2 år (4,8) beaktat den revolverande kreditfaciliteten, och räntebindningstiden till 3,6 år (4,0). Genomsnittlig ränta för perioden uppgick till 2,4 % (1,9). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Vacses totala räntekostnad med +8,6 mkr och en sänkning med en procentenhet med -8,6 mkr, beaktat ränteswappar.

LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel och finansiella placeringar uppgick per 31 december till 280 mkr (176). Utöver detta finns outnyttjade kreditfaciliteter om 700 mkr (700).

RÄNTERIVATINSTRUMENT

För att uppnå finanspolycyns mål om minst 2 års räntebindning använder sig Vacse av ränteswappar. I samtliga fall innebär byte av rörlig ränta mot fast som en försäkring för stigande

marknadsräntor i framtiden. Derivatet omfattar 2 690 mkr (2 650) vid årets utgång och motparter är Nordea och Handelsbanken. Derivatet redovisas till verkligt värde och värderas med hjälp av värderingstekniker som bygger på observerbara marknadsdata. Värdeförändringar redovisas över resultaträkningen. Återstående övervärde på derivat, 179 mkr (317), löses successivt upp och resultatförs fram till derivatens slutdatum. Vid förfallotidpunkten kommer värdet på derivaten att vara noll. Kupongräntan redovisas löpande inom räntenettet.

KREDITRATING

I oktober 2018 erhöll Vacse en officiell ”Investment grade rating” från Nordic Credit Rating (NCR) med betyget BBB+ med så kallad ”Stable outlook”. Ratingen är ett viktigt verktyg i företagets målsättning att uppnå ännu mer fördelaktiga förutsättningar för finansiering.

I oktober 2020 höjde NCR nivån för Vacses rating från BBB+ ”Positive outlook” till A- ”Stable outlook”. Nivån bekräftades av NCR i oktober 2023.

Den höjda ratingen medförde en substantiell, momentan sänkning av marginalerna på Vacses utestående obligationer och bedöms möjliggöra ännu fördelaktigare villkor vad gäller marginaler och löptider vid framtida finansiering.

NCR är ett ESMA-registrerat kreditratinginstitut baserat i Stockholm och Oslo som tillhandahåller kreditrating till obligationsemittenter i Norden baserat på en oberoende och objektiv analys med kunskap om lokala förutsättningar. NCR startade sin verksamhet under 2018 och ägs av ett 20-tal bolag och institutioner som är aktiva på den nordiska finansmarknaden. Bland annat återfinns Swedbank, Handelsbanken, Danske Bank, Storebrand samt flera norska sparbanker i ägarlistan.

Svensk kapitalmarknad är idag en viktig finansieringskälla för Vacse. Den höga ratingen har medfört mer fördelaktiga finansieringsvillkor och bättre möjligheter att emittera obligationer i mer ansträngda marknadssituationer.

STABIL FINANSIELL MOTPART

Vacse är ett bolag som bildats och existerar för att förvalta pensionskapital och generera en god avkastning med låg risk över lång tid. Det präglar verksamheten i många avseenden, bland annat i rollen som finansiell motpart. Ett antal karakteristiska sörjer för att den bilden upprätthålls:

Vacse ägs av långsiktigt pensionskapital med långa framtida åtaganden.

En konservativ belåningsgrad under eller kring 40 % som enligt finanspolycyn inte varaktigt ska överstiga 50 %.

Vacse har en rating från Nordic Credit Rating med betyget A- ”stable outlook”.

Fastighetsportföljen präglas dessutom av moderna fastigheter av en hög teknisk standard och långa hyreskontrakt med offentliga parter vilket innebär låg vakans- och kreditrisk. Den vägda, genomsnittliga återstående löptiden för hyreskontrakten är 9,9 år och endast 28 % av hyresvärdet förfaller under de kommande fem åren.

Nyckeltalet ”Finansiell samhällsfastighetskvot” har skapats för att förtydliga den sammanvägda styrkan i dessa parametrar. Ser man till den återstående löptiden i hyresavtalen och hur stor del av hyresintäkterna som kommer från offentlig sektor och ställer det i relation till Räntebärande nettoskuld/EBITDA erhålls en kvot som sätter styrkan och kvaliteten på det kontrakterade framtida hyresflödet i relation till skuldernas storlek. Vacses kvot är 1,2 räknat som genomsnittlig återstående löptid om 9,9 år och 98,8 % offentliga hyresgäster samt Räntebärande nettoskuld/EBITDA om 8,5 gånger. Det visar styrkan hos Vacse som finansiell motpart då redan kontrakterade hyresflöden från offentliga parter överstiger räntebärande skulder.

SKATT

Vacse redovisar skattekostnader i resultaträkningen i form av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt beräknas på det skattemässiga resultatet, vilket består av redovisat resultat före skatt justerat för bland annat skattemässiga avskrivningar, ej avdragsgilla kostnader, ej skattepliktiga intäkter med mera.

Uppskjuten skatt i resultaträkningen består av en beräkning av eventuell framtida skatt, både negativ och positiv. Uppskjuten skatt i resultaträkningen består av årets förändringar i uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld i balansräkningen. Posterna netto redovisas i balansräkningen när legal kvittningsrätt föreligger.

Årets aktuella skatt uppgår till –28 mkr (–3). Uppskjuten skatt uppgår till +54 mkr (+101).

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 året till 41 mkr (37). Periodens resultat efter skatt uppgick till 84 mkr (89). Räntenettet består av ränteintäkter från dotterbolag om 196 mkr (83) samt externa räntekostnader om 91 mkr (66). Vacse AB är motpart i all extern finansiering.

FRAMTIDA UTVECKLING

Vacse lämnar inte någon prognos avseende den finansiella utvecklingen. Vacse kommer att fortsätta utveckling och förädling av befintligt fastighetsbestånd. Vacse kommer även att fortsätta sin projektverksamhet samt vara en aktiv aktör på transaktionsmarknaden.

HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter årets utgång.

VINSTDISPOSITION

| | |
|--|-------------------------|
| Årsstämman har att behandla | |
| Balanserade vinstmedel | 1 778 010 256 kr |
| Erhållet aktieägartillskott | 500 000 000 kr |
| Årets resultat | 84 139 978 kr |
| Summa | 2 362 150 234 kr |
| Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande: | |
| Utdelning till aktieägare, 100,00 kronor per aktie | 100 000 000 kr |
| Överförs i ny räkning | 2 262 150 234 kr |
| Summa | 2 362 150 234 kr |

STYRELSENS REDOGÖRELSE

Styrelsen lämnar följande yttrande enligt 18 kapitlet 4 § aktiebolagslagen (2005:551). Vacses resultat och ställning är god, vilket framgår av nedanstående resultat- och balansräkningar. Styrelsen bedömer att föreslagen utdelning har täckning i eget kapital och ligger inom ramen för Vacses utdelningspolicy. Målsättningen är att dela ut 30–50 % av koncernens förvaltningsresultat, dock med hänsyn tagen till investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Koncernens likvida medel uppgår den 31 december 2023 till 280 mkr och koncernen förväntas under 2024 att generera ett positivt kassaflöde. Koncernens soliditet uppgår enligt årsredovisningen till 51,7 % efter föreslagen utdelning. Soliditet och likviditet kommer även efter föreslagen utdelning att vara betryggande i relation till den bransch Vacse verkar inom, och Vacse antas kunna fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt. Beträffande Vacses och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till årsredovisningens balans- och resultaträkningar, rapporter över totalresultat, kassaflödesanalyser och noter. Styrelsens bedömning är att föreslagna utdelningen inte hindrar Vacse, och övriga i koncernen ingående bolag, från att fullgöra sina förpliktelser, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i 17 kap 3§ andra och tredje stycket (försiktighetsregeln) i Aktiebolagslagen.

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ENLIGT 6 KAP ÅRL

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Vacse valt att upprätta hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten finns på sidorna 26–36 samt 86–95 i denna års- och hållbarhetsredovisning.

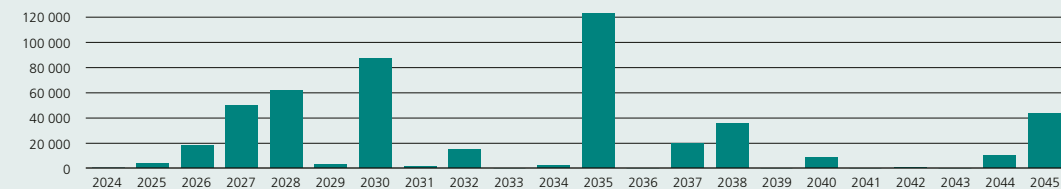
Risk och riskhantering

Vacse utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för Vacses framtida verksamhet, finansiella ställning och resultat. Det operativa arbetet med att identifiera och hantera risker sker aktivt i den dagliga verksamheten. Här efter följer en sammanställning över de huvudsakliga risker och möjligheter som identifierats, tillsammans med en kort beskrivning av hur Vacse hanterar dem.

Verksamhetsrisker

| RISK | BESKRIVNING AV RISK/MÖJLIGHETER | HANTERING |
|---|--|---|
| Hyresintäkter – Kundförluster | Uteblivna betalningar från kunder. Kundernas betalningsförmåga påverkas av deras stabilitet och det allmänna affärsklimatet. | I det närmaste hela Vacses hyresvärde härrör från hyresgäster inom stat, region och kommun. Dessa hyresgäster är skattefinansierade och har därför en mycket hög betalningsförmåga vilket medför att risken för hyresförluster är mycket låg. |
| Hyresintäkter – Hyresutveckling | Hyresnivån för uthyrda lokaler i Vacses fastigheter förändras i regel med den årliga förändringen i konsumentprisindex. En nedgång i konsumentprisindex kan leda till lägre hyresintäkter för Vacse. Hyresförändringar sker även när avtalen omförhandlas. | Vacses fastigheter är huvudsakligen belägna på orter med långsiktigt god efterfrågan av lokaler. Den genomsnittliga återstående löptiden i Vacses fastighetsportfölj är 9,9 år. Genom indexering av hyran kopplad till den årliga förändringen i konsumentprisindex ges ett stabilt och förutsägbart framtida hyresflöde. |
| Hyresintäkter – Vakansrisk | Respektive fastighet har som regel en enda hyresgäst. Om- och avflyttningar kan därför medföra särskilt stora kostnader för Vacse för lokalanpassning och väsentliga inkomstbortfall kan uppkomma under tiden för lokalanpassning eller vid svårigheter att finna nya hyresgäster. | Den återstående genomsnittliga löptiden i hyresavtalen är 9,9 år. Cirka 28 % av Vacses hyresflöde kommer från avtal som förfaller inom fem år. Vacse har en jämn förfallostruktur över tiden och en god % för kommande förfall av hyresavtal. Vacse kan därför anpassa lokalerna till annan verksamhet om efterfrågan skulle förändras varför risken för långsiktiga vakanser är begränsad. Vidare präglas Vacses fastighetsförvaltning av en nära och tät dialog med hyresgästerna för att löpande kunna anpassa lokalerna efter deras förändrade behov. Att vid var tidpunkt tillhandahålla effektiva och ändamålsenliga lokaler minskar risken för avflyttningar och därmed framtida vakanser. |

Hyresförfall



Forts. Verksamhetsrisker

| RISK | BESKRIVNING AV RISK/MÖJLIGHETER | HANTERING |
|----------------------------|---|---|
| Fastighetskostnader | Kostnader för drift och underhåll kan vara antingen förutsedda eller oförutsedda. All fastighetsskötsel av koncernens fastigheter utförs av externa parter. Vissa avtal har mycket långa löptider medan andra är föremål för regelbundna omförhandlingar varvid Vacses kostnader för skötsel kan öka. Driftskostnader läggs till viss del ut på hyresgästerna. För Vacses del utgörs driftskostnaderna främst av kostnader för energi. Kostnader för värme och el har störst resultatpåverkan. Priset på el styrs av utbud och efterfrågan på den öppna elmarknaden vilket kan leda till ökade elkostnader för Vacse. | Kostnader för medieförbrukning såsom el och uppvärmning debiteras oftast hyresgästerna, för närvarande ca 80 %. Vacse arbetar med att minska energianvändningen och genomför upphandlingar i syfte att begränsa kostnadsökningar. Oförutsedda skador och reparationer kan påverka resultatet negativt och förebyggs genom ett proaktivt och strukturerat underhållsarbete. Vacse binder också en del av sina framtida elpriser hos leverantörerna för att minska risken för kraftiga kostnadsfluktuationer. |
| Transaktioner | Fastighetsförvärv är en del av Vacses löpande verksamhet och är till sin natur förenat med osäkerhet. Vid förvärv av fastigheter utgörs riskerna bland annat av framtida bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden, begränsningar av nyttjanderätt samt tekniska brister. Vid förvärv av fastighetsbolag tillkommer risker för till exempel skatter och juridiska tvister. Det är därför av stor vikt att rätt kompetens för fastighetsförvärv finns i organisationen samt att extern kompetens anlitas när så krävs. Vid fastighetsförsäljningar är det normalt att säljaren lämnar garantier avseende hyresavtalens giltighet, miljörisker med mera. Vid försäljning av fastighetsbolag garanteras normalt även att inga skattetvister eller andra rättsliga tvister finns som kan komma att bli en framtida belastning för Vacse. Garantierna är normalt tidsbegränsade. Det är viktigt att sådana åtaganden är korrekt utformade. | Riskerna vid förvärv reduceras genom kvalitetssäkrade och standardiserade interna processer. Vacse gör alltid en erforderlig besiktning och analys av fastigheten och, vid indirekta förvärv via bolag, av det fastighetsägande Vacse med hjälp av interna och externa specialister. Riskerna vid försäljningar reduceras genom att begränsa lämnade garantier både i tid och till belopp samt att ha en god kännedom om den sålda fastighetens status och skick. |
| Projektutveckling | Vacses tillväxt sker i tillägg till förvärv genom utveckling av befintliga fastigheter i portföljen och uppförande av nya byggnader. Vid ny-, till- och ombyggnationer finns en risk att kundernas behov och förväntningar inte uppfylls eller att projekten blir dyrare på grund av förseningar eller brister i projektgenomförandet. | Risker i projektutvecklingen reduceras bland annat genom kvalitetssäkrade och standardiserade interna processer. Risken begränsas då byggstart inte sker förrän hyresavtalen är säkrade och en stor del av produktionen sker via totalentreprenadavtal. Detta ger en låg projektrisk. Alla investeringsbeslut som överstiger 20 mkr fattas av styrelsen. Investeringsbeslut under 20 mkr beslutas enligt gällande attestordning. |

Forts. Verksamhetsrisker

| RISK | BESKRIVNING AV RISK/MÖJLIGHETER | HANTERING | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|--|---------------------------------------|----------------|---|---------------------------------|------------------|-------------|------------|-------|-------------|------------------------|------------------|------------|------------|----------------|------|
| Fastigheternas värdeförändring | Vacse redovisar sitt fastighetsinnehav till verkligt värde enligt redovisningsstandarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter, vilket innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvarar deras bedömda marknadsvärde. Detta innebär att förändrade marknadsvärden på koncernens fastigheter kommer att påverka dess resultat- och balansräkning. Värdet påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom vakansgrad, hyresnivåer, drift- och underhållskostnader, dels av makroekonomiska faktorer såsom konjunkturutveckling, räntenivåer och inflationstakt. Dessa faktorer påverkar i sin tur fastigheternas driftnetto. Förändringar i förväntat driftnetto eller i marknadens avkastningskrav kan leda till värdeförändringar som kan ha stor påverkan på Vacses finansiella ställning och resultat. | <p>Vacses fastigheter ska över tiden ha förutsättningar för stabil avkastning med begränsad risk. Vacses bestånd av samhällsfastigheter med stabila kassaflöden är främst koncentrerat till geografiska marknader med befolkningstillväxt, ekonomisk tillväxt och hög likviditet i transaktionsmarknaden. Långa hyresavtal, låg vakansgrad och stabila hyresgäster begränsar risken. För att bedöma fastigheternas marknadsvärde använder Vacse en extern, auktoriserad fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut som utför en fullständig värdering av Vacses fastighetsbestånd två gånger per år, kvartal två och fyra. Övriga kvartal sker interna värdebedömningar i samråd med det externa värderingsföretaget som, om väsentligt förändrade parametrar framkommer, kompletteras med externa värderingar av hela eller delar av beståndet.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERING</th> <th>FÖRÄNDRING +/-</th> <th>RESULTATEFFEKT FASTIGHETSVÄRDERING, MKR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Direktavkastningskrav restvärde</td> <td>0,5 procentenhet</td> <td>-777 / +946</td> </tr> <tr> <td>Driftnetto</td> <td>5,0 %</td> <td>+437 / -437</td> </tr> <tr> <td>Kalkylränta driftnetto</td> <td>0,5 procentenhet</td> <td>-99 / +103</td> </tr> <tr> <td>Vakansgrad</td> <td>1 procentenhet</td> <td>-116</td> </tr> </tbody> </table> | KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERING | FÖRÄNDRING +/- | RESULTATEFFEKT FASTIGHETSVÄRDERING, MKR | Direktavkastningskrav restvärde | 0,5 procentenhet | -777 / +946 | Driftnetto | 5,0 % | +437 / -437 | Kalkylränta driftnetto | 0,5 procentenhet | -99 / +103 | Vakansgrad | 1 procentenhet | -116 |
| KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERING | FÖRÄNDRING +/- | RESULTATEFFEKT FASTIGHETSVÄRDERING, MKR | | | | | | | | | | | | | | | |
| Direktavkastningskrav restvärde | 0,5 procentenhet | -777 / +946 | | | | | | | | | | | | | | | |
| Driftnetto | 5,0 % | +437 / -437 | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kalkylränta driftnetto | 0,5 procentenhet | -99 / +103 | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vakansgrad | 1 procentenhet | -116 | | | | | | | | | | | | | | | |
| Förlust av konfidentiell information och dataintrång | Karaktären på merparten av Vacses fastigheter, och verksamheten som bedrivs i dem, är av samhällsviktig karaktär och risken för förlust av konfidentiell information och dataintrång är därför kritisk för samhället i stort, verksamheterna som bedrivs i fastigheterna och i förlängningen för Vacses renommé som en pålitlig och stabil ägare av samhällsfastigheter. | <p>Vacse lagrar endast data hos externa parter med mycket hög åtkomstsäkerhet och har således ingen egen server för datalagring. Vacses externa leverantör för IT-support är certifierad enligt ledningssystem för informationssäkerhet enligt ISO/IEC 27001:2013. Vacse har dessutom en kontinuitetsplan för att säkerställa att verksamhetskritiska moment kan utföras inom rimlig tid för att undvika förluster.</p> <p>Informationssäkerhetsutbildning är obligatorisk för all personal. Vi analyserar och bedömer hot och sårbarheter och tar fram skyddsåtgärder för IT-miljön löpande. Vi arbetar förebyggande för att minska risken för informationsläckage från egna anställda bland annat genom noggranna rekryteringar, rutiner för säkerhetsgodkännande av medarbetare och ständigt förbättringsarbete.</p> | | | | | | | | | | | | | | | |
| Övriga verksamhetsrisker | Övriga risker är förknippade med Vacses administrativa processer, personal samt lagändringar och myndighetsbeslut. Administrativa risker är kopplade till de processer och rutiner som finns i Vacse. Olika IT-stöd och system finns för att stödja processer och rutiner. Även i IT-miljön kan risker uppstå. Att inte kunna attrahera och behålla kvalificerad och kompetent personal är en annan risk. Lagändringar och nya myndighetsbeslut kan få stor påverkan på Vacses resultat och ställning. Det kan till exempel gälla förändringar av fastighetsskatt, ränteavdragsregler eller annan beskattningslagstiftning. Andra regelförändringar, som är förknippade med hyreslagstiftning och byggnation kan också påverka Vacse. Beslut rörande myndigheters och andra offentliga institutioners framtida lokalisering kan också medföra en påverkan av Vacses resultat och finansiella ställning. | <p>Ändamålsenliga administrativa system, god intern kontroll, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller är en god grund för att minska de operationella riskerna. Vacse arbetar löpande med att utveckla Vacses administrativa säkerhet och kontroll. Personalens anställningsavtal bedöms vara träffade på marknadsmässiga villkor och Vacse har även infört ett årligt incitamentsprogram från och med 2018 för att attrahera nya och behålla befintliga medarbetare. Löpande sker dessutom ett utbildnings- och utvecklingsarbete som sörjer för en fortsatt hög kompetens i organisationen. Vacse följer löpande förslag till förändringar i lagar och regelverk. Vidare eftersträvas en nära och förtroendefull relation med hyresgästerna och blir på så sätt med framförhållning varse om planerade förändringar. Allt i syfte att i god tid kunna vidta åtgärder och anpassa verksamheten.</p> | | | | | | | | | | | | | | | |

Finansiella risker

| RISK | BESKRIVNING AV RISK/MÖJLIGHETER | HANTERING |
|---------------------|---|--|
| Finansiering | Vacses största finansiella risk är att inte ha tillgång till finansiering vid en given tidpunkt. Vacse är beroende av möjligheten att kunna refinansiera existerande skuld när den förfaller till betalning samt att kunna anskaffa kapital vid exempelvis fastighetsförvärv. Möjligheten till att erhålla finansiering är beroende av den allmänna tillgången till kapital och Vacses finansiella situation. | Vacse eftersträvar att ha en låg andel kortfristig räntebärande finansiering i syfte att minimera Vacses refinansieringsrisk. Vacse begränsar risken genom att avtala om viss förutbestämd löptid i samband med nyupplåning. Vacse strävar även efter att refinansiera de långfristiga räntebärande skulderna i god tid före förfall. Sammantaget bedöms detta arbetssätt effektivt begränsa risken att inte kunna finansiera framtida låneförfall. För att minska finansieringsrisken har Vacse en revolverande kreditfacilitet om 700 mkr som per balansdagen är helt outnyttjad. Vacse har inget refinansieringsbehov före juni 2024 då ett obligationslån om 500 mkr förfaller. Det kan hanteras av den outnyttjade revolverande kreditfaciliteten och därmed är nettoförfall noll under 2024. |
| Ränta | Ränterisk avser den resultateffekt som en bestående ränteförändring har på koncernens finansiella intäkter och kostnader. Vacses finansieringskällor utgörs i huvudsak av kassaflöde från löpande verksamhet och upplåning. Upplåningen medför att koncernen exponeras för en risk att nivån på marknadsräntor och tillämpliga marginaler ökar för vilken koncernen inte alltid kan skydda sig. | Som en del i hanteringen av ränterisken använder Vacse derivat med olika löptider i syfte att förlänga låneportföljens räntebindningstid. Vidare eftersträvas en jämn fördelning på låneförfall. Därmed uppnås ett stabilare och mer förutsägbart finansnetto. Vacse har ca 74 % av sina räntekostnader bundna via fast ränteobligationer och räntederivat i form av swappar. Den genomsnittliga räntebindningstiden är ca 3,7 år och swapparnas förfalloprofil är relativt jämt spridd under perioden ett till tio år. Under 2024 förfaller endast 12,5 % av den totala swapvolymen. |
| Motpart | Kreditrisken är risken för förlust om koncernens motparter inte fullgör sina förpliktelser och eventuella säkerheter inte täcker koncernens fordringar. Kreditrisk kan i huvudsak hänföras till utestående hyresfordringar, likvida medel samt finansiella derivatavtal med positiva värden. | Då Vacse har skattefinansierad offentlig verksamhet som huvudsakliga hyresgäster är risken för kreditförluster från hyresfordringar mycket begränsad. Vacse ingår endast finansiella transaktioner med motparter med hög kreditrating. |
| Likviditet | Vacse är beroende av tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för täckande av betalningsåtaganden. Det kan förekomma förutsedda såväl som oförutsedda betalningsåtaganden. | För att minska likviditetsrisken har Vacse en revolverande kreditfacilitet om 700 mkr som per balansdagen var helt outnyttjad samt 280 mkr i likvida medel. |

Hållbarhetsrisker

| RISK | BESKRIVNING AV RISK/MÖJLIGHETER | HANTERING |
|---|--|--|
| Miljö | En fastighet påverkar miljön vid dess uppförande, löpande skötsel och genom den verksamhet som bedrivs på den. Enligt miljöbalken har den som bedrivit en verksamhet som har bidragit till en förorening ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller borde känt till föroreningen, ansvarig för efterbehandlingen. Detta innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Vacse för att ställa fastigheter i sådant skick som följer av miljöbalken. | Vacse arbetar aktivt med att minimera miljöpåverkan, ökad andel miljöcertifierade byggnader, miljöanpassade materialval och en säker kemikalie- och avfallshantering är en del av detta. Förvärv av fastigheter föregås alltid av miljöutredningar för att klargöra fastigheternas miljöstatus. Genom aktiv dialog med våra hyresgäster arbetar vi tillsammans för att öka mängden avfall som kan återvinnas. Vidare är Vacse certifierade till ISO 14001 och har under året miljöcertifierat hela fastighetsportföljen. Vidare följer Vacse gällande regelverk beträffande fastighetsägarens ansvar för miljöpåverkan från fastighetsdriften. |
| Klimatförändringar – Fysiska risker | Klimatförändringar kan innebära en risk för skador på egendom orsakade av, över tid, ändrade väderförhållanden i form av extremväder, höjda temperaturer och ökade havsnivåer samt andra förändringar i den fysiska miljön som påverkar fastigheten. På lång sikt bedöms risken kopplad till klimatförändringar vara ökande. Det kan på sikt innebära ett ökat behov av investeringar i fastigheter belägna i utsatta områden, för att förebygga att fastigheten skadas och inte kan användas som tänkt. | Under året har en genomlysning av klimatrelaterade risker i hela beståndet genomförts. I inventeringen har inga stora omedelbara risker identifierats. Klimatriskinventeringen kommer att ligga till grund för ett långsiktigt arbete med syfte att säkra tillgångarna i ett klimat som påverkas av växthusgasutsläpp. Inventeringen ger även en möjlighet att arbeta proaktivt med säkerhetsåtgärder för att skydda hyresgästernas samhällsviktiga verksamhet. Klimatrisksbedömningar är också en integrerad del vid förvärvsbesiktningar. |
| Klimatförändringar – Omställningsrisker | Samhällsförändringar för att möta och begränsa mänsklig påverkan på klimatet kommer att medföra ändrade förutsättningar. Hårdare regulatoriska krav kring utsläpp och teknisk prestanda, samt ökade rapporteringskrav bedöms som troliga, både för Vacse och hyresgästerna. Investeringar planeras för att minska utsläppen men kan krävas i snabbare takt och större omfattning än väntat. Snabba förändringar i prisbild och tillgång på energi kan medföra ökade kostnader. | Vacse har en fastighetsportfölj med god teknisk prestanda och en hållbarhetsprofil där ökade krav från omvärld och hyresgäster bedöms stärka positionen gentemot övriga aktörer på marknaden. Vidare arbetar Vacse även kontinuerligt med att minska utsläpp från verksamheten. Långsiktigt ägande möjliggör dessutom investeringar i omställning. |
| Efterlevnad av uppförandekod | Brott mot mänskliga rättigheter, oetiskt beteende eller verksamhet som inte bedrivs enligt god affärssed internt hos Vacse eller hos någon samarbetspartner eller någon som agerar på uppdrag åt Vacse kan skada förtroendet för Vacse och medföra ekonomisk skada samt kan komma att skada Vacses affär och varumärke. | Samtliga nya medarbetare skriver under Vacses interna uppförandekod vid påbörjad anställning. Därtill sker utbildning av anställda kring frågorna för att upprätthålla goda etiska och sociala nivåer. Vacses uppförandekod för leverantörer beskriver Vacses förväntningar och krav på leverantörer, och undertecknas för varje ny avtalsrelation. Från och med 2022 genomför Vacse stickprovskontroller genom tredjepartsorganisation för att säkerställa avtalsstroheten hos leverantörer. |

Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrning avser det regelverk och den struktur som etablerats för att effektivt och kontrollerat styra och leda verksamheten i ett aktiebolag. Bolagsstyrningen i Vacse baseras bland annat på Aktiebolagslagen, bolagsordningen, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter (räntebärande instrument) samt interna regler och riktlinjer. Denna bolagsstyrningsrapport beskriver hur ägarna genom bolagsstämman och styrelsen styr Vacse och säkerställer att VD och den operativa ledningen skapar värde och hanterar riskerna i verksamheten.

PRINCIPER FÖR BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrningsrapporten har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554). Vacse omfattas inte av Svensk kod för bolagsstyrning, då endast Vacses skuldebrev är noterade på en reglerad marknad. Till grund för Vacses bolagsstyrning ligger huvudsakligen Aktiebolagslagen, bolagsordningen, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter (räntebärande instrument) samt interna regler och riktlinjer.

BOLAGSORDNING

Bolagsordningen tillsammans med gällande lagar och befintligt aktieägaravtal reglerar verksamheten och styrningen för Vacse. Vacse är ett publikt aktiebolag med skuldebrev noterade på Nasdaq Stockholm. Vacse, med säte i Stockholm, har organisationsnummer 556788-5883.

Verksamhetsföremålet är förvärv, förvaltning och försäljning av fast och lös egendom, direkt eller indirekt genom dotterbolag, samt därmed förenlig verksamhet. Räkenskapsåret omfattar kalenderår.

VAL AV STYRELSE OCH ÄNDRING AV BOLAGSORDNING

Vacses bolagsordning innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.

AKTIER OCH AKTIEÄGANDE

Vacses aktieägare är svenska pensionsstiftelser och finns beskrivna under "Ägare" på sidan 52.

AKTIEÄGARNAS RÖSTRÄTT

Vacses bolagsordning innehåller inga begränsningar avseende hur många röster respektive aktieägare får rösta för på bolagsstämman.

BEMYNDIGANDEN TILL STYRELSEN OM AKTIER I VACSE

Bolagsstämman har inte lämnat några bemyndiganden till styrelsen innebärande att Vacse ska ge ut nya aktier eller förvärva egna aktier.

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman är Vacses högsta beslutsfattande organ. Vid bolagsstämman ges samtliga aktieägare möjlighet att utöva det inflytande över Vacse som deras respektive aktieinnehav representerar. Årsstämman 2023 hölls den 10 maj i Vacses lokaler på Kungsgatan 26 i Stockholm. Samtliga aktieägare var representerade, därutöver närvarade styrelsens ordförande Daniel Jönsson, Vacses revisor Mikael Östblom samt Vacses ledning. Utöver obligatoriska ärenden som anges i bolagsordningen fattades beslut om:

- Arvode till styrelsen ska utgå med 225 tkr fördelat i sin helhet till ordföranden i styrelsen. Arvode till revisor utgår enligt godkänd räkning.
- Omval av styrelseledamöterna Amir El-Sayed, Joakim Alpsten, Per Erik Höglblom, Magnus Jarlén, Daniel Jönsson och Niclas Lemne samt nyval av Per-Arne Rudbert och Martin Ros.
- Omval av revisionsbolag: Grant Thornton Sweden AB med Mikael Östblom som huvudansvarig revisor.
- Årsstämma 2024 kommer att hållas den 15 maj 2024 kl 9:00.

STYRELSEN

Styrelsen bestod per den 31 december av åtta ledamöter, listade under "Styrelse och revisorer" på sidan 51. Styrelsens uppgift är att ansvara för Vacses organisation och förvaltning, fortlöpande bedöma Vacses ekonomiska situation samt se till att det finns effektiva system för uppföljning och kontroll av Vacses verksamhet och efterlevnad av lagar och andra regler. Under 2023 har styrelsemötena bland annat behandlat affärsläget, strategier, ekonomisk rapportering samt finansierings- och investeringsbeslut. Under året har sex protokollförda styrelsemöten genomförts.

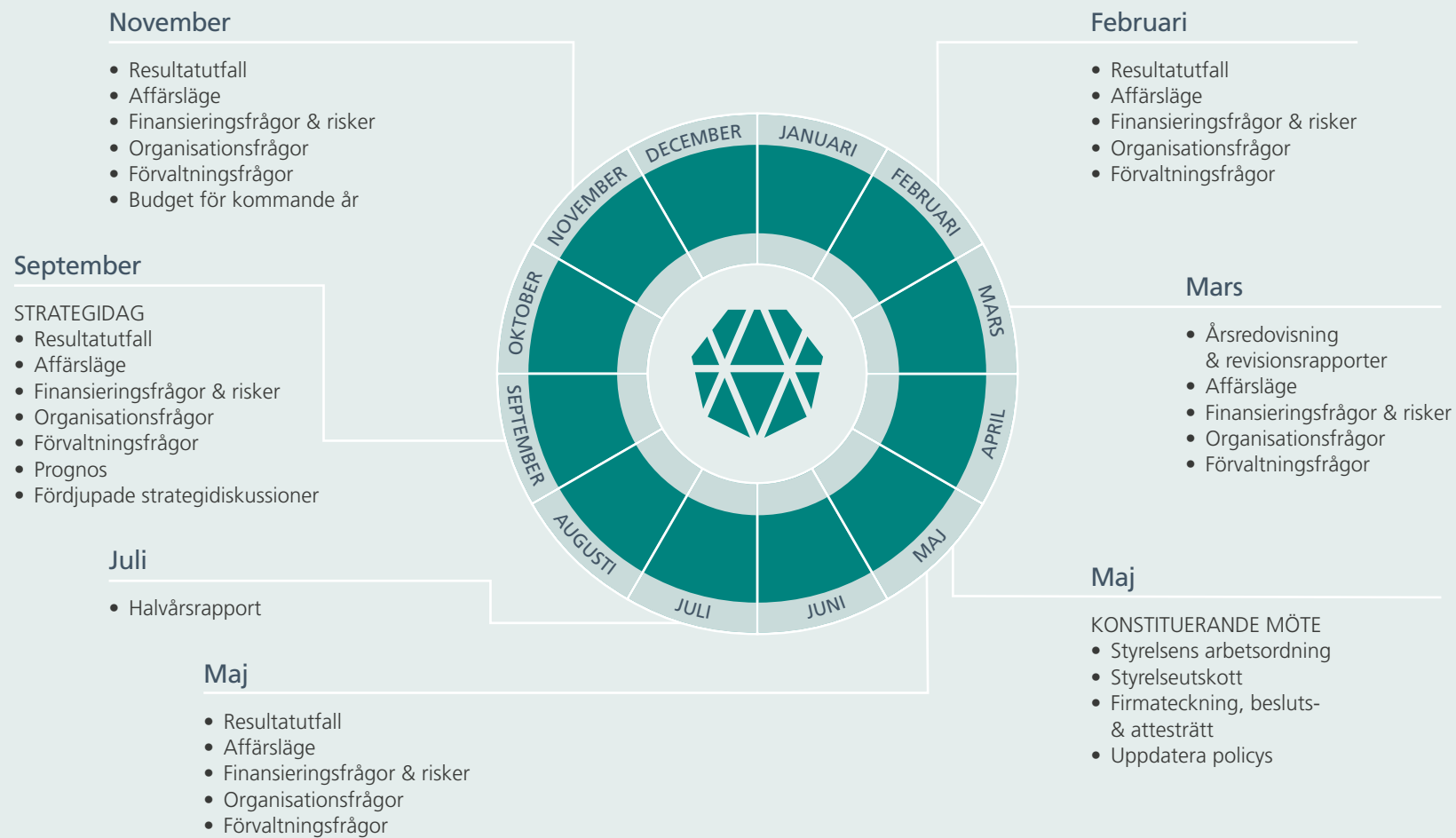
UTSKOTT

Styrelsen har utsett ett finansutskott, ett revisionsutskott och ett ersättningsutskott. Utskottens arbete rapporteras löpande till styrelsen.

FINANSUTSKOTT

Finansutskottet har som uppgift att för styrelsens räkning löpande följa och utvärdera Vacses finansiering och finansiella riskhantering. Finansutskottet för en kontinuerlig dialog med styrelsen. Under året har utskottet bestått av Joakim Alpsten och Martin Ros.

Styrelsens arbetsår



REVISIONSUTSKOTT

Revisionsutskottets uppgift är att upprätthålla och effektivisera kontakten med koncernens revisor samt utvärdera revisorns arbete och arvodering. Vid revisionsutskottets möten under året har bland annat revisorns granskning av Vacses finansiella rapportering samt interna kontroller avrapporterats och vidare har revisorns arbete och arvodering diskuterats. Revisorns och revisionsutskottets iakttagelser och synpunkter har sedan vidare rapporterats till styrelsen. Revisionsutskottet har under året haft två möten. I utskottet ingår Per-Arne Rudbert och Magnus Jarlén.

ERSÄTTNINGSPÅSKOTT

Ersättningsutskottet ska verka för att ersättning och andra anställningsvillkor till personalen inte strider mot av styrelsen fastställda riktlinjer samt att löner och andra ersättningar inom Vacse är marknadsmässiga och konkurrenskraftiga. Ersättningsutskottet ska till styrelsen ge förslag rörande anställningsvillkor för VD, principer för villkor avseende personal som direktrapporterar till VD samt ärenden av principiell karaktär rörande pensioner, löner, avgångsvederlag, arvoden och förmåner. I utskottet ingår Daniel Jönsson (utskottets ordförande), Per Erik Höglblom och Niclas Lemne.

VD OCH LEDNING

VD ansvarar för den operativa styrningen, att sköta den löpande förvaltningen och leda verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer, anvisningar och beslut. Till sin hjälp har VD Fredrik Linderborg en koncernledning som består av finanschefen Henrik Molin och fastighets- och hållbarhetschefen Sara Jägermo. Koncernledningen för kontinuerlig dialog med varandra och styrelsen.

REVISORER

Till revisorer har utsetts Grant Thornton Sweden AB med Mikael Östblom som huvudansvarig revisor. Revisorns uppgift är att granska Vacses årsredovisning och bokföring samt styrelsens och VDs förvaltning.

Vid minst ett styrelsemöte per år samt vid årsstämman deltar Vacses revisor och redogör för iakttagelser och eventuella synpunkter som uppkommit i samband med granskningen.

INTERN KONTROLL

Enligt aktiebolagslagen ansvarar styrelsen för den interna kontrollen. Syftet med den interna kontrollen är att, med rimlig grad av säkerhet, uppnå ändamålsenlig och effektiv verksamhet, tillförlitlig finansiell rapportering och information om verksamheten samt efterlevnad av tillämpliga lagar, regler, policies och riktlinjer. Denna rapport om Vacses interna kontroll avser Vacses finansiella rapportering.

KONTROLLMILJÖ

Den interna kontrollen bygger på dokumenterade policies, riktlinjer, processbeskrivningar, ansvarsfördelningar och arbetsfördelningar såsom styrelsens arbetsordning, instruktion för VD med tillhörande attestinstruktion och finanspolicy. Efterlevnaden av dessa följs upp och utvärderas kontinuerligt. Risker för fel i den finansiella rapporteringen identifieras, analyseras och elimineras på en kontinuerlig basis genom nya eller ändrade riktlinjer för den interna kontrollen.

RISKHANTERING

Riskbedömning och riskhantering finns inbyggt i Vacses processer. Olika metoder används för att värdera risker samt för att säkerställa att de relevanta risker som Vacse exponeras för hanteras i enlighet med fastställda policies och riktlinjer.

KONTROLLAKTIVITETER

Styrelsen säkerställer kvaliteten i den finansiella rapporteringen dels genom en instruktion för VD, dels genom att löpande behandla rapporter, rekommendationer och förslag till beslut. Bolagsledningen bereder för styrelsens granskning och kontroll, delårsrapporter, värderings- och redovisningsfrågor. Styrelsen utvärderar löpande risker i den finansiella rapporteringen samt gällande redovisningsprinciper.

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

Vacses kommunikationsriktlinje syftar till att uppnå en effektiv och korrekt informationsgivning avseende den finansiella rapporteringen. Riktlinjerna är utformade så att de ska följa svensk lagstiftning och Nasdaq Stockholms regelverk rörande noterade skuldebrev.

STYRNING OCH UPPFÖLJNING

Löpande uppföljning av resultatutfall sker på flera nivåer i Vacse, såväl på fastighetsnivå, dotterbolagsnivå som på koncernnivå. Avrapportering sker till ledning och styrelse. Styrelsen följer i anslutning till delårsrapporter upp den ekonomiska utvecklingen i förhållande till affärsplan och budget samt att utvecklingen av beslutade investeringar följer plan.

Styrelse

Vacsse styrelse representeras av de sju aktieägarna som har rätt att utse en ledamot var samt gemensamt upp till två externa ledamöter.



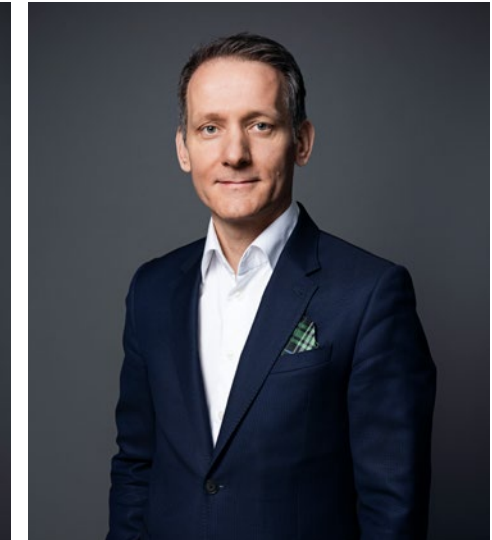
Daniel Jönsson
Ordförande, Real Advokatbyrå AB



Magnus Jarlén
Volvo Pensionsstiftelse



Per-Arne Rudbert
Apoteket ABs Pensionsstiftelse



Martin Ros
Stora Ensos Svenska Gemensamma Pensionsstiftelse



Niclas Lemne
Skanska Trean Allmän Pensionsstiftelse



Per Erik Högblom
Sandviks Pensionsstiftelse



Amir El-Sayed
Ericsson Pensionsstiftelse (A)



Joakim Alpsten
Volvo Personvagnars Pensionsstiftelse

Revisorer

Grant Thornton Sweden AB med Mikael Östblom som huvudansvarig revisor.

Ledning

Vacses ledningsgrupp består av finanschefen Henrik Molin, fastighets- och hållbarhetschef Sara Jägermo och VD Fredrik Linderborg. Ingen av dessa har något aktieinnehav i Vacse.



Ägare

Vacses ägare är sju svenska pensionsstiftelser och de hade vid årsskiftet ett förvaltad kapital om sammanlagt cirka 86 mdkr. Tillsammans har ägarna tillskjutit aktiekapital och aktieägar-tillskott om cirka 2 260 mkr.

| ÄGARE | AKTIER | ANDEL |
|--|------------------|----------------|
| Ericsson Pensionsstiftelse (A) | 214 286 | 21,4 % |
| Skanska Trean Allmän Pensionsstiftelse | 214 286 | 21,4 % |
| Apoteket ABs Pensionsstiftelse | 142 857 | 14,3 % |
| Volvo Pensionsstiftelse | 142 857 | 14,3 % |
| Stora Ensos Svenska Gemensamma Pensionsstiftelse | 107 143 | 10,7 % |
| Volvo Personvagnars Pensionsstiftelse | 107 143 | 10,7 % |
| Sandviks Pensionsstiftelse i Sverige | 71 428 | 7,1 % |
| Totalt | 1 000 000 | 100,0 % |

Koncernens resultaträkning

| BELOPP I TKR | NOT | 2023 | 2022 |
|--|------------|-----------------|----------------|
| Hysesintäkter | 3 | 559 421 | 490 350 |
| Fastighetskostnader | 4, 6 | -110 826 | -99 990 |
| Driftöverskott | | 448 595 | 390 360 |
| Central administration | 2, 5, 6, 7 | -35 244 | -32 048 |
| <i>Räntenetto</i> | 8 | | |
| Finansiella intäkter | | 6 538 | 0 |
| Externa räntekostnader och liknande poster | | -91 595 | -65 660 |
| Förvaltningsresultat | | 328 293 | 292 652 |
| <i>Värdeförändringar</i> | | | |
| Förvaltningsfastigheter, orealiserade | 10 | -378 416 | 5 673 |
| Räntederivat, orealiserat | 14 | -137 822 | 257 668 |
| Resultat före skatt | | -187 945 | 555 992 |
| Skatt | 9 | 26 262 | -104 252 |
| Årets resultat | | -161 683 | 451 741 |

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

KOMMENTARER KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Resultat

Förvaltningsresultatet för perioden ökade med 12,2 % och uppgick till 328,3 mkr (292,7). Resultat efter skatt uppgick till -161,7 mkr (451,7). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med -378,4 mkr (5,7). Marknadsvärdena sjönk under året som en konsekvens av högre marknadsräntor och därmed ökade avkastningskrav samt i övrigt försämrade marknadsförutsättningar. Orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat om -137,8 mkr (257,7).

Hysesintäkter

Hysesintäkterna ökade med 14,1 % till 559,4 mkr (490,4). Ökningen förklaras av färdigställda projekt och tillträden under 2023 samt index uppräknningar av hyror. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 99,8 % (100) vid periodens utgång. Av hyresintäkterna utgjorde serviceintäkter 28,7 mkr (27,9).

Fastighetskostnader

Driftkostnaderna ökade med 11,5 % och uppgick till 110,8 mkr (99,9). Ökningen förklaras främst av tillträden av förvärvade fastigheter samt högre driftskostnader till följd av ökade reparationer och fortsatt höga energipriser i början av 2023. Driftöverskottet uppgick till 448,6 mkr (390,4), vilket innebar en överskottsgrad om 80,2 % (76,9). Vacse har erhållit elstöd till ett belopp om 7 mkr vilket påverkat periodens resultat.

Centrala kostnader

De centrala kostnaderna för administration och förvaltning uppgick till 35,2 mkr (32,0). Antalet anställda per 31 december uppgick till 16 personer (12).

Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot under perioden uppgick till -85,1 mkr (-65,7). Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till -137,8 mkr (257,7). Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

Skatt

Vacse redovisade för perioden en skatt om 26,3 mkr (-104,3), varav årets aktuell skatt uppgår till -27,4 (-2,9) och uppskjuten skatt uppgår till 53,7 (-101,4). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 829,2 mkr (880,2). Minskningen jämfört med föregående år förklaras främst av förändrade marknadsvärden för fastigheter och derivat och de därtill kopplade temporära skillnaderna. Förändringen mellan påverkas även av sjunkande skattemässiga restvärden i fastigheterna.

Koncernens balansräkning

| BELOPP I TKR | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|-------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 10 | 9 751 830 | 9 345 171 |
| Övriga materiella anläggningstillgångar | 11 | 2 271 | 2 165 |
| Nyttjanderätt, leasingavtal | 7 | 2 002 | 3 232 |
| Räntederivat | 14 | 178 900 | 316 722 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 12 | 1 221 | 1 111 |
| Summa anläggningstillgångar | | 9 936 224 | 9 668 401 |
| Omsättningstillgångar | 14 | | |
| Kundfordringar | | 10 125 | 2 326 |
| Övriga fordringar | | 26 103 | 12 643 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 25 983 | 27 268 |
| Likvida medel | | 280 331 | 175 656 |
| Summa omsättningstillgångar | | 342 542 | 217 893 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 10 278 766 | 9 886 294 |

| BELOPP I TKR | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|-------------------|------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 15 | | |
| Aktiekapital | | 5 000 | 5 000 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 2 259 000 | 1 759 000 |
| Balanserat resultat inklusive årets resultat | | 3 047 006 | 3 308 689 |
| Summa eget kapital | | 5 311 006 | 5 072 689 |
| Långfristiga skulder | 14 | | |
| Uppskjutna skatteskulder | 9 | 829 245 | 880 241 |
| Övriga avsättningar | 13 | 1 221 | 1 111 |
| Räntebärande skulder | 16 | 3 240 434 | 2 929 500 |
| Leasingskuld | 7 | 316 | 1 609 |
| Summa långfristiga skulder | | 4 071 216 | 3 812 461 |
| Kortfristiga skulder | 14 | | |
| Räntebärande skulder | 16 | 538 750 | 738 750 |
| Leverantörsskulder | | 50 038 | 34 444 |
| Övriga skulder | | 27 987 | 18 216 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 279 769 | 209 734 |
| Summa kortfristiga skulder | | 896 544 | 1 001 144 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 10 278 766 | 9 886 294 |

KOMMENTARER KONCERNENS BALANSRÄKNING

Koncernen ägde per 31 december 23 (21) förvaltningsfastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 210,3 tkvm (197,2) och till ett bedömt marknadsvärde om 9 751,8 mkr (9 345,2). Fastigheternas orealiserade värdeförändringar uppgick under året till -378,4 mkr (5,7). Under året har Vacse tillträtt två fastigheter Guldfisken 2 i Kalmar, där Kalmar Stadsbibliotek är hyresgäst samt Götaland 9 i Jönköping som hyrs av Domstolsverket och inrymmer Göta hovrätt och Kammarrätten i Jönköping.

Eget kapital uppgick till 5 311,0 mkr (5 072,7). Under året

har en utdelning gjorts om 100,0 mkr (100,0) till aktieägarna som även lämnat ett aktieägarutskott om 500 mkr.

Uppskjutna skatteskulder minskar i takt med att de temporära skillnaderna kopplade till marknadsvärdet på fastigheterna minskar.

De räntebärande skulderna uppgick till 3 779,2 mkr (3 668,3). Totalt har Vacse utestående obligationer under sitt MTN-program om 2 550,0 mkr (2 400,0) med förfall från juni 2024 till april 2034. Samtliga utestående obligationerna är gröna och är noterade på Nasdaq Stockholm Sustainable Bonds List. I början av april emitterade Vacse en ny 4-årig grön

obligation om 400 mkr, en 3-årig grön obligation om 200 mkr samt sista kvartalet 250 mkr. Likviderna användes delvis till ett återköp om 470 mkr av den obligation om totalt 700 mkr som förföll i september 2023 samt förvärv av fastigheten Götaland 9. Efter återköpet återstod endast 230 mkr som löstes vid förfallet i september. I november emitterades en grön obligation om 250 mkr med en löptid om 3,4 år. Totalt under året har obligationer om totalt 850 mkr emitterats.

Belåningsgraden i koncernen uppgick till 36 % (37) och andel säkerställd skuld till 12,0 % (12,8).

För att uppnå finanspolicens räntebindningsmål används

räntederivatinstrument. I koncernen redovisas derivat löpande till verkligt värde med värdeförändringen i resultaträkningen. Återstående värde på derivat 178,9 mkr (316,7), löses successivt upp och resultatförs fram till derivatens slutdatum. Vid förfallotidpunkten kommer värdet på derivaten att vara noll. Kupongräntan redovisas löpande i räntenettet.

I övriga skulder ingår kortfristig del av leasingskulder med 1,6 mkr (1,6).

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter innehåller framförallt förutbetalda hyresintäkter samt upplupna räntekostnader.

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

| BELOPP I TKR | AKTIEKAPITAL | ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL | BALANSERADE VINSTMEDEL INKL. ÅRETS RESULTAT | TOTALT EGET KAPITAL |
|---|--------------|----------------------------|--|---------------------|
| Ingående balans per 1 januari 2022 | 5 000 | 1 759 000 | 2 956 948 | 4 720 948 |
| Utdelning, 100 kr/aktie | – | – | –100 000 | –100 000 |
| Årets resultat | – | – | 451 741 | 451 741 |
| Utgående balans per 31 december 2022 | 5 000 | 1 759 000 | 3 308 689 | 5 072 689 |
| Ingående balans per 1 januari 2023 | 5 000 | 1 759 000 | 3 308 689 | 5 072 689 |
| Utdelning, 100 kr/aktie | – | – | –100 000 | –100 000 |
| Erhållet aktieägartillskott | – | 500 000 | – | 500 000 |
| Årets resultat | – | – | –161 683 | –161 683 |
| Utgående balans per 31 december 2023 | 5 000 | 2 259 000 | 3 047 006 | 5 311 006 |

Koncernens rapport över kassaflödet

| BELOPP I TKR | NOT | 2023 | 2022 |
|---|-----|-----------------|-----------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | | |
| Resultat före skatt | | -187 945 | 555 992 |
| Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet | | | |
| Avskrivningar på inventarier | | -361 | 1 570 |
| Marknadsvärdeförändring fastigheter | | 378 416 | -5 673 |
| Marknadsvärdeförändring finansiella instrument | 10 | 137 822 | -257 668 |
| Övrigt | 14 | - | 50 |
| Erhållen/betald skatt | | -24 734 | -5 626 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 303 198 | 288 646 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet | | | |
| Ökning(-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar | | -17 883 | -3 585 |
| Ökning(+)/minskning(-) av kortfristiga skulder | | 50 638 | 57 734 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 335 951 | 342 793 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | | |
| Förvärv av fastigheter | 10 | -604 837 | -324 013 |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 10 | -137 668 | -91 245 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -742 505 | -415 258 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 16 | | |
| Upptagna lån | | 850 000 | 400 000 |
| Amorterade lån | | -738 771 | -530 500 |
| Lämnad utdelning | | -100 000 | -100 000 |
| Erhållna aktieägartillskott | | 500 000 | - |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 511 229 | -230 500 |
| Totalt kassaflöde | | 104 676 | -302 965 |
| Ingående likvida medel | | 175 656 | 478 621 |
| Utgående likvida medel | | 280 331 | 175 656 |
| Erlagda räntor | | -91 595 | -55 295 |
| Erhållna räntor | | 6 538 | 0 |

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 336,0 mkr (342,8).

Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -742,5 mkr (-415,3). Förvärvet av fastigheten Guldfisken 2 och Götaland 9 har belastat kassaflöde med -604,8 mkr. Under året har investeringar i befintliga fastigheter gjorts vilket medfört ett negativt kassaflöde om 137,7 mkr.

Finansieringsverksamheten har ökat kassaflödet med 511,2 mkr (230,5), vilket förklaras av att Vacse under året lämnat utdelning om 100,0 mkr, erhållit ett aktieägartillskott om 500,0 mkr, emission av obligation 850,0 mkr samt återköp av obligation om 470,0 mkr samt amorterat befintliga lån. Vacse har under året emitterat gröna obligationer till ett värde av totalt 850,0 mkr under befintligt MTN-program.

Totalt uppgår årets kassaflöde till 104,7 mkr (-303,0).

Moderbolagets resultaträkning

| BELOPP I TKR | NOT | 2023 | 2022 |
|--|-----|---------------|---------------|
| Intäkter | 3 | 41 350 | 36 586 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Personalkostnader | 2 | -26 248 | -21 509 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -14 768 | -13 944 |
| Avskrivning inventarier | 11 | -91 | -29 |
| Rörelseresultat | | 243 | 1 104 |
| Finansiella intäkter och kostnader | 8 | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | | -20 483 | 72 500 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 202 416 | 82 833 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -91 478 | -65 628 |
| Resultat efter finansiella poster | | 90 697 | 90 808 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Koncernbidrag | | -6 453 | -1 563 |
| Resultat före skatt | | 84 244 | 89 245 |
| Skatt | 9 | -105 | 105 |
| Årets resultat | | 84 140 | 89 351 |

Moderbolagets balansräkning

| BELOPP I TKR | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Inventarier, verktyg och installationer | 11 | 386 | 227 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i dotterbolag | 20 | 1 226 162 | 1 213 378 |
| Fordringar hos koncernföretag | 21 | 4 924 777 | 4 317 895 |
| Andra långfristiga fordringar | 12 | 1 221 | 1 111 |
| Summa anläggningstillgångar | | 6 152 546 | 5 532 610 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Övriga fordringar | | – | 14 858 |
| Skattefordringar | | 5 778 | 2 957 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 7 968 | 8 963 |
| Likvida medel | | 280 331 | 175 656 |
| Summa omsättningstillgångar | | 294 077 | 202 433 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 6 446 623 | 5 735 043 |

| BELOPP I TKR | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|------------------|------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Aktiekapital (1 000 000 aktier à 5 kr) | | 5 000 | 5 000 |
| Uppskrivningsfond | | 36 000 | 36 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 41 000 | 41 000 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 2 259 000 | 1 759 000 |
| Balanserat resultat | | 19 010 | 29 659 |
| Årets resultat | | 84 140 | 89 351 |
| Summa fritt eget kapital | | 2 362 150 | 1 878 010 |
| Summa eget kapital | | 2 403 150 | 1 919 010 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga avsättningar | 13 | 1 221 | 1 111 |
| Räntebärande skulder | 16 | 3 240 750 | 2 929 500 |
| Skulder till koncernföretag | 21 | 220 307 | 121 289 |
| Summa långfristiga skulder | | 3 462 278 | 3 051 900 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Räntebärande skulder | 16 | 538 750 | 738 750 |
| Leverantörsskuld | | 1 791 | 1 987 |
| Övriga skulder | | 3 745 | 2 992 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 36 909 | 20 404 |
| Summa kortfristiga skulder | | 581 195 | 764 133 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 6 446 623 | 5 735 043 |

Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital

| BELOPP I TKR | AKTIEKAPITAL | ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL | BALANSERADE VINSTMEDEL INKL. ÅRETS RESULTAT | TOTALT EGET KAPITAL |
|---|--------------|----------------------------|--|---------------------|
| Ingående balans per 1 januari 2022 | 5 000 | 36 000 | 1 888 660 | 1 929 660 |
| Utdelning, 100 kr/aktie | – | – | –100 000 | –100 000 |
| Årets resultat | – | – | 89 351 | 89 351 |
| Utgående balans per 31 december 2022 | 5 000 | 36 000 | 1 878 010 | 1 919 010 |
| Ingående balans per 1 januari 2023 | 5 000 | 36 000 | 1 878 010 | 1 919 010 |
| Utdelning, 100 kr/aktie | – | – | –100 000 | –100 000 |
| Erhållet aktieägartillskott | – | – | 500 000 | 500 000 |
| Årets resultat | – | – | 84 140 | 84 140 |
| Utgående balans per 31 december 2023 | 5 000 | 36 000 | 2 362 150 | 2 403 150 |

Moderbolagets kassaflödesanalys

| BELOPP I TKR | NOT | 2023 | 2022 |
|---|-----|-----------------|-----------------|
| Resultat före skatt och bokslutsdispositioner | | 90 697 | 90 808 |
| Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet | | | |
| Avskrivningar på inventarier | 29 | 91 | 182 |
| Övriga ej kassaflödespåverkande poster | | 152 | -817 |
| Betald skatt | | -2 925 | 1 302 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 88 015 | 91 475 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet | | | |
| Ökning(-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar | | 15 852 | -8 417 |
| Ökning(+)/minskning(-) av kortfristiga skulder | | 116 079 | 20 012 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 219 946 | 103 070 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | | |
| Förvärv av dotterbolag | | - | -25 |
| Förändring av långfristiga fordringar | | -607 241 | -153 166 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -607 241 | -153 166 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 16 | | |
| Upptagna lån | | 850 000 | 400 000 |
| Amorterade lån | | -738 792 | -530 500 |
| Lämnade koncernbidrag | | -6 453 | -1 563 |
| Lämnad utdelning | | -100 000 | -100 000 |
| Erhållet aktieägartillskott | | 500 000 | - |
| Lämnat aktieägartillskott | | -12 784 | -20 807 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 491 971 | -252 870 |
| Totalt kassaflöde | | 104 676 | -302 965 |
| Ingående likvida medel | | 175 656 | 478 621 |
| Utgående likvida medel | | 280 331 | 175 656 |
| Erlagda räntor | | -91 478 | -65 628 |
| Erhållna räntor | | 202 416 | 82 833 |

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

ALLMÄNT OCH KONCERNEN

Vacse AB (publ) med organisationsnummer 556788–5883, är ett svenskt registrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Koncernen består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC). Vidare har koncernredovisningen upprättats enligt svensk lag genom tillämpning av redovisningsrekommendation 1 från Rådet för Finansiell Rapportering (RFR1), kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Vacse AB och de företag över vilka moderbolaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande (dotterbolag). Bestämmande inflytande föreligger om moderbolaget har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang samt kan använda sitt inflytande över investeringen till att påverka avkastningen. Vid bedömning om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigade aktier samt om de facto kontroll föreligger.

Dotterbolag inkluderas i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten och exkluderas ur koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör. Vacse AB har direkt eller indirekt 100 % av röstetalet i samtliga dotterbolag. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilken innebär att ett förvärv av dotterbolag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs utifrån en förvärvsanalys som upprättas i anslutning till förvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna, dels det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt

övertagna skulder och eventualförpliktelser.

Redovisningsprinciperna för dotterbolag har vid behov justerats för att överensstämma med koncernens redovisningsprinciper.

I koncernredovisningen har tillgångar och skulder löpande redovisats till anskaffningsvärde, förutom förvaltningsfastigheter och finansiella derivat, vilka är värderade till verkligt värde. Alla koncerninterna transaktioner, mellanhavanden samt orealiserade vinster och förluster hänförliga till koncerninterna transaktioner har eliminerats vid upprättandet av koncernredovisningen. När moderbolaget förlorar bestämmande inflytande över ett dotterbolag beräknas vinsten eller förlusten vid avyttringen som skillnaden mellan:

- i) summan av det verkliga värdet för den erhållna ersättningen och det verkliga värdet av eventuellt kvarvarande innehav och
- ii) de tidigare redovisade värdena för dotterbolagets tillgångar och skulder och eventuellt innehav utan bestämmande inflytande.

NYA OCH ÄNDRADE STANDARDER OCH TOLKNINGAR SOM TRÄTT I KRAFT 2024

För 2023 finns inget att upplysa om för den här koncernen.

Utöver det har inga nya eller ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee tillkommit som påverkar Vacses resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

NYA OCH ÄNDRADE STANDARDER OCH TOLKNINGAR SOM ÄNNU INTE TRÄTT I KRAFT

Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalande från IFRS Interpretations Committee som ännu inte trätt i kraft bedöms för närvarande inte påverka Vacses resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Fastställelse av årsredovisning

Årsredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 27 mars 2024. Resultat- och balansräkningarna kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 15 maj 2024. Vacses aktieägare har beslutat att hålla redovisningshandlingar och revisionsberättelse tillgängliga för aktieägarna fyra veckor före årsstämman 2024.

Bedömningar och uppskattningar

IFRS och god redovisningssed kräver att Vacse gör bedömningar och antaganden som påverkar koncernens redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar baseras på historiska erfarenheter samt andra rimliga faktorer. Verkligt utfall kan skilja sig från dessa uppskattningar och bedömningar. Gjorda bedömningar ses över regelbundet.

Några viktiga redovisningsmässiga uppskattningar och bedömningar som gjorts vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

Förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter har uppskattningar och antaganden stor påverkan på koncernens redovisade resultat och ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om framtida kassaflöden samt bedömningar av aktuella marknadsmässiga avkastningskrav. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och uppskattningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/- 5–10 %. Information om viktiga antaganden och bedömningar som gjorts framgår av not 10.

Vacse inhämtar oberoende värderingar av samtliga fastigheter två kvartal per år, kvartal två och fyra. Övriga kvartal sker interna värdebedömningar som, om väsentligt förändrade parametrar framkommer, kompletteras med externa värderingar av hela eller delar av beståndet. För att avspegla osäkerheten

i gjorda antaganden har en känslighetsanalys upprättats som framgår av not 10. Förändringar i omvärlden kan medföra att antagande som gjorts av företagsledningen måste omprövas.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

Förvärv av bolag kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. Se ytterligare information i avsnittet Förvärv nedan.

Skatter

Förändringar i skattelagstiftningen och förändrad praxis vid tolkningen av skattelagarna kan väsentligt påverka storleken av redovisade uppskjutna skatter. För mer information om skatter se avsnitt Skatt nedan samt not 9.

KLASSIFICERING

Anläggningstillgångar består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen medan omsättningstillgångar består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

En skuld klassificeras som långfristig när koncernen har en ovillkorad rätt och avsikt att betala senare än tolv månader efter rapportperiodens slut. Annars klassificeras den som kortfristig.

FÖRVÄRV

Förvärv av bolag kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv enligt IFRS 3. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. I de fall bolagsförvärvet i huvudsak enbart omfattar fastigheter och inte innefattar väsentliga processer, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv och innehåller således normalt sådana strategiska

Forts. not 1

processer som förknippas med rörelse. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet. Eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvärvat fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Vid tillgångsförsäljning med skatterabatt uppkommer en negativ värdeförändring som helt eller delvis motsvarar den lämnade skatterabatten. Hittillsvarande förvärv har bedömts utgöra tillgångsförvärv.

SEGMENTREDOVISNING

Ett rörelsesegment är en del av ett företag som bedriver affärsverksamhet från vilken den kan få intäkter och ådra sig kostnader. Fristående finansiell information ska finnas för ett segment och rörelseresultatet ska följas av företagets högsta verkställande beslutsfattare. Vacse följer upp sitt bestånd på aggregerad nivå, utan uppdelning i vare sig geografiska områden eller andra egenskaper. Således har Vacse fastigheter i ett segment, samhällsfastigheter i Sverige.

INTÄKTER

Hyresintäkter

Hyresintäkter, som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal, aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Intäkterna fördelas på hyresintäkter och serviceintäkter. I hyresintäkter ingår sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index samt tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt. I serviceintäkter ingår all annan tilläggsdebitering såsom värme, kyla, vatten mm. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Hyresintäkter från förvärvade fastigheter redovisas från och med tillträdesdagen.

I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra,

periodiseras denna under respektive överhyra över kontraktets löptid. Rena rabatter såsom reduktion för successiv inflyttning belastar den period de avser.

Utdelning och finansiella intäkter

Utdelning redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts. Finansiella intäkter består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar och redovisas i takt med att de intjänas till upplupet anskaffningsvärde.

KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader utgörs av kostnader avseende drift, underhåll, skötsel, uthyrning och administration av fastighetsinnehavet.

Central administration

Central administration utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterbolag.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader består av räntekostnader på lån och andra kostnader som uppkommer då pengar lånas. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som värdehöjande fastighetsinvestering. Låneutgifter redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Räntekostnader inkluderar även kostnader för räntederivatavtal och betalningsströmmar från dessa avtal resultatförs i den period de avser. Finansnettot påverkas ej av marknadsvärdering av ingångna räntederivatavtal vilka istället redovisas som värdeförändringar under särskild rubrik.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Ersättningar till anställda i form av löner, betald semester,

betald sjukfrånvaro med mera samt pensioner redovisas i takt med att de anställda utför tjänster. Pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras antingen som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner utifrån reglerna i IAS 19. Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. För avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten då premien erläggs.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder på balansdagen. Uppskjuten skatt redovisas inte vid förvärvstillfället vid tillgångsförvärv enligt IAS 12. För temporära skillnader som uppkommer därefter redovisas uppskjuten skatt. Värderingen baserar sig på den skattelagstiftning som gäller på balansdagen utan beaktande att fastigheter ofta kan säljas på ett skatteeffektivt sätt. Den verkliga skattekostnaden vid en fastighetsförsäljning kan därför avvika från den skatteskuld som Vacse tidigare beaktat i redovisningen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas i framtiden. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas i redovisningen då de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehas i syfte att

generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa, snarare än för omsättning i den löpande verksamheten. Samtliga av Vacse ägda fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheterna omvärderas årligen och de vinster och förluster som uppstår redovisas i resultatet.

Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med tillgången kommer att erhållas av koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet, samt att åtgärden avser utbyte av en befintlig eller införande av en ny identifierad komponent. Övriga reparations- och underhållsutgifter resultatförs löpande i den period de uppstår.

PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Verkligt värde för pågående nyanläggning bedöms utifrån det lägsta av:

- verkligt värde för byggrätten för marken med eventuell befintlig byggnad vid värdetidpunkten, med tillägg för nedlagda kostnader och verkligt värde för fastigheten i färdigt skick med avdrag för kvarstående investeringar för att färdigställa projektet.

Verkligt värde för färdigställd pågående nyanläggning beräknas med samma värderingsmetodik som för förvaltningsobjekt. Värdering i färdigt skick kan dock ske när projektet är nästan färdigställt och i princip helt uthyrt, förutsatt att extern värdering genomförts.

VERKLIGT VÄRDE

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40 och samtliga fastigheter är per 31 december 2023

Forts. not 1

värderade av oberoende värderingsinstitut. För ytterligare information om värderingarna se not 10.

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbolagen till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Eftersom fastigheterna värderas till verkligt värde i koncernredovisningen sker inga avskrivningar utan dessa återläggs. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen.

Indata för värdering till verkligt värde

| | |
|---------------|---|
| NIVÅ 1 | Noterade, ojusterade, priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som Vacse har tillgång till vid värderingstillfället. |
| NIVÅ 2 | Andra indata än de noterade priser som ingår i nivå 1, vilka är direkt eller indirekt observerbara för tillgångar och skulder. |
| NIVÅ 3 | Indata i nivå tre är icke observerbara indata för tillgångar och skulder. |

FINANSIELLA INSTRUMENT

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när Vacse blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång eller del av en finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när Vacse förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld eller en del av en finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

Vid varje balansdag utvärderar Vacse om det föreligger indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. Exempelvis om en motpart fått en väsentligt försämrad finansiell ställning.

Finansiella instrument som inte är derivat redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde

med tillägg för transaktionskostnader. Detta gäller alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultatet, vilka redovisas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen bland annat på grundval av Vacses affärsmodell för förvaltningen av den finansiella tillgången och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena från den finansiella tillgången. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället såsom beskrivs nedan.

Finansiella instrument som redovisas på tillgångssidan i balansräkningen inkluderar likvida medel, kundfordringar och övriga fordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder samt derivat. Vacsekonzernen tillämpar inte säkringsredovisning. Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången eller reglera skulden.

Vid den initiala redovisningen kategoriseras finansiella tillgångar och skulder i olika värderingskategorier. Koncernen använder följande värderingskategorier:

- Verkligt värde via resultaträkningen
- Upplupet anskaffningsvärde
- Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet

Finansiella instrument i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultatet. Till denna kategori hör derivatinstrument. Koncernen använder ränteswappar för att hantera ränterisk från upplåning till rörlig ränta. Ränteswapparna värderas till verkligt värde i balansräkningen. Koncernen tillämpar inte möjligheten att värdera andra finansiella tillgångar eller skulder än derivat i denna kategori.

Derivatinstrument redovisas initialt till verkligt värde per kontraktsdagen. Efter den initiala redovisningen redovisas derivatinstrument löpande till verkligt värde i balansräkningen. Värdeförändringarna redovisas löpande i resultatet eftersom säkringsredovisning inte tillämpas i koncernen. Räntekupongdelen redovisas löpande i årets resultat som en del av räntekostnaden. Orealiserade förändringar i verkligt värde på ränteswapparna redovisas i resultatet på raden Räntederivat.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella tillgångar som inte är derivat och som har fastställda eller fastställbara betalningar och ej är noterade på en aktiv marknad, redovisas som fordringar. Samtliga finansiella tillgångar innehas inom ramen för Vacses affärsmodell vars mål är att inneha de finansiella tillgångarna och inkassera avtalsenliga kassaflöden, och avtalsvillkoren för de finansiella tillgångarna ger upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Fordringarna redovisas därmed till upplupet anskaffningsvärde. I koncernen finns kundfordringar och övriga fordringar. Fordringarna har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta dvs. efter eventuella avdrag för osäkra fordringar. Koncernen har en nedskrivningsmodell som baseras på förväntade kreditförluster. I modellen görs löpande en bedömning av kreditreserveringar baserat på historik, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida förutsättningar.

Likvida medel värderas till upplupet anskaffningsvärde och redovisas enligt värderingskategori Upplupet anskaffningsvärde. På grund av att bankmedel är betalningsbara på anmodan motsvaras upplupet anskaffningsvärde av nominellt belopp. Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar. För att klassificeras som likvida medel

får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet.

FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE

Lån samt övriga finansiella skulder, t.ex. leverantörsskulder, ingår i kategori Övriga skulder. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulderens löptid är kort, varför skulderna redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Räntebärande banklån, checkräkningskrediter och andra lån kategoriseras som "Övriga finansiella skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och lånets återbetalningsbelopp periodiseras över lånets löptid enligt effektivräntemetoden och redovisas i resultaträkningen som räntekostnad.

KASSAFLÖDE

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod, vilket innebär att resultat före skatt justeras för transaktioner som inte medfört in eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

Forts. not 1

Moderbolagets uppställningsform avseende resultat och balansräkning är annorlunda jämfört med koncernen eftersom moderbolaget måste följa ÅRLs uppställningsform.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Värdet på andelarna prövas kontinuerligt och om det bokförda värdet överstiger det koncernmässiga görs en nedskrivning som belastar resultatet.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om verkligt värde för finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderbolaget som juridisk person.

I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Anskaffningsvärdet för räntebärande instrument justeras för den periodiserade skillnaden mellan vad som ursprungligen betalades, efter avdrag för transaktionskostnader, och det belopp som betalas på förfalldagen (överkurs respektive underkurs).

Räntesvappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt.

Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes. Eventuell betald premie för swapavtalet periodiseras som ränta över avtalets löptid.

Finansiella garantier

Moderbolagets finansiella garantiavtal består främst av in-teckningar i dotterbolagens fastigheter samt pantsatta aktier i dotterbolag. Finansiella garantier innebär att Vacse har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denna ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget en av Rådet för finansiell rapportering tillåten lättnadsregel jämfört med reglerna enligt IFRS 9. Lättnadsregeln avser finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterbolag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när Vacse har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

Koncernbidrag

Koncernbidrag till moderbolag från dotterbolag redovisas som bokslutsdisposition i enlighet med alternativregeln i RFR2, redovisning för juridiska personer.

Förvaltningsarvode

Vacse AB tillhandahåller tjänster avseende administration och förvaltning till sina dotterbolag. Dessa faktureras dotterbolagen i form av förvaltningsarvode, baserat på moderbolagets budgeterade kostnader samt dotterbolagens budgeterade omsättning. Förvaltningsarvode faktureras kvartalsvis i efterskott baserat på varje dotterbolags omsättning.

Nya och ändrade standarder som ännu inte trätt i kraft

Kommande standarder, beskrivna på sida 61 bedöms inte få väsentlig effekt på moderbolagets ställning eller resultat.

NOT 2 UPPGIFTER OM PERSONAL SAMT ERSÄTTNING TILL STYRELSE

Uppgifterna nedan är desamma för koncernen och moderbolaget. Dotterbolagen har inga anställda. Löner består dels av grundlön, dels av avsättning för incitamentsprogram. Incitamentsprogrammet är avkastningsbaserat och omfattar samtliga medarbetare. Allokerat belopp är baserat på respektive

medarbetares deltagandegrad och månadslön under året. Avsättningen för incitamentsprogrammet kan maximalt uppgå till tre månadslöner och är ej pensionsgrundande. Utbetalning sker året efter intjänandeåret.

| MEDELANTALET ANSTÄLLDA, MODERBOLAGET TILLIKA KONCERNEN | 2023 | 2022 |
|--|---------------|---------------|
| Ledande befattningshavare | 3 | 3 |
| – varav kvinnor | 1 | 1 |
| Övriga anställda | 13 | 9 |
| – varav kvinnor | 8 | 6 |
| | 16 | 12 |
| BELOPP I TKR | | |
| Löner och andra ersättningar | | |
| Arvode till styrelsens ordförande | 225 | 225 |
| Arvoden till övriga styrelseledamöter | – | – |
| Ersättning och förmåner till verkställande direktör | 2 348 | 2 298 |
| Ersättning och förmåner till övriga ledande befattningshavare | 3 152 | 2 995 |
| Ersättning och förmåner till övriga anställda | 9 009 | 5 550 |
| Rörlig ersättning och förmåner till verkställande direktör | 329 | 358 |
| Rörlig ersättning och förmåner till övriga ledande befattningshavare | 433 | 456 |
| Rörlig ersättning och förmåner till övriga anställda | 803 | 1 543 |
| Totalt | 16 298 | 13 425 |
| Sociala kostnader inklusive löneskatt | | |
| Styrelsens ordförande | 71 | 71 |
| Övriga ledamöter | – | – |
| Verkställande direktör | 1 024 | 1 085 |
| Övriga ledande befattningshavare | 1 383 | 1 300 |
| Övriga anställda | 3 293 | 2 314 |
| Totalt | 5 771 | 4 770 |
| Pensionskostnader | | |
| Verkställande direktör | 634 | 613 |
| Övriga ledande befattningshavare | 881 | 828 |
| Övriga anställda | 961 | 582 |
| Totalt | 2 476 | 2 022 |

NOT 3 HYRESINTÄKTER

| AVTALADE FRAMTIDA HYRESINTÄKTER, BELOPP I MKR | 2023 | 2022 |
|---|--------------|--------------|
| Avtalade hyresintäkter, inom 1 år | 481 | 448 |
| Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 5 år | 1 732 | 1 627 |
| Avtalade hyresintäkter senare än 5 år | 2 518 | 2 489 |
| Summa | 4 731 | 4 564 |

| FÖRFALLOSTRUKTUR KONTRAKTERAD HYRA | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029+ | SUMMA |
|------------------------------------|------|------|------|------|------|-------|-------|
| Årshyra, mkr | 1 | 4 | 18 | 50 | 61 | 348 | 482 |
| Andel, % | 0 | 1 | 4 | 10 | 13 | 72 | 100 |
| Tkvm | 2 | 2 | 9 | 24 | 27 | 146 | 210 |

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal.

Förfallostrukturen avseende hyreskontrakten framgår av tabellen ovan. Koncernen har kommersiella hyresavtal avseende beståndet av förvaltningsfastigheter. För koncernens 23 fastigheter är återstående löptid mellan 1 och 22 år och den genomsnittliga löptiden uppgick till 9,9 år (10,2) vid årsskiftet.

De totala intäkterna för koncernen uppgick till 559,4 mkr

(490,4). Av hyresintäkterna utgjorde serviceintäkter 28,7 mkr (27,9).

I princip hela Vacses hyresflöde härrör från hyresgäster inom stat, region och kommun. Hyresgästerna är skattefinansierade och har därför en mycket hög betalningsförmåga vilket medför att risken för kreditförluster är mycket låg. Moderbolagets intäkter avser i sin helhet förvaltningsarvoden från koncernföretag.

NOT 4 FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick 2023 till 110,8 mkr (99,9). I dessa belopp ingår såväl direkta fastighetskostnader såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrning och fastighetsadministration. Ökningen förklaras främst av fastighetsförvärv och färdigställda projekt under 2023.

Driftkostnaderna uppgick till 90,4 mkr (81,1) under året. Driftöverskottet uppgick till 448,6 mkr (390,4), vilket innebar en överskottsgrad om 80 % (80).

I driftskostnader ingår kostnader för bland annat el, värme, vatten, fastighetsskötsel, renhållning samt försäkringar. Merparten av driftskostnaderna vidaredebiteras hyresgästerna i form av tillägg till hyran. Vacse har externa avtal om teknisk förvaltning samt drift och underhåll.

NOT 5 CENTRAL ADMINISTRATION

Central administration avser kostnader för ekonomi och administration, upphandlade konsulttjänster, revision mm.

Central administration delas upp i kostnadslag enligt not 6.

| REVISIONSUPPDRAG OCH KOSTNADERSÄTTNING, GRANT THORNTON | 2023 | 2022 |
|--|--------------|--------------|
| Revisionsuppdrag | 800 | 779 |
| Övriga tjänster | 110 | 83 |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | 170 | 210 |
| Skatterådgivning | 8 | 4 |
| Granskning av Hållbarhetsrapport | 80 | 50 |
| Granskning av bolagsstyrning | 10 | 10 |
| Totalt | 1 178 | 1 136 |

Ovan redovisas arvoden och ersättningar till koncernens revisorer som kostnadsförts under perioden. Med revisionsuppdrag avses den lagstadgade revisionen av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på Vacses revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomför-

andet av sådana övriga arbetsuppgifter. Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget innebär andra kvalitetssäkringstjänster som skall utföras enligt författning, bolagsordning eller avtal. Skatterådgivning är konsultation i skatterättsliga frågeställningar. Övriga tjänster är rådgivning som inte går att hänföra till någon av de ovan nämnda kategorierna.

NOT 6 FASTIGHETSKOSTNADER OCH CENTRALADMINISTRATION

Rörelsens kostnader fördelade på kostnadslag

| BELOPP I TKR | KONCERNEN | |
|----------------------------|-----------------|----------------|
| | 2023 | 2022 |
| Fastighetskostnader | | |
| Driftkostnad | -66 606 | -63 864 |
| Reparationer och underhåll | -17 849 | -13 703 |
| Fastighetsskatt | -20 413 | -18 877 |
| Personalkostnader | -5 958 | -3 546 |
| Summa | -110 826 | -99 990 |

| BELOPP I TKR | KONCERNEN | |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| | 2023 | 2022 |
| Central administration | | |
| Personalkostnader | -20 290 | -17 963 |
| Lokalkostnader | -702 | -524 |
| Revisionsarvoden | -800 | -779 |
| Förvaltningskostnader | -6 258 | -5 514 |
| Konsultarvoden | -5 524 | -5 625 |
| Avskrivningar | -1 670 | -1 643 |
| Summa | -35 244 | -32 048 |

Samtliga fastighetskostnader är hänförliga till hyresgenererande enheter.

NOT 7 LEASINGAVTAL**Leasingavtal, nyttjanderätt**

| BELOPP I TKR | KONCERNEN | |
|--|--------------|--------------|
| | 2023 | 2022 |
| Leasingavtal, nyttjanderätt ingående balans | 3 232 | 4 957 |
| Nyanskaffningar | 316 | – |
| Avyttring | – | –165 |
| Årets avskrivning | –1 526 | –1 560 |
| Leasingavtal, nyttjanderätt utgående balans | 2 022 | 3 232 |

Utgående leasingskuld per sista december 2023 är 2 022 tkr (3 232) varav 1 706 tkr (1 609) redovisas som kortfristig skuld.

Under året har nyttjanderätten skrivits av med 1 526 tkr (1 560). Finansnettot har påverkats med –20 tkr (–62). Det

totala kassautflödet för leasingavtalen är 1 570 tkr (1 570).

Leasingkostnad avseende korta leasingavtal och tillgångar med lågt värde uppgår till 95 tkr (95). För koncernen som leasegivare se not 3.

Löptidsanalys leasingskulder

De kvarstående odiskonterade leasingbetalningarna har följande förfalldatum:

ODISKONTERADE LEASINGSKULDER PER 31 DECEMBER 2023

| | |
|----------------------------------|--------------|
| Återstående tid mindre än 1 år | 1 687 |
| Återstående tid mellan än 1–5 år | 118 |
| Återstående tid mer än 5 år | – |
| Summa | 1 805 |

NOT 8 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

| BELOPP I TKR | KONCERNEN | | MODERBOLAGET | |
|--|----------------|----------------|-----------------|----------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Ränteintäkter, övriga | 6 538 | 0 | 6 370 | 0 |
| Ränteintäkter, koncernbolag | – | – | 196 045 | 82 833 |
| Resultat från andelar i koncernföretag | – | – | 36 500 | 72 500 |
| Summa | 6 538 | 0 | 238 916 | 155 333 |
| Räntekostnader, övriga | –91 595 | –65 660 | –91 478 | –65 628 |
| Resultat från andelar i koncernföretag | – | – | –56 983 | – |
| Summa | –91 595 | –65 660 | –148 461 | –65 628 |

Samtliga finansiella intäkter avser finansiella instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Orealiserad värdeförändring på derivat redovisas under rubriken Värdeförändringar, se not 14.

Övriga räntekostnader härrör från skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde.

Resultat från andelar i koncernföretag 36,5 mkr (72,5) avser erhållen utdelning från dotterbolag samt nedskrivning av aktier i dotterbolag om –57,0 mkr (0,0).

NOT 9 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

I resultaträkningen fördelas skatten på aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell- och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 % (20,6).

Redovisad skattekostnad eller skatteintäkt

| BELOPP I TKR | KONCERNEN | | MODERBOLAGET | |
|--|----------------|-----------------|--------------|------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Aktuell skattekostnad | | | | |
| Skatt på årets resultat | -27 146 | -2 315 | - | - |
| Skatt på tidigare års resultat | -148 | -269 | - | - |
| Summa aktuell skatt | -27 294 | -2 584 | - | - |
| Uppskjuten skattekostnad eller skatteintäkt | | | | |
| Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag | 398 | -1 978 | -105 | 105 |
| Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i finansiella derivat | 28 391 | -53 080 | - | - |
| Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter | 24 768 | -46 617 | - | - |
| Uppskjuten skatt avseende leasing | 0 | 7 | - | - |
| Summa uppskjuten skatt | 53 556 | -101 667 | -105 | 105 |
| Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt | 26 262 | -104 252 | -105 | 105 |

Avstämning av effektiv skatt

| BELOPP I TKR | KONCERNEN | | MODERBOLAGET | |
|--|-----------------|-----------------|---------------|---------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Resultat före skatt | -187 945 | 555 992 | 84 244 | 89 245 |
| Skatt enligt gällande skattesats 20,6 % (20,6) | 38 717 | -114 534 | -17 354 | -18 384 |
| Ej avdragsgilla kostnader | -50 | 871 | -121 | 11 |
| Ej avdragsgill nedskrivning på aktier i dotterbolag | - | - | -11 739 | - |
| Ej skattepliktig utdelning från dotterbolag | - | - | 7 519 | 14 935 |
| Ej avdragsgill ränta | -3 613 | - | - | - |
| Räntenetto, koncernutjämnin | - | 1 391 | 21 485 | 3 544 |
| Utnyttjande av tidigare ej balanserat underskott | 1 238 | 7 091 | 105 | - |
| Värdförändringar som ej givit upphov till uppskjuten skatt | -11 479 | - | - | - |
| Övriga skattemässiga justeringar | 1 598 | 1 198 | - | - |
| Justering aktuell skatt från tidigare år | -148 | -269 | - | - |
| Redovisad skattekostnad | 26 262 | -104 252 | -105 | 105 |
| Effektiv skattesats | 14 % | 19 % | 0 % | 0 % |

Forts. not 9

Temporära skillnader i balansräkningarna

| BELOPP I TKR | KONCERNEN | | MODERBOLAGET | |
|--|-----------------|-----------------|--------------|-------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag | | | | |
| Vid årets ingång | 7 216 | 4 594 | 105 | – |
| Förvärvat uppskjuten skatt | – | –538 | – | – |
| Redovisat i årets resultat | 398 | 3 160 | –105 | 105 |
| Vid årets utgång | 7 614 | 7 216 | 0 | 105 |
| Uppskjuten skattefordran hänförlig till räntederivat | | | | |
| Vid årets ingång | –65 245 | –12 165 | – | – |
| Redovisat i årets resultat | 28 391 | –53 080 | – | – |
| Vid årets utgång | –36 854 | –65 245 | – | – |
| Uppskjuten skatteskuld hänförlig till fastigheter | | | | |
| Vid årets ingång | –822 131 | –771 219 | – | – |
| Förvärvade tillgångar | –3 021 | – | – | – |
| Redovisat i årets resultat | 25 229 | –50 912 | – | – |
| Vid årets utgång | –799 923 | –822 131 | – | – |
| Uppskjuten skatteskuld hänförlig till leasing | | | | |
| Vid årets ingång | –82 | –89 | – | – |
| Redovisat i årets resultat | –1 | 7 | – | – |
| Vid årets utgång | –83 | –82 | – | – |
| Netto uppskjuten skatteskuld vid årets utgång | –829 245 | –880 241 | – | –105 |

NOT 10 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheterna redovisas enligt verkligt värde metod i IAS 40 och samtliga har klassificerats i nivå 3 i värdehierarkin med värdeförändringen i resultaträkningen. Inga fastigheter har överförts mellan värdehierarkierna under året.

VÄRDERINGSMETODIK

Samtliga värderingsobjekt har per sista december värderats separat av auktoriserad fastighetsvärderare från Forum Fastighets-ekonomi, ett oberoende värderingsinstitut. Värderingen har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder och baseras på en kombination av avkastningsbaserad metod och ortsprismetod.

Avkastningsbaserad värdering bygger på en prognos över framtida kassaflöden där nuvärdet av framtida betalningsströmmar beräknas. Som grund för bedömning av marknadens direktavkastningskrav ligger ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

Kalkylperioden har anpassats efter återstående löptid av befintliga hyresavtal och varierar mellan 10 och 25 år.

| | |
|---|--------------------------------|
| + | Hyresinbetalningar |
| – | Driftsutbetalningar |
| = | Driftnetto |
| – | Investeringar |
| = | Fastighetens kassaflöde |

VÄRDERINGSMODELL

Värderingsunderlag

Driftnettot baseras på marknadsanpassade hyresintäkter. De aktuella hyreskontrakten, samt kända uthyrningar och avflyttningar, utgör grunden för en bedömning av fastighetens hyresinbetalningar. De externa värderarna har, i samarbete med Vacses förvaltare, gjort en individuell bedömning av marknads- hyran. De externa värderarna bedömer också den långsiktiga vakansen i respektive fastighet. Hyresintäkterna marknads- anpassas genom att befintliga hyror justeras med nytecknade och omförhandlade hyresavtal samt med hänsyn till förväntad hyresutveckling. Driftsutbetalningar inkluderar utbetalningar för fastighetens normala drift. Bedömningen om driftsutbetalningar är baserad på budget samt tidigare års utfall kompletterat med de oberoende värderarnas erfarenheter. Fastighetens underhållsnivå bestäms utifrån aktuellt skick kompletterat med bedömningar om framtida underhållsbehov. Investeringso- hovet bedöms även det utifrån aktuellt skick med tillägg för kommande projekt. Vacses mål att skapa en långsiktigt ut hållig avkastning utgår från ett internt krav på grundavkastning med hänsyn tagen till inflation, skattekostnader, fastigheternas läge och byggnadsår samt normala framtida underhållskostnader som sammantaget förväntas resultera i en avkastning inom ett intervall om 4–8 %.

Kalkylräntan motsvaras av marknadens krav på total avkastning och består av realränta, kompensation för inflation samt ett riskillägg.

Då Vacses värderingsobjekt som regel har långa hyreskon- trakt med hyresgäster som bedöms som mycket kreditsäkra har det bedömts vara lämpligt med differentierade kalkylräntor för driftnetto respektive restvärde. Restvärdesberäkning görs separat för varje fastighet genom en evighetskapitalisering av det uppskattade marknadsmässiga driftöverskottet och det be- dömda marknadsmässiga avkastningskravet enligt ovanstående resonemang.

Forts. not 10

SAMMANFATTNING

| | |
|--|--|
| Värdetidpunkt | 31 december 2023 |
| Uthyrningsbar area | 210 tkvm |
| Verkligt värde | 9 752 mkr |
| Kalkylperiod | Mellan 10 till 25 år |
| Ekonomisk uthyrningsgrad | 100 % |
| Hysesvärde | 602 mkr |
| Normaliserat driftnetto | Mellan 911 och 4 410 kr/kvm, vägt snitt 2 157 kr/kvm |
| Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde | Mellan 4,25 och 8,0 %, vägt snitt 5,21 % |
| Kalkylränta för nuvärdeberäkning av driftnetto | Mellan 4,8 och 7,9 %, vägt snitt 5,70 % |
| Kalkylränta för nuvärdeberäkning av restvärde | Mellan 6,3 och 10,2 %, vägt snitt 7,31 % |
| Inflationsutveckling | 2 % per år |

VÄRDEFÖRÄNDRING

Värdeförändring redovisas i resultaträkningen och kan bestå av såväl orealiserad som realiserad värdeförändring. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående år, alternativt anskaffningsvärdet om fastighet förvärvats under året, med avdrag för under perioden aktiverade tillkommande utgifter. Det verkliga värdet för Vacses fastighetsbestånd uppgår den sista december till 9 752 mkr (9 345).

KÄNSLIGHETSANALYS

En fastighetsvärdering är en uppskattning av det sannolika priset som en investerare skulle vara villig att betala vid en normal försäljning på den öppna marknaden. Värderingen är gjord av oberoende värderingsinstitut utifrån vedertagna värde-

ringstekniker inkluderande antaganden om vissa parametrar. Ett visst mått av osäkerhet är alltid närvarande vid en fastighetsvärdering. Nedan följer en känslighetsanalys utifrån vissa centrala parametrar.

| KONCERNEN KÄNSLIGHETSANALYS, FASTIGHETSVÄRDERING | EFFEKT PÅ VERKLIGT VÄRDE AV FASTIGHETERNA FÖRÄNDRING +/- | RESULTATEFFEKT FASTIGHETSVÄRDERING MKR |
|--|--|---|
| Direktavkastningskrav för bedömning av restvärdet | 0,5 %-enhet | -777 / +946 |
| Driftnetto | 5,0 % | +437 / -437 |
| Kalkylränta för driftnetto | 0,5 %-enhet | -99 / +103 |
| Vakansgrad | 1,0 %-enhet | -116 |

FASTIGHETSBESTÅNDETS VÄRDE

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde uppgår till 9 752 mkr (9 345). Värdeförändringen för fastigheter ägda vid årets utgång uppgår till -378,4 mkr (5,6). Den ekonomiska uthyrnings-

graden uppgår till 100 % (100). Koncernens verksamhet utgörs av ett segment tillika klass samhällsfastigheter i Sverige.

| KONCERNEN, BELOPP I TKR | 2023 | 2022 |
|---|------------------|------------------|
| Ingående verkligt värde | 9 345 171 | 8 923 000 |
| Årets investeringar i befintliga fastigheter | 21 618 | 42 534 |
| Årets investeringar i pågående nyanläggningar | 116 050 | 48 712 |
| Förvärv | 647 297 | 325 253 |
| Orealiserade värdeförändringar | -378 415 | 5 673 |
| Utgående verkligt värde | 9 751 721 | 9 345 171 |

TAXERINGSVÄRDE

| KONCERNEN, BELOPP I TKR | 2023 | 2022 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Taxeringsvärde byggnad | 1 820 000 | 1 711 600 |
| Taxeringsvärde mark | 333 696 | 302 496 |
| Summa taxeringsvärde | 2 153 696 | 2 014 096 |

NOT 11 ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**Inventarier**

| BELOPP I TKR | KONCERNEN | | MODERBOLAGET | |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | | | |
| Vid årets ingång | 2 790 | 2 551 | 1 704 | 1 465 |
| Nyanskaffningar | 251 | 239 | 250 | 239 |
| Summa | 3 041 | 2 790 | 1 954 | 1 704 |
| Akkumulerade avskrivningar | | | | |
| Vid årets ingång | -1 477 | -1 448 | -1 477 | -1 448 |
| Årets avskrivningar | -91 | -29 | -91 | -29 |
| Summa | -1 568 | -1 477 | -1 568 | -1 477 |
| Redovisat värde vid periodens slut | 1 473 | 1 314 | 386 | 227 |

Förbättringsutgift på annans fastighet

| BELOPP I TKR | KONCERNEN | | MODERBOLAGET | |
|--|--------------|--------------|--------------|------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | | | |
| Vid årets ingång | 1 064 | 1 064 | - | - |
| Nyanskaffningar | - | - | - | - |
| Summa | 1 064 | 1 064 | - | - |
| Akkumulerade avskrivningar | | | | |
| Vid årets ingång | -212 | -159 | - | - |
| Årets avskrivningar | -53 | -53 | - | - |
| Summa | -265 | -212 | - | - |
| Redovisat värde vid periodens slut | 799 | 852 | - | - |
| Summa inventarier, verktyg och installationer | 2 271 | 2 165 | 386 | 227 |

NOT 12 FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Finansiella anläggningstillgångar avser kapitalförsäkringar till förmån för Verkställande direktör och före detta Verkställande direktör, tecknade av företaget. Kapitalförsäkringarna är värderade till verkligt värde.

Värdet per sista december är 1 221 tkr (1 111).

Åtagandet avseende kapitalförsäkringarna redovisas under Övriga avsättningar, se not 13.

NOT 13 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

En avsättning redovisas när koncernen har en legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser och där det är sannolikt att utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet. Beloppet ska kunna beräknas på ett tillförlitligt sätt. Som avsättning redovisas det belopp som förväntas reglera förpliktelsen. Övriga avsättningar avser finansiellt

åtagande avseende pensionsutfästelser till förmån för Verkställande direktören och före detta Verkställande direktören. En av försäkringarna ger upphov till utflöde och den andra försäkringarna förväntas ge upphov till utflöde från 2032. Avsättningarna säkerställs genom kapitalförsäkringar.

Värdet på kapitalförsäkringarna redovisas under finansiella tillgångar, se not 12.

NOT 14 KATEGORIER AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Vacse är främst exponerat för finansierings- och ränterisker. Koncernen strävar efter att ha en låneportfölj med spridda kreditförfall, som möjliggör eventuella amorteringar. Ingen upplåning sker i utländsk valuta varför koncernen inte är exponerad för valutakursrisk. När upplåning sker med kort räntebindning används ränteswappar för att uppnå önskad räntebindningsstruktur.

Derivatinstrument används endast i riskminimerande syfte och ska vara kopplade till en underliggande exponering. Koncernen har för närvarande derivatinstrument som redovisas i kategorin finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen. Säkringsredovisning tillämpas inte i koncernen.

Vacses finansfunktion är en koncernfunktion med centralt ansvar för finansiering och likviditetsplanering. Arbetet styrs av en av styrelsen beslutad finanspolicy, som syftar till att säkerställa koncernens finansieringsbehov till en så låg kostnad och risk som möjligt. Inom finansfunktionen finns instruktioner, system och arbetsfördelning för att uppnå en god intern kontroll och uppföljning av verksamheten. Styrelsens finansutskott sammanträder regelbundet och vid varje styrelsemöte informeras om finansiella frågor. Överskottslikviditet, som inte används till amortering, får endast placeras i instrument med hög likviditet och låg risk.

FINANSPOLICY OCH FINANSIELLA RISKER

Finanspolicyn reglerar hur respektive risk ska hanteras samt hur uppföljning och rapportering ska ske i syfte att uppnå en balanserad risk. Finanspolicyn utvärderas årligen och justeras om förutsättningarna för finansieringen skulle förändras. Finanspolicyn är koncernövergripande och innebär sammanfattningsvis:

- Kapitalbindningen ska uppgå till minst 2,0 år. Andelen låneförfall inom de kommande tolv månaderna får max uppgå till 30 %.
- Belåningsgraden ska på koncernnivå inte varaktigt överskrida 50 %.
- Lån mot säkerhet får inte överstiga 20 % av koncernens tillgångar.
- Koncernens räntetäckningsgrad får inte understiga 2,0 gånger.
- Räntebindningsstrukturen ska väljas så att en kostnadseffektiv räntekostnad uppnås i förhållande till finansiell stabilitet och för att begränsa effekterna av ändrade marknadsförutsättningar. För att uppnå önskad räntebindning får finansiella derivatinstrument användas. Den genomsnittliga räntebindingstiden får vara minst 2 år och maximalt 15 år.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE VIA RESULTATET**Finansiella instrument 2023**

| BELOPP I TKR | FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE | FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE |
|---|--|---|
| Tillgångar | | |
| Kundfordringar | 10 125 | – |
| Upplupna intäkter och övriga fordringar | 11 117 | – |
| Derivat | 178 900 | – |
| Likvida medel | 280 331 | – |
| Summa tillgångar | 480 473 | – |
| Skulder | – | |
| Långfristiga räntebärande skulder | – | 3 240 750 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | – | 538 750 |
| Leverantörsskulder | – | 50 035 |
| Upplupna kostnader och övriga skulder | – | 63 307 |
| Summa skulder | – | 3 892 932 |

Finansiella instrument 2022

| BELOPP I TKR | FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE | FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE |
|---|--|---|
| Tillgångar | | |
| Kundfordringar | 2 326 | – |
| Upplupna intäkter och övriga fordringar | 943 | – |
| Derivat | 316 722 | – |
| Likvida medel | 175 656 | – |
| Summa tillgångar | 495 378 | – |
| Skulder | | |
| Långfristiga räntebärande skulder | – | 2 929 500 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | – | 738 750 |
| Leverantörsskulder | – | 34 444 |
| Upplupna kostnader och övriga skulder | – | 23 161 |
| Summa skulder | – | 3 725 855 |

Forts. not 14

De instrument som redovisas till verkligt värde i balansräkningen utgörs av ränteswappar. Dessa derivat är OTC-avtal som inte handlas på en aktiv marknad. Verkligt värde har istället bestämts med en värderingsteknik som bygger på diskontering av framtida kassaflöden där endast observerbar marknadsdata används. Dessa värderingar tillhör nivå 2 i verkligt värde hierarkin. Inga omklassningar mellan nivåer har skett under året. Finansiella instrument såsom för kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder mm. redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för nedskrivning varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med redovisat värde. Långfristiga räntebärande skulder löper i huvudsak med kort räntebindning, och för långfristiga skulder gäller att verkligt värde inte avviker nämnvärt från nominella värden, vilket sammantaget innebär att upplupet anskaffningsvärde överensstämmer väl med verkligt värde.

LIKVIDITETS- OCH FINANSIERINGSRISK

Finansieringsrisk utgörs av att svårigheter kan föreligga att erhålla finansiering för verksamheten vid en given tidpunkt. Målet är att ha en låneportfölj med spridda förfall och en lång löptid. För att minimera kostnaden för koncernens upplåning och för att säkerställa att finansiering kan erhållas behöver Vacse ha lånelöften som täcker behovet för omsättning av lån och investeringar.

Styrelsen fastställer löpande nivån för kapitalbindning i låneportföljen. Ledningen upprättar rullande prognoser för koncernens likviditet på basis av förväntade kassaflöden. Vacses externa upplåning uppgick per 31 december 2023 till 3 780 mkr (3 668).

Belåningsgraden i koncernen per sista december uppgår till 36 % (37). Vacse har betryggande marginaler till kreditgivarnas restriktioner avseende låneavtalen, så kallade covenantar.

RÄNTERISK

Ränterisk definieras som risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter, framför allt i form av ökande räntekostnader för lån och derivat. Förändringar i marknads-

räntor påverkar dock även det verkliga värdet av koncernens utestående derivatinstrument. Koncernens upplåning sker med både rörliga och fasta räntor. Med hänsyn till att intäkterna i verksamheten inte direkt samvarierar med räntenivå begränsas effekterna av ränteförändringar från de rörliga räntorna genom räntesäkringsåtgärder. Som säkringsinstrument används ränteswappar. Per balansdagen fanns utestående ränteswappar med ett sammanlagt nominellt belopp uppgående till 2 690 mkr (2 650) och ett redovisat värde i balansräkningen om +378,9 mkr (+316,7). Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning.

Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årsskiftet till 3,7 år (4,0) med hänsyn taget till effekt av räntederivat. En momentan ökning av marknadsräntan med 100 räntepunkter beräknas medföra en årlig kostnadsökning om 8,6 mkr (6,5), givet balansdagens låneportfölj och med beaktande av utestående räntederivat.

KREDITRISK

Kreditrisken är risken för förlust om koncernens motparter inte fullgör sina avtalsförpliktelser och eventuella säkerheter inte täcker koncernens fordringar. Målet är att minimera kreditrisken genom förskottshyror och att endast göra kreditaffärer med större finansieringsinstitut. Kreditrisk kan i huvudsak hänföras till utestående kund-/hyresfordringar, likvida medel samt finansiella derivatavtal. Förluster på kund-/hyresfordringar uppstår när kunder försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Riskerna begränsas betydligt av Vacses nisch med hyresgäster från den offentliga sektorn. Exponeringar avseende finansiella derivatavtal begränsas genom att koncernen som policy endast ingår sådana avtal med stora finansiella institut med hög rating och där Vacse har långsiktiga relationer. Dessutom finns ramavtal med dessa institut om kvittning av olika derivatavtal som ytterligare minskar kreditriskexponeringen. Koncernens kundfordringar avseende hyror och vidarefakturerade kostnader uppgår till 10 125 tkr (2 325). Som nämns ovan är kundförlusterna i koncernen obefintliga. Samtliga utestående kundfordringar per 31 december förfaller inom 30 dagar i likhet med tidigare år.

KAPITALFÖRFALLOSTRUKTUR

| FÖRFALLOÅR BELOPP I TKR | KREDITAVTAL | UTNYTTJAT |
|----------------------------|------------------|------------------|
| 2024 | 1 238 750 | 538 750 |
| 2025 | 38 750 | 38 750 |
| 2026 | 638 750 | 638 750 |
| 2027 | 1 353 750 | 1 353 750 |
| 2028 | 631 750 | 631 750 |
| 2029 | 31 750 | 31 750 |
| 2030 | 216 750 | 216 750 |
| 2031 | 129 250 | 129 250 |
| 2032 | – | – |
| 2033 | – | – |
| 2034 | 200 000 | 200 000 |
| Totalt | 4 479 500 | 3 779 500 |

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

| ÅR BELOPP I TKR | BELOPP | GENOMSNIITTLIG RÄNTA | ANDEL |
|--------------------|------------------|-------------------------|--------------|
| Rörligt | 1 214 500 | 6,55 % | 32 % |
| 2025 | 325 000 | 0,13 % | 9 % |
| 2026 | 325 000 | 0,21 % | 9 % |
| 2027 | 275 000 | 0,33 % | 7 % |
| 2028 | 350 000 | 0,44 % | 9 % |
| 2029 | 340 000 | 0,53 % | 9 % |
| 2030 | 550 000 | 0,45 % | 15 % |
| 2031 | – | – | – |
| 2032 | – | – | – |
| 2033 | 200 000 | 2,76 % | 5 % |
| 2034 | 200 000 | 2,07 % | 5 % |
| Totalt | 3 779 500 | 2,57 % | 100 % |

Forts. not 14

VERKLIGT VÄRDE, RÄNTESWAPPAR

| FÖRFALLOÅR | RÖRLIG RÄNTA, % | | FAST RÄNTA, % | | NOMINELLT BELOPP, TKR | | VERKLIGT VÄRDE, TKR | |
|--------------------|-----------------|-------------|---------------|-------------|-----------------------|------------------|---------------------|----------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| 2024 | 4,05 | 2,70 | 0,06 | -0,05 | 325 000 | 325 000 | 7 298 | 19 295 |
| 2025 | 4,05 | 2,70 | 0,13 | 0,06 | 325 000 | 325 000 | 14 938 | 23 438 |
| 2026 | 4,05 | 2,70 | 0,21 | 0,13 | 325 000 | 325 000 | 19 989 | 33 948 |
| 2027 | 4,05 | 2,70 | 0,33 | 0,21 | 275 000 | 275 000 | 20 184 | 33 953 |
| 2028 | 4,05 | 2,70 | 0,44 | 0,33 | 350 000 | 350 000 | 29 144 | 47 796 |
| 2029 | 4,05 | 2,70 | 0,11 | 0,44 | 340 000 | 340 000 | 31 782 | 55 030 |
| 2030 | 4,05 | 2,70 | 0,45 | 0,11 | 550 000 | 550 000 | 62 897 | 99 405 |
| 2033 | 4,05 | - | 2,76 | - | 200 000 | - | -7 332 | - |
| Summa/snitt | 4,05 | 2,70 | 0,45 | 0,25 | 2 690 000 | 2 490 000 | 178 900 | 312 865 |

Räntebetalning sker kvartalsvis. En simulerad parallellförskjutning med +1 %-enhet av de underliggande swapkurvorna skulle, allt annat lika, medföra en omvärdering av Vacses räntederivat med 108,6 mkr (95,4).

ODISKONTERADE KASSAFLÖDEN FÖR FINANSIELLA SKULDER OCH DERIVAT

| BELOPP TKR | NOMINELLT BELOPP | INOM 1 MÅN | INOM 1-3 MÅN | INOM 3 MÅN-12 MÅN | INOM 1-5 ÅR | INOM 6-13 ÅR |
|---|------------------|----------------|--------------|-------------------|------------------|----------------|
| Räntebärande skulder | | | | | | |
| Obligationslån | 2 550 000 | - | - | 500 000 | 1 850 000 | 200 000 |
| Skuld till kreditinstitut | 1 229 500 | 9 688 | - | 29 063 | 813 000 | 377 750 |
| Summa räntebärande skulder | 3 779 500 | 9 688 | - | 529 063 | 2 663 000 | 577 750 |
| Ej räntebärande skulder | | | | | | |
| Leverantörsskulder | 50 038 | 50 038 | - | - | - | - |
| Upplupna kostnader och övriga skulder | 63 397 | 30 535 | 4 744 | 27 158 | 960 | - |
| Summa ej räntebärande skulder | 113 435 | 80 573 | 4 744 | 27 158 | 960 | - |
| Räntebetalningar | | | | | | |
| Räntebetalningar | - | 25 437 | 22 259 | 131 314 | 458 344 | 67 390 |
| Derivat | - | -1 832 | -22 020 | -68 315 | -264 808 | -21 177 |
| Summa räntebetalningar | - | 23 605 | 238 | 62 999 | 193 536 | 46 213 |
| Summa betalningar av ränta och kapitalbelopp | 3 892 935 | 113 865 | 4 982 | 619 220 | 2 857 496 | 623 963 |

NOT 15 EGET KAPITAL**AKTIEKAPITAL**

Aktiekapitalet var per 31 december 2023 fördelat på 1 000 000 registrerade aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 5 kronor per aktie. Det förekommer inga restriktioner vad avser utdelning eller andra typer av återbetalning. Några potentiella aktier (till exempel konvertibler) förekommer inte, ej heller någon företrädesrätt till ackumulativ utdelning (preferens aktier).

ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL

Övrigt tillskjutet kapital avser eget kapital som är tillskjutet av ägarna i form av ovillkorade aktieägartillskott.

BALANSERAD VINST

Balanserad vinst avser intjänade vinstmedel i koncernen.

NOT 16 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

| BELOPP I TKR | KONCERNEN | | | | MODERBOLAGET | | | |
|---|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| | 2023 | SNITTRÄNTA | 2022 | SNITTRÄNTA | 2023 | SNITTRÄNTA | 2022 | SNITTRÄNTA |
| Långfristiga skulder | | | | | | | | |
| Säkerställt banklån | 199 500 | 0,72 % | 211 500 | 0,72 % | 199 500 | 0,72 % | 211 500 | 0,72 % |
| Säkerställt banklån | 305 000 | 0,92 % | 325 000 | 0,92 % | 305 000 | 0,92 % | 325 000 | 0,92 % |
| Säkerställt banklån | 686 000 | 1,40 % | 693 000 | 1,40 % | 686 000 | 1,40 % | 693 000 | 1,40 % |
| Obligationslån ¹⁾ | 2 050 000 | ¹⁾ | 1 700 000 | ¹⁾ | 2 050 000 | ¹⁾ | 1 700 000 | ¹⁾ |
| Summa | 3 240 750 | | 2 929 500 | | 3 240 750 | | 2 929 500 | |
| Kortfristiga lån | | | | | | | | |
| Säkerställt banklån | 11 750 | 0,72 % | 11 750 | 0,72 % | 11 750 | 0,72 % | 11 750 | 0,72 % |
| Säkerställt banklån | 20 000 | 0,92 % | 20 000 | 0,92 % | 20 000 | 0,92 % | 20 000 | 0,92 % |
| Säkerställt banklån | 7 000 | 1,40 % | 7 000 | 1,40 % | 7 000 | 1,40 % | 7 000 | 1,40 % |
| Obligationslån ¹⁾ | 500 000 | ¹⁾ | 700 000 | ¹⁾ | 500 000 | ¹⁾ | 700 000 | ¹⁾ |
| Summa | 538 750 | | 738 750 | | 538 750 | | 738 750 | |
| 1) Obligationslån under svenskt MTN-program | | | | | | | | |
| Rörlig del, nominellt (förfall 2023–09–12) | | | | | – | – | 700 000 | 1,37 % |
| Rörlig del, nominellt (förfall 2024–06–03) | | | | | 500 000 | 1,22 % | 500 000 | 1,22 % |
| Rörlig del, nominellt (förfall 2028–03–24) | | | | | 600 000 | 0,85 % | 600 000 | 0,85 % |
| Fast del, nominellt (förfall 2034–04–20) | | | | | 200 000 | 2,07 % | 200 000 | 2,07 % |
| Rörlig del, nominellt (förfall 2026–05–27) | | | | | 600 000 | 1,25 % | 400 000 | 1,25 % |
| Rörlig del, nominellt (förfall 2027–04–06) | | | | | 650 000 | 1,75 % | – | |
| Obligationslån | | | | | 2 550 000 | | 2 400 000 | |
| Kreditfacilitet revolverande facilitet i svensk bank | | | | | | | | |
| Beviljat belopp | | | | | 700 000 | 1,60 % | 700 000 | 1,60 % |
| Utnyttjat belopp | | | | | – | – | – | |
| Återstående kreditlöften | | | | | 700 000 | | 700 000 | |

Upptagna banklån har säkerställts med aktier i dotterbolag, pantbrev i fastigheter samt internlån kompletterat med kovenanter avseende belånings- och räntetäckningsgrad.

Kovenanter, det vill säga de villkor en låntagare kräver för att tillhandahålla en kredit och som innebär att en kredit förfaller till betalning om villkoren inte uppfylls, är likartade i de olika

kreditavtalen. Avtalen föreskriver i huvudsak en räntetäckningsgrad om minst 1,5–1,75 gånger, en soliditet om minst 35 % och en högsta belåningsgrad om 60–75 %. För 2023 var faktiskt utfall räntetäckningsgrad 4,6 gånger, soliditet 51,7 % och en belåningsgrad på 35,9 %.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

| BELOPP I TKR | KONCERNEN | | MODERBOLAGET | |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Vid årets ingång | 3 668 250 | 3 798 750 | 3 668 250 | 3 798 750 |
| Nyupptagna lån | 850 000 | 400 000 | 850 000 | 1 100 000 |
| Lösen av obligation | –700 000 | –490 000 | –700 000 | –1 191 250 |
| Årets amortering | –38 750 | –40 500 | –38 750 | –39 250 |
| Summa | 3 779 500 | 3 668 250 | 3 779 500 | 3 668 250 |

NOT 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| BELOPP I TKR | KONCERNEN | | MODERBOLAGET | |
|----------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Upplupna räntekostnader | 26 462 | 12 425 | 26 462 | 12 425 |
| Förutbetalda hyresintäkter | 202 978 | 183 970 | – | – |
| Övriga poster | 50 329 | 13 339 | 10 447 | 7 979 |
| Summa | 279 769 | 209 734 | 36 909 | 20 404 |

NOT 18 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

| BELOPP I TKR | KONCERNEN | | MODERBOLAGET | |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| STÄLLDA SÄKERHETER | | | | |
| Fastighetsinteckningar för skulder i kreditinstitut | 1 124 331 | 1 124 331 | 1 124 331 | 1 124 331 |
| – varav <i>inteckningar i dotterbolagens fastigheter</i> | – | – | 1 124 331 | 1 124 331 |
| Aktier i dotterbolag | 3 525 401 | 3 642 817 | 771 370 | 771 370 |
| Strukturella internlån | – | – | 1 318 690 | 1 351 690 |
| Totalt | 4 649 732 | 4 767 148 | 3 214 391 | 2 476 791 |
| EVENTUALFÖRPLIKTELSE | | | | |
| Borgen för dotterbolag | – | – | – | – |

NOT 19 NÄRSTÅENDE

Vacse AB står inte under ett bestämmande inflytande från någon av Vacses ägare. Närståendetransaktioner har skett med ägarna i form av inbetalning av aktiekapital vid Vacses grundande, ovillkorat aktieägartillskott, ägarlån, lämnad utdelning och erlagda räntebetalningar.

Moderbolaget har en närstående relation med sina dotterbolag. Transaktioner mellan moderbolag och dotterbolag har skett på marknadsmässiga villkor.

Utdelning till ägare har under året skett med 100 000 tkr. Ägarna har under året lämat ett aktieägartillskott om 500 000 tkr. Moderbolaget har under året fakturerat 41 320 tkr (36 564) till dotterbolagen avseende förvaltningsarvode. Långfristiga fordringar på dotterbolag upp går till 4 924 777 tkr (4 317 895) och långfristiga skulder till 220 307 tkr (121 289).

NOT 20 ANDELAR I DOTTERBOLAG

| BELOPP I MKR | 2023 | 2022 |
|--|------------------|------------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | 1 269 378 | 1 248 571 |
| Anskaffning | – | 25 |
| Lämnat aktieägartillskott | 69 767 | 20 782 |
| Utgående balans | 1 339 145 | 1 269 378 |
| Ackumulerade uppskrivningar | | |
| Vid årets början | 40 000 | 40 000 |
| Utgående balans 31 december | 40 000 | 40 000 |
| Ackumulerade nedskrivningar | | |
| Vid årets början | –96 000 | –96 000 |
| Årets nedskrivningar | –56 983 | – |
| Utgående balans 31 december | –152 983 | –96 000 |
| Summa redovisat värde | 1 226 162 | 1 213 378 |

| DIREKTÄGDA DOTTERBOLAG | ORG. NR. | SÄTE | ÄGARANDEL % | 2023 | 2022 |
|-------------------------------------|-------------|-----------|-------------|------------------|------------------|
| BELOPP TKR | | | | BOKFÖRT VÄRDE | BOKFÖRT VÄRDE |
| Vacse Häktet AB | 556742-6787 | Stockholm | 100 | 278 089 | 278 089 |
| Vacse Polishuset AB | 556659-9808 | Stockholm | 100 | 121 721 | 117 381 |
| Vacse Tingshuset AB ¹⁾ | 556866-3891 | Stockholm | 100 | 21 015 | 21 015 |
| Vacse Komplementär AB ¹⁾ | 556866-2695 | Stockholm | 100 | 81 | 81 |
| Vacse Hovrättstorget AB | 556690-0659 | Stockholm | 100 | 155 500 | 155 500 |
| Vacse Kalmar AB | 556659-5392 | Stockholm | 100 | 107 770 | 107 770 |
| Vacse Västervik AB | 556716-5187 | Stockholm | 100 | 35 041 | 35 041 |
| Vacse Stadsparken AB | 556549-9984 | Stockholm | 100 | 66 988 | 66 988 |
| Vacse Södertälje AB | 556813-9181 | Stockholm | 100 | 50 652 | 50 652 |
| Vacse Visborg AB | 556817-1408 | Stockholm | 100 | 63 999 | 63 999 |
| Vacse Huddinge AB | 556602-1696 | Stockholm | 100 | 175 546 | 175 546 |
| Vacse Visby AB | 556602-1688 | Stockholm | 100 | 78 978 | 78 978 |
| Vacse Håbo AB | 556782-9600 | Stockholm | 100 | 54 047 | 54 047 |
| Vacse Projektering AB | 559035-0947 | Stockholm | 100 | 50 | 50 |
| Vacse Ettan AB | 559042-0237 | Stockholm | 100 | 150 | 150 |
| Vacse Tvåan AB | 559177-2883 | Stockholm | 100 | 8 050 | 8 050 |
| Vacse Trean AB ¹⁾ | 559380-4353 | Stockholm | 100 | 8 485 | 40 |
| | | | | 1 226 162 | 1 213 378 |

1) Ökningen motsvarar lämnat aktieägartillskott.

| ÖVRIGA KONCERNFÖRETAG | ORG. NR. | SÄTE | ÄGARANDEL % |
|-------------------------|-------------|-----------|-------------|
| Vacse Tingshuset KB | 969700-5883 | Stockholm | 100 |
| Vacse Tabellen 7 AB | 559030-2104 | Stockholm | 100 |
| Vacse Instrumentet 1 AB | 556971-3042 | Stockholm | 100 |
| Vacse Karlstad AB | 556950-2221 | Stockholm | 100 |
| Vacse Tierp 1:117 AB | 559058-7977 | Stockholm | 100 |
| Vacse Björkö AB | 559193-8781 | Stockholm | 100 |
| Vacse Sjöstan AB | 556758-2480 | Stockholm | 100 |
| Vacse Öppningen 1 AB | 559108-5815 | Stockholm | 100 |
| Vacse Skepparen 1 AB | 559313-7044 | Stockholm | 100 |
| Vacse Mode 4 AB | 559029-6736 | Stockholm | 100 |
| Vacse Guldfisken 2 AB | 559369-8862 | Stockholm | 100 |
| Vacse Götaland 9 AB | 556942-6512 | Stockholm | 100 |

NOT 21 FORDRINGAR HOS OCH SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

| BELOPP I MKR | 2023 | 2022 |
|--|------------------|------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | 4 196 606 | 4 068 244 |
| Tillkommande poster | 606 882 | 152 030 |
| Avgående poster | -99 019 | -23 668 |
| Utgående balans 31 december | 4 704 469 | 4 196 606 |

NOT 22 HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter årets utgång.

NOT 23 VINSTDISPOSITION**Årsstämman har att behandla**

| | |
|-----------------------------|----------------------|
| Balanserade vinstmedel, kr | 1 778 010 256 |
| Erhållet aktieägartillskott | 500 000 000 |
| Årets resultat, kr | 84 139 995 |
| Summa, kr | 2 362 150 251 |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|----------------------|
| Utdelning till aktieägare, 100 kronor per aktie, kr | 100 000 000 |
| Överförs i ny räkning, kr | 2 262 150 251 |
| Summa, kr | 2 362 150 251 |

Styrelsens underskrifter

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar, såvitt de känner till, att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive

koncernredovisningen ger en rätt visande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen 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 27 mars 2024

Daniel Jönsson
Ordförande

Fredrik Linderborg
Verkställande Direktör

Magnus Jarlén
Styrelseledamot

Amir El-Sayed
Styrelseledamot

Joakim Alpsten
Styrelseledamot

Per-Arne Rudbert
Styrelseledamot

Per Erik Höglom
Styrelseledamot

Niclas Lemne
Styrelseledamot

Martin Ros
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 mars 2024
Grant Thornton Sweden AB

Mikael Östblom
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Vacse AB (publ.) för år 2023 med undantag för bolagsstyrningsrapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 48–52, 25 – 37 respektive 85–96. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 38–79 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 48 – 52. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 11.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet ”Revisorns ansvar”. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDEN

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelse-

fulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden, och innefattar bland annat de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick den 31 december 2023 till 9 752 Mkr, motsvarande ca 95 % av koncernens tillgångar. Värdeförändringar under året, redovisade i koncernens resultaträkning, uppgick till –378.4 Mkr. Samtliga fastigheters verkliga värde per 31 december 2023 har fastställts baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare. Värderingarna är baserade på avkastningsbaserade kassaflödesmodeller vilket innebär att framtida kassaflöden för respektive fastighet prognosticeras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms individuellt utifrån respektive fastighets unika risk och karaktär samt känd marknadsinformation för fastigheter av liknande karaktär. Värdering till verkligt värde innefattar subjektiva

bedömningar där mindre förändringar i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få en betydande effekt på redovisade värden och på redovisat resultat. Givet förvaltningsfastigheters väsentliga påverkan på koncernens redovisade ställning och resultat samt det inslag av antaganden och bedömningar som ingår i värderingsprocessen så utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

För ytterligare information kring värdering av förvaltningsfastigheter hänvisas till koncernens redovisningsprinciper på sidorna 61–64 samt till not 10 Förvaltningsfastigheter.

Hur detta område beaktades i revisionen

Vår revision har omfattat att såväl löpande under året som vid årsbokslutet bedöma koncernens process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod och antaganden. Vi har för ett urval av fastigheterna granskat indata och beräkningar i värderingsmodellen på fastighetsnivå. Vi har vidare diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med företagsledningen och med den externa värderaren för att bedöma rimligheten i gjorda antaganden om direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftskostnader. Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har även bedömt de tilläggsupplysningar som lämnats i årsredovisningen och då särskilt vad avser inslag av bedömningar och antaganden.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen, och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1 - 37 och 83-100. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldig att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om

fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

REVISORNS ANSVAR

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder Vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till om-

ständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten.

Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

REVISORNS GRANSKNING AV FÖRVALTNING OCH FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV BOLAGETS VINST ELLER FÖRLUST

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Vacse AB (publ.) för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet ”Revisorns ansvar”. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen

enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

REVISORNS ANSVAR

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om

ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att avgöra om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

REVISORNS GRANSKNING AV BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 48–52 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen. Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Grant Thornton Sweden AB, Box 7623, 103 94 Stockholm utsågs till Vacse AB (publ)s revisor av bolagsstämman 2023-05-10 och har varit bolagets revisor sedan 2018-05-15.

Stockholm den 27 mars 2024

Grant Thornton Sweden AB

Mikael Östblom

Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt

Nyckeltal

| BELOPP I TKR | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Förvärv av och investering i fastigheter, tkr | 742 505 | 415 248 | 698 431 | 319 783 | 394 948 |
| Värdeförändringar fastigheter, orealiserade, tkr | -378 416 | 5 673 | 1 053 524 | 318 166 | 179 240 |
| Verkligt värde fastigheter, tkr | 9 751 830 | 9 345 171 | 8 923 000 | 7 167 000 | 6 521 904 |
| Genomsnittlig kontraktslängd, år | 9,9 | 10,2 | 9,9 | 10,8 | 10,1 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| Överskottsgrad, % | 80 | 80 | 82 | 84 | 83 |
| Fastighetsyta, tkvm | 210 | 197 | 189 | 173 | 152 |
| Belåningsgrad, % | 36 | 37 | 37 | 39 | 41 |
| Andel säkerställd skuld, % | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 4,6 | 5,5 | 5,8 | 5,6 | 5,1 |
| Kapitalbindning, år | 3,9 | 4,3 | 3,8 | 3,1 | 2,5 |
| Räntebindning, år | 3,7 | 4,0 | 4,6 | 5,3 | 4,5 |
| Genomsnittlig ränta | 2,4 % | 1,9 % | 1,7 % | 1,8 % | 2,0 % |
| Räntebärande skuld netto/EBITDA | 8,5 | 9,7 | 9,5 | 9,4 | 9,4 |

Resultaträkning

| BELOPP I TKR | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|-----------------|----------------|------------------|----------------|----------------|
| Hysesintäkter | 559 421 | 490 350 | 458 986 | 383 893 | 368 688 |
| Fastighetskostnader | -110 826 | -99 990 | -81 499 | -62 966 | -63 168 |
| Driftöverskott | 448 595 | 390 360 | 377 486 | 320 927 | 305 520 |
| Central administration | -35 244 | -32 048 | -27 129 | -24 709 | -23 510 |
| Räntenetto | -85 058 | -65 660 | -60 801 | -52 948 | -55 272 |
| Förvaltningsresultat | 328 293 | 292 652 | 289 556 | 243 269 | 226 737 |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter | -378 416 | 5 673 | 1 053 524 | 318 165 | 179 239 |
| Värdeförändringar räntederivat | -137 822 | 257 668 | 73 998 | -26 484 | -10 670 |
| Resultat före skatt | -187 945 | 555 992 | 1 417 077 | 534 950 | 395 306 |
| Skatt | 26 262 | -104 252 | -279 160 | -111 660 | -92 214 |
| Årets resultat | -161 683 | 451 741 | 1 137 918 | 423 290 | 303 092 |

Balansräkning

| BELOPP I TKR | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 9 751 830 | 9 345 171 | 8 923 000 | 7 167 000 | 6 521 904 |
| Övriga materiella anläggningstillgångar | 2 271 | 2 165 | 2 009 | 1 858 | 2 122 |
| Räntederivat | 178 900 | 316 722 | 59 054 | - | - |
| Nyttjanderätt, leasingavtal | 2 002 | 3 232 | 4 957 | 2 031 | 3 261 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 1 221 | 1 111 | 1 560 | 1 369 | 1 295 |
| Kundfordringar | 10 125 | 2 326 | 70 | 1 335 | 118 |
| Övriga fordringar | 52 086 | 39 911 | 36 653 | 47 694 | 53 545 |
| Likvida medel | 280 331 | 175 656 | 478 621 | 209 947 | 119 804 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 10 278 766 | 9 886 294 | 9 505 923 | 7 431 234 | 6 702 049 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | | | |
| Eget kapital | 5 311 006 | 5 072 689 | 4 720 948 | 3 683 030 | 3 329 741 |
| Uppskjutna skatteskulder | 829 245 | 880 241 | 778 878 | 516 527 | 406 104 |
| Övriga avsättningar | 1 221 | 1 111 | 1 560 | 1 369 | 1 295 |
| Räntebärande skulder | 3 779 184 | 3 668 250 | 3 798 750 | 3 001 250 | 2 773 750 |
| Räntederivat | - | - | - | 46 466 | 19 982 |
| Leasingskulld | 316 | 1 609 | 0 | 1 740 | 3 025 |
| Leverantörsskulder | 50 038 | 34 444 | 82 | 5 614 | 17 086 |
| Övriga skulder | 307 756 | 227 950 | 205 705 | 175 248 | 151 036 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 10 278 766 | 9 886 294 | 9 505 923 | 7 431 234 | 6 702 049 |

Alternativa nyckeltal

Utöver finansiella mått enligt IFRS presenterar Vacse ytterligare finansiella mått och nyckeltal i årsredovisningen. Vacse anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och Vacses ledning då de möjliggör utvärdering av Vacses resultat och finansiella ställning. Dessa behöver inte vara jäm-

förbara 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 definitioner av dessa mått på sidan 92.

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt exklusive värdeförändringar. Nyckeltalet mäter Vacses resultat från den löpande verksamheten.

| FÖRVALTNINGSRESULTAT, BELOPP I TKR | 2023 | 2022 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Resultat före skatt | -187 945 | 555 992 |
| Återläggning | | |
| Värdeförändring fastighet | 378 416 | -5 673 |
| Värdeförändring derivat | 137 822 | -257 668 |
| Förvaltningsresultat | 328 293 | 292 651 |

Belåningsgrad

Räntebärande nettoskulder i % av fastigheternas redovisade värde. Nyckeltalet visar Vacses skuldsättning.

| BELÅNINGSGRAD | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntebärande skulder, långfristiga | 3 240 750 | 2 929 500 |
| Räntebärande skulder, kortfristiga | 538 750 | 738 750 |
| Likvida medel | -280 331 | -175 656 |
| Räntebärande skulder netto | 3 499 169 | 3 492 594 |
| Förvaltningsfastigheter | 9 751 830 | 9 345 171 |
| Belåningsgrad | 36 % | 37 % |

Andel säkerställd skuld

Utestående säkerställda banklån i % av koncernens redovisade totala tillgångar. Nyckeltalet åskådliggör förhållandet mellan säkerställd och icke säkerställd skuld vilket är viktigt för Vacses långgivare.

| ANDEL SÄKERSTÄLLD SKULD | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------------|-------------|-------------|
| Säkerställda banklån | 1 229 501 | 1 268 250 |
| Totala tillgångar | 10 278 766 | 9 904 960 |
| Andel säkerställd skuld | 12 % | 13 % |

Räntebärande skuld netto/EBITDA

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

| RÄNTEBÄRANDE SKULD NETTO/EBITDA | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Räntebärande skulder, långfristiga | 3 240 750 | 2 929 500 |
| Räntebärande skulder, kortfristiga | 538 750 | 738 750 |
| Likvida medel | -280 331 | -175 656 |
| Räntebärande skulder netto | 3 499 169 | 3 492 594 |
| Driftöverskott | 448 595 | 390 360 |
| Centrala kostnader | -35 244 | -32 048 |
| EBITDA | 413 351 | 358 312 |
| Räntebärande skuld netto/EBITDA | 8,5 | 9,7 |

Räntetäckningsgrad

Driftöverskott med avdrag för administrativa kostnader i förhållande till finansnetto. Nyckeltalet visar Vacses förmåga att betala löpande räntekostnader.

| RÄNTETÄCKNINGSGRAD | 2023 | 2022 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Driftöverskott | 328 293 | 390 8360 |
| Centrala kostnader | 91 595 | -32 048 |
| Summa | 419 888 | 358 312 |
| Räntekostnader | -91 595 | -65 660 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 4,6 | 5,5 |

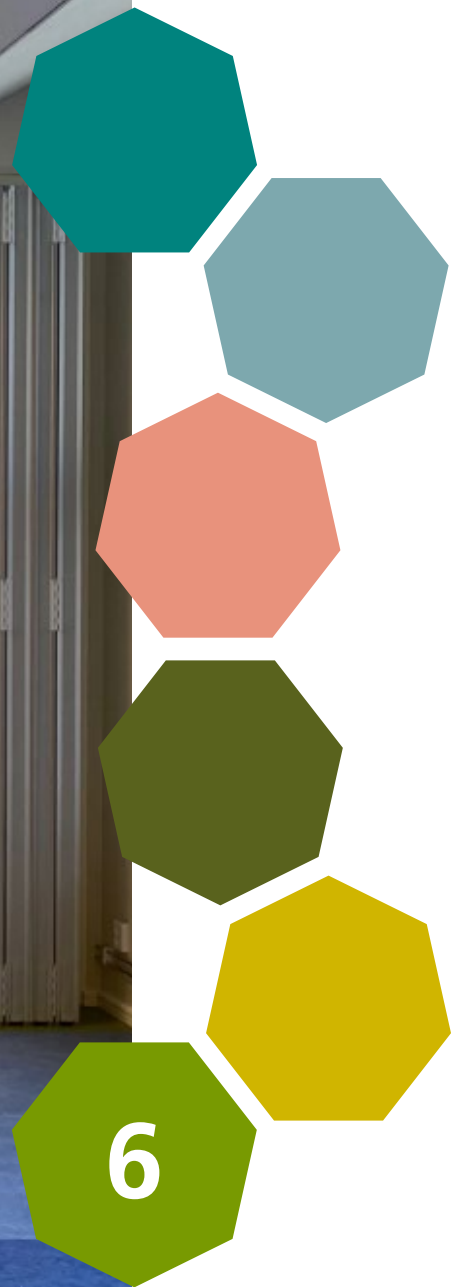
KAPITALBINDNING

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

RÄNTEBINDNING

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

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|------------|
| Kapitalbindning, år | 3,9 | 4,3 |
| Kapitalbindning, år (beaktat kreditfacilitet) | 4,2 | 4,8 |
| Räntebindning, år | 3,7 | 4,0 |



FÖRDJUPNING HÅLLBARHET

Om hållbarhetsredovisningen

Års- och hållbarhetsredovisningen 2023 inkluderar Vacses hållbarhetsredovisning 2023 som också utgör Vacses lagstadgade hållbarhetsrapport. Utgångspunkten för hållbarhetsredovisningen är kontinuerligt genomförda intressentdialoger och en väsentlighetsanalys som uppdaterades 2023 med det dubbla väsentlighetsperspektivet som är en del i linjeringen med CSRD. Vacses hållbarhetsredovisning är upprättad med referens till GRI Standards från 2021 och omfattar perioden 1 januari till och med 31 december 2023. Hållbarhet är integrerat i hela Vacses verksamhet, varför beskrivningen av hållbarhetsarbetet återfinns i årsredovisningens alla delar. 2018 anslöt Vacse sig till FNs Global Compact och har skrivit under att arbeta och ta ansvar för initiativets tio principer kring mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupcion.

I hållbarhetsredovisningen ingår samtliga helägda dotterbolag. Vacse inkluderar fastigheter som ägts under hela räkenskapsåret för de nyckeltal som rör utsläpp och förbrukning av energi och vatten. Inga väsentliga förändringar har skett under året. Vacses hållbarhetsredovisning följer det finansiella räkenskapsåret och publiceras årligen. Hållbarhetsredovisningen har översiktligt granskats av Grant Thornton.

Kontaktperson:

Sara Jägermo

Fastighets- och hållbarhetschef



Vacse har signerat FNs Global Compact, vilket är ett initiativ för att samordna frågor gällande mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, försiktighetsprincipen och ansvarstagande gällande miljöfrågor och antikorrupcion. Global Compact omfattar tio principer.

Dubbel väsentlighetsanalys

Under 2023 har Vacse uppdaterat sin väsentlighetsanalys med det dubbla väsentlighetsperspektivet som ett steg i det förberedande arbetet för nya redovisningsregler inom ramen för CSRD. Den dubbla väsentlighetsanalysen enligt CSRD och ESRS tar hänsyn till både den påverkan som företaget har på människa och miljö och den påverkan hållbarhetsfrågor kan ha på företagets finansiella ställning.

LÖPANDE DIALOG MED INTRESSENER

Under hösten 2021 genomfördes en omfattande intressentdialog med de intressentgrupper som har en betydande påverkan på, och som påverkas av, Vacses verksamhet och aktiviteter. Vacse som samhällsfastighetsbolag är i många fall beroende av andra aktörer för att lyckas med sina hållbarhetsmål. I de fall det varit relevant har vi därför använt intressentdialog som verktyg för att få en mer nyanserad bild och etablera dialog för fortsatt samarbete. Arbetet utfördes i samband med en översyn av Vacses hållbarhetsstrategi och urvalet för intressentdialogen gjordes av Vacses ledningsgrupp. Syftet med dialogen var att fånga förväntningar och synpunkter från Vacses intressenter. Dialogen genomfördes av extern part och tog utgångspunkt i Vacses faktiska- och potentiella, positiva- och negativa påverkan på kort- medellång och lång sikt. Denna strukturerade dialog är ett tillägg till den dialog som kontinuerligt pågår i det dagliga arbetet. Tabellen summerar kortfattat formerna för dessa dialoger.

| INTRESSENTGRUPP | METOD FÖR INTRESSENTANALYS 2021 | FORUM FÖR LÖPANDE DIALOG |
|------------------------------|---------------------------------|---|
| Medarbetare | Workshop | Verksamhetsplanering, medarbetarsamtal |
| Ägare | Strategiseminarie | Styrelsemöten och löpande möten med ledning, årligt strategimöte, rapportering |
| Hyresgäst och brukare | Djupintervjuer | Löpande dialog mellan förvaltare på Vacse och brukare, kvartalsvisa brukarmöten, rapportering, avtalsdialog |
| Långgivare | Djupintervjuer | Investerarrapport för gröna obligationer, kontinuerliga möten, rapportering |
| Leverantörer | Djupintervjuer | Årlig enkät, möten med driftoperatörer, upphandlingsprocess |
| Lokalsamhälle | Mejlenkät till utvalda aktörer | Bevakning av branschundersökningar och forskning, trygghetsvandringar |
| Stat och myndigheter | Research | Lagbevakning, deltagande i branschforum |
| Samverkansaktörer | Mejlenkät | Medlemskap och aktivt deltagande i utvalda samverkansforum |

Påverkans- väsentlighet

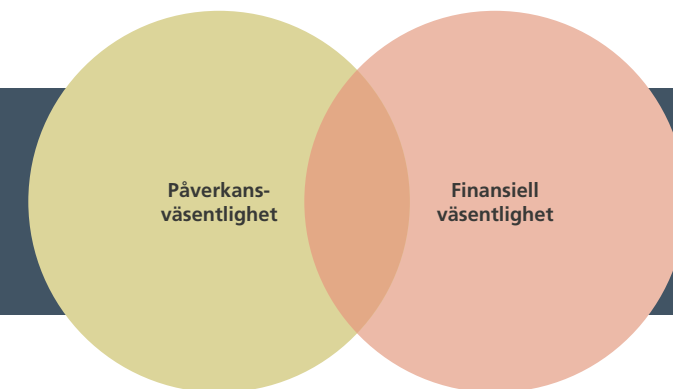
Material Impact

Faktiska och potentiella, positiva och negativa konsekvenser på människor och/eller miljö, på kort, medellång eller lång sikt.

Finansiell väsentlighet

Financial Impact

Hållbarhetsaspekter som utgör risker eller möjligheter för bolagets finansiella utveckling på kort, medellång eller lång sikt.



Dubbel väsentlighetsanalys

Under 2023 har Vacse uppdaterat sin väsentlighetsanalys med det dubbla väsentlighetsperspektivet som ett steg i det förberedande arbetet för nya redovisningsregler inom ramen för CSRD och ESRS. Den dubbla väsentlighetsanalysen tar hänsyn till både den utgående påverkan som företaget har på människa och miljö och den påverkan hållbarhetsrisker och möjligheter kan ha på företagets finansiella ställning och resultat. I väsentlighetsanalysen tar Vacse hänsyn till positiv och negativ, faktisk och potentiell påverkan samt finansiella risker och möjligheter. Faktisk påverkan bedöms utifrån skala, omfattning och återställbarhet medan den potentiella påverkan även väger in sannolikheten för inträffande. I bedömning av den finansiella påverkan används ett tröskelvärde baserat på driftnetto för att bedöma effekten och även här vägs sannolikheten in för att risken eller möjligheten ska inträffa.

Under arbetets gång har Vacse valt att bryta ned sina tidigare identifierade 11 hållbarhetsaspekter till 18 mer detaljerade aspekter. Detta kommer att underlätta mappningen mot relevanta ESRS-standarder.

I grafen redovisas en sammavägd bedömning av de 18 hållbarhetsaspekter som Vacse identifierat inom ramen för sin hållbarhetsstrategi. Tio aspekter har bedömts som väsentliga i den dubbla väsentlighetsanalysen och dessa kommer att vara i fokus när Vacse går in i CSRD under 2025. Samtliga 18 aspekter kommer dock att följas upp och rapporteras på inom ramen för Vacses hållbarhetsarbete.

Tre ämnen har identifierats som de mest väsentliga:

- Begränsning av klimatförändring
- Arbetsmiljö och mänskliga rättigheter i värdekedjan
- Anpassning till klimatförändring

VÄSENTLIGA ASPEKTER 2023

Resultatet av Vacses dubbla väsentlighetsanalys presenteras i nedan lista där de väsentliga aspekterna är tydligt markerade. Även de aspekter som inte bedöms som väsentliga i analysen kommer att följas upp inom ramen för Vacses hållbarhetsrapportering. Slutresultatet har stämts av med såväl interna – som externa experter.


VÄSENTLIGA OCH INKLUDERADE ASPEKTER

| VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSASPEKTER | IMPACT VÄSENTLIGHET | FINANSIELL VÄSENTLIGHET | STRATEGISKT OMRÅDE |
|--|------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| 1 Begränsning av klimatförändring | ✓ | | Hållbara fastigheter |
| 2 Arbetsmiljö och mänskliga rättigheter i värdekedjan | ✓ | ✓ | Ansvarsfullt företagande |
| 3 Anpassning till klimatförändring | | ✓ | Hållbara fastigheter |
| 4 Miljöpåverkan från byggmaterial | ✓ | | Hållbara fastigheter |
| 5 Förnybar och effektiv energianvändning | ✓ | ✓ | Hållbara fastigheter |
| 6 Fastigheter fria från skadliga ämnen | | ✓ | Hållbara fastigheter |
| 7 Affärsetik | ✓ | ✓ | Ansvarsfullt företagande |
| 8 IT och informationssäkerhet | | ✓ | Samverkan för samhällsnytta |
| 9 Cirkularitet och avfallsgenerering i fastigheterna | ✓ | | Hållbara fastigheter |
| 10 Säker miljö för brukare | ✓ | | Samverkan för samhällsnytta |
| INKLUDERADE HÅLLBARHETSASPEKTER | | | |
| 11 Samarbete med hyresgäster för hållbar utveckling | | | Samverkan för samhällsnytta |
| 12 Hållbar finansiering | | | Ansvarsfullt företagande |
| 13 Vattenanvändning i fastigheterna | | | Hållbara fastigheter |
| 14 Ekosystemtjänster och biologisk mångfald kring fastigheterna | | | Hållbara fastigheter |
| 15 Samverkan & partnerskap i det lokala samhället | | | Samverkan för samhällsnytta |
| 16 Jämställdhet, mångfald och inkludering | | | Ansvarsfullt företagande |
| 17 Tillgång till råmaterial | | | Hållbara fastigheter |
| 18 Hälsa och säkerhet | | | Ansvarsfullt företagande |

Styrning av hållbarhetsarbetet

| VACSES HÅLLBARHETSMÅL | HÅLLBARHETSASPEKT | RIKTLINJER OCH INSTRUKTIONER | UPPFÖLJNING | RESULTAT OCH ÅTGÄRDER | ANSVAR | MÅL |
|---------------------------------|--|--|--|---|--|--|
| <p>Ansvarsfullt företagande</p> | God affärsetik | Hållbarhetspolicy, personalpolicy, uppförandekod, ISO 14001, insider-policy | Årlig medarbetarundersökning, utvecklingssamtal, ISO-revision, öppen publikation Global Compact | All personal har genomfört utbildning i antikorrupktion under året. Global Compacts Communication on Progress genomfört i sin helhet. | VD, finanschef, fastighets- och hållbarhetschef | 100 % av medarbetarna utbildas årligen i God Affärsetik (Compliance and Business Behaviour). En årlig redogörelse för Vacses arbete med FNs Global Compacts tio principer publiceras öppet. |
| | Hållbar finansiering | Finanspolicy, hållbarhetspolicy, Green Bond Framework | Årsredovisning, delårsrapporter, investerarrapport | Bibehållet mål om 100 % grön finansiering. Arbete med taxonomi-compliance har ineburit en ökning med 27 % under året. | Finanschef, fastighets- och hållbarhetschef | All finansiering ska vara grön från och med 2021. Övergripande compliance (%) med taxonomi. |
| | Social och miljömässig leverantörsuppföljning | Hållbarhetspolicy, uppförandekod för leverantörer, ISO 14001 | Årlig genomgång av strategiska leverantörer, ISO-revision | Samtliga leverantörer granskas under en treårsperiod utifrån fastställd rutin inkluderande bl.a. miljö och ekonomi | Fastighets- och hållbarhetschef, förvaltare, ansvarig beställare | 100 % av definierade strategiska leverantörer åtar sig att följa Vacses uppförandekod för leverantörer. Avtalstrohet – 100 % av Vacses strategiska leverantörer granskas under en treårsperiod. |
| | Inkluderande och välmående arbetsplats | Personalpolicy, uppförandekod för leverantörer, jämställdhetspolicy, ISO 14001, hälsoplan | Utvecklingssamtal, medarbetarundersökning, incidentrapportering, intern kontroll, ISO-revision | Under året har hälsosamtal genomförts i samband med utvecklingssamtal. Företaget Jämställt har genomfört utbildningen En inkluderande arbetsmiljö för samtliga medarbetare. | VD, finanschef, fastighets- och hållbarhetschef, projektledare | Vacse arbetar kontinuerligt med frågor kring jämställdhet med årlig utbildning av medarbetare. En övergripande hälsoplan för att motverka psykisk ohälsa och annan sjukdom revideras årligen. Säkerställa att tillfälliga arbetsplatser, exempelvis under projekt, är säkra och att det finns en lättillgänglig process för att rapportera missförhållanden. |
| <p>Hållbara fastigheter</p> | Begränsning och anpassning till klimatförändringar | Hållbarhetspolicy, miljö- och kvalitetspolicy, ISO 14001, inköps-policy | Årsredovisning, ISO-revision | Färdplan mot klimatneutralitet publicerades under 2022 och under 2023 har individuella färdplaner för alla fastigheter utarbetats tillsammans med driftoperatörer. | VD, fastighets- och hållbarhetschef | Nettonollutsläpp från värdekedjan (scope 1, 2, 3) till år 2045, med halvering i egen verksamhet (scope 1+2) till år 2030 från basår 2019. 100 % av fastigheterna är klimatriskinventerade med åtgärdsplan som ses över årligen. Transparent redovisning av CO ₂ e-utsläpp (scope 1, 2 och 3). |
| | Förnybar och effektiv energianvändning | Hållbarhetspolicy, energi- och vattenpolicy, ISO 14001, EUs taxonomiförordning | Årsredovisning, delårsrapporter, ISO-revision, investerarrapport, kvartalsvis intern uppföljning | Energiprojekt samt förbättrad mätning i hela beståndet. Storskalig elproduktion utvärderas. Flera fastigheter har fått förbättrad energiklass. | VD, fastighets- och hållbarhetschef, förvaltare | Minska energianvändning med 40 % till år 2030 med basår 2019 (kWh/m ²). Alla fastigheter ska ha minst energiklass C till år 2030. 100 % av elbehovet för fastighetsdrift ska komma från egen eller säkerställt adderad förnybar produktion till 2030. |
| | Ändamålsenlig material- och resursanvändning | Hållbarhetspolicy, miljö- och kvalitetspolicy, ISO 14001, energi- och vattenpolicy, uppförandekod för leverantörer | Årsredovisning, kvartalsrapporter, kvartalsvis intern uppföljning, ISO-revision | Avfallsuppföljning är en prioriterad fråga framåtriktad. Vattenförbrukningen följs upp med hjälp av Mestro och Smart Vatten. | Fastighets- och hållbarhetschef, förvaltare | Minska vattenförbrukningen i fastigheterna med minst 25 % till 2030 med basår 2019 (l/m ²). Aktivt arbete för att ersätta färskvatten med andra vattenkällor där det är lämpligt. Aktivt arbete för att minska avfallsgenereringen i hela värdekedjan (underliggande mätetal: andel återvunnet material + faktisk förbrukning). |
| | Hög miljöprestanda | Hållbarhetspolicy, miljö- och kvalitetspolicy, ISO 14001 | Årsredovisning, delårsrapporter, projektuppföljning, ISO-revision | Samtliga fastigheter miljöcertifierade. Samtliga fastigheter certifierade enligt ISO 14001. | Fastighets- och hållbarhetschef, projektledare, förvaltare | 100 % miljöcertifierade byggnader. Minst lika mycket ekosystemtjänster eller mer ska återskapas vid nyproduktion. En robust miljöprocess (ISO 14001). |

Styrning av hållbarhetsarbetet, forts.

| VACSES HÅLLBARHETSMÅL | HÅLLBARHETSASPEKT | RIKTLINJER OCH INSTRUKTIONER | UPPFÖLJNING | RESULTAT OCH ÅTGÄRDER | ANSVAR | MÅL |
|--|--|---|---|---|---|---|
|  Samverkan för samhällsnytta | Trygga och säkra miljöer för samhällsservice | Hållbarhetspolicy, miljö- och kvalitetspolicy, ISO 14001, IT-policy | Årsredovisning, projektuppföljning, utbildning inom IT-säkerhet | Trygghetsvandringar har genomförts i 91 % av fastigheterna. Dialog med hyresgäster avseende resultat av barnperspektivanalyser. | Fastighets- och hållbarhetschef, riskchef, förvaltare | En säker miljö för fastighetens brukare som förbättras genom årliga trygghetsvandringar i varje fastighet. 100 % av fastigheterna är genomlysta ur ett barnperspektiv. |
| | Samarbete med hyresgäster för hållbar utveckling | Hållbarhetspolicy, gröna hyresavtal | Årsredovisning, protokollförda möten | Grönt hyresavtal har tecknats med 86 % av hyresgästerna per årsskiftet. Under januari 2024 ingicks ytterligare ett grönt avtal. | Fastighets- och hållbarhetschef, förvaltare | Aktiv kundnära förvaltning för en hållbar fastighetsutveckling genom fyra protokollförda möten per år med varje hyresgäst. 100 % gröna hyresavtal med årlig avstämning. |
| | Aktivt samhällsengagemang | Hållbarhetspolicy | Årsredovisning | Fortsatt samarbete med en rad föreningar och organisationer. | VD, finanschef, fastighets- och hållbarhetschef, förvaltare | Aktiv samverkan och partnerskap med offentliga aktörer i det lokala samhället (exempelvis genom BIDs – Business Improvement Districts). Organisationer vi stöttar ekonomiskt som delar vårt samhällsengagemang. |



Hållbarhetsnoter

ANSVARFULLT FÖRETAGANDE

NOT 1 GOD AFFÄRSETIK

| UTBILDNING | MÅTENHET | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|-----------------------------|----------|------|------|------|------|
| Andel utbildade medarbetare | % | –* | 100 | 100 | 100 |

Vacses medarbetare genomgår årligen utbildning i god affärsetik. 2023 fokuserade utbildningen på antikorrupktion.

*) Mätning påbörjades först år 2021.

NOT 2 HÅLLBAR FINANSIERING

| GRÖN FINANSIERING | MÅTENHET | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|-------------------------|----------|------|------|------|------|
| Andel grön finansiering | % | 76 | 100 | 100 | 100 |

Med grön finansiering avses antingen grön obligation kopplat till Vacses egna tredjepartsgranskade ramverk, eller lån som klassas som grönt enligt respektive långgivares kriterier.

| EU's TAXONOMI | MÅTENHET | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|----------|------|------|------|------|
| Andel av portföljens fastighetsvärde linjerad med EU-taxonomi | % | 25 | 33 | 26 | 45 |

Med taxonomilinjer avses linjerad med kraven för den ekonomiska aktiviteten "förvärv och förvaltning av byggnader".

Avseende taxonomimål 1 – begränsning av klimatförändringar – anses en byggnad uppförd före 31 dec 2020 uppnå kravet för signifikant bidrag om byggnaden tillhör topp 15 % av jämförbart bestånd i Sverige. För bedömning har branschorganisationen Fastighetsägarnas riktlinjer och gränsvärden använts. Under år 2022 har gränserna reviderats och skärpts.

Avseende taxonomimål 2 – anpassning till klimatförändringar – har samtliga fastigheter klimatriskbedömts enligt taxonomins riktlinjer.

NOT 3 LEVERANTÖRSUPPFÖLJNING

| AVTALSTROHET | MÅTENHET | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|--|----------|------|------|------|------|
| Andel strategiska leverantörer granskade utifrån avtalstrohet | % | –* | –* | 100 | 100 |
| Andel nya leverantörer som granskats enligt rutin för leverantörsgrensning | % | | | | 100 |

Att bedriva en verksamhet som främjar hållbar utveckling är en värdegrund i Vacses affärs- och verksamhetsstrategi. Det innefattar ett långsiktigt, miljömässigt, etiskt, ekonomiskt och socialt ansvar för utvecklingen av Vacse och dess fastigheter gentemot leverantörer, ägare, hyresgäster, medarbetare och samhället i stort.

Uppförandekoden omfattar samtliga Vacses leverantörer av varor och tjänster. Den baseras på de tio principerna i FNs Global Compact, vilken grundar sig i ILOs grundläggande konventioner om de mänskliga rättigheterna i arbetslivet, Riodeklarationen om biologisk mångfald och FNs konvention mot korruption.

Under en treårsperiod ska samtliga leverantörer granskas utifrån Vacses interna rutin för leverantörsgrensning.

*) Denna rutin har funnits även tidigare men mätningen startade först år 2022.

NOT 4 INKLUDERANDE OCH VÄLMÅENDE ARBETSPLATS

| JÄMSTÄLLDHET | MÅTENHET | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|----------|------|------|------|------|
| Andel medarbetare utbildade i jämställdhetsfrågor | % | –* | 100 | 100 | 100 |

*) Vacses anställda har genomgått denna utbildning även 2019 och 2020 men det var först år 2021 som målet kvantifierades och mätning startade. 2023 fokuserade utbildningen på inkluderande arbetsplatser för alla.

| HÄLSOPLAN | MÅTENHET | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|----------|------|------|------|------|
| Andel anställda med hälsoplan som följs upp kontinuerligt | % | –* | 100 | 100 | 100 |

Alla anställda erbjuds en individuell hälsoplan som följs upp och revideras i samband med de årliga medarbetarsamtalen.

*) Denna indikator har funnits sedan år 2021 då Vacse antog en ny hållbarhetsstrategi.

HÅLLBARA FASTIGHETER

NOT 5 UTSLÄPP

| VÄXTHUSGASUTSLÄPP | | MÄTENHET | MÅL 2030 | JUSTERAT BASÅR 2019 ¹⁾ | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|--|------------------|---|-------------------------|-----------------------------------|-------------|-------------|----------------------|-------------|-------------|
| Scope 1 | Absoluta utsläpp | tCO ₂ e | | 0,7 | 0,7 | 3,7 | 106 | 24 | 42 |
| | Intensitet | kg CO ₂ e/m ² A _{temp} | | 0,00 | 0,00 | 0,02 | 0,60 | 0,12 | 0,21 |
| Utsläpp i Scope 2, marknadsbaserat | Absoluta utsläpp | tCO ₂ e | | 380 | 360 | 327,8 | 389 | 384 | 422 |
| | Intensitet | kg CO ₂ e/m ² A _{temp} | | 2,38 | 2,38 | 2,17 | 2,21 | 1,99 | 2,10 |
| Utsläpp i Scope 2, platsbaserat | Absoluta utsläpp | tCO ₂ e | | 858 | 812 | 826,2 | 898 | 896 | 918 |
| | Intensitet | kg CO ₂ e/m ² A _{temp} | | 5,37 | 5,37 | 5,46 | 5,09 | 4,64 | 4,56 |
| Summa Scope 1+2 (marknadsbaserat) | Absoluta utsläpp | tCO ₂ e | 190¹⁾ | 381 | 361 | 332 | 495 | 408 | 464 |
| | Intensitet | kg CO ₂ e/m ² A _{temp} | | 2,38 | 2,39 | 2,19 | 2,81 | 2,11 | 2,31 |
| Scope 3 | Absoluta utsläpp | tCO ₂ e | | | | | 15 781 ²⁾ | 1 514 | 1 541 |
| | Intensitet | kg CO ₂ e/m ² A _{temp} | | | | | 89,43 ²⁾ | 7,84 | 7,66 |
| Inkluderat bestånd | | m ² A _{temp} | | | 151 208 | 151 208 | 176 470 | 193 063 | 201 185 |

1) Basårsjustering utförs tolv månader efter förvärv av befintlig fastighet. Basåret justerades 2023 för förvärv av fastigheten Mode 4 som genomfördes 2022.

2) Baserat på inventering av scope 3 under 2021. Omfattning och datakällor uppdaterades inför 2022.

Klimatbokslutet utförs enligt Greenhouse Gas Protocol, och alla fastigheter som varit i drift och i Vacses ägo ett kalenderår inkluderas. Klimatutsläpp från nyproduktion som utförs för Vacses räkning, där Vacse är med och påverkar byggnadens utförande, inkluderas det år projektet färdigställs. Utsläpp i scope 1 och 2 baseras på uppmätt energianvändning och köldmedierapporter. Köldmedierapporter från 2022 används, och de utsläpp som bokförts 2023 är åtgärdade under året. Utsläppsfaktorer för el och fjärrvärme hämtas från Svensk Miljöemissionsdata och respektive leverantör.

Följande delar av scope 3 innefattas:

| Scope 3-kategori | Utsläppspost | Dataunderlag |
|---|--|--|
| 3.1 Inköpta varor och tjänster | <ul style="list-style-type: none"> Kontorsmaterial, elektronik, inredning till Vacse AB centralt Mindre lokalanpassning och reparation som Vacse själva upphandlar Drift & Underhåll, utsläpp från all aktivitet i inhyrd drift | Egenrapporterade utsläpp från större driftleverantörers värdekedja, kostnadsbaserade utsläpp från mindre inköp och mindre driftleverantörer |
| 3.2 Kapitalvaror | <ul style="list-style-type: none"> Utsläpp från värdekedjan vid investeringar i nyproduktion Större lokalanpassnings- och reparationsprojekt | Klimatdeklaration eller klimatberäkning vid nyproduktion. Fastigheten Götaland 9 förvärvades i produktionsfasens slutskede och inräknas ej. Fastigheten redovisas från och med 2024 som förvärv av befintligt bestånd. |
| 3.3 Bränsle- och energirelaterade aktiviteter | <ul style="list-style-type: none"> Indirekta utsläpp från energi redovisad i scope 1 och 2 | Utsläppsstatistik sammanställd av branschorganisationen Energiföretagen, uppgifter från leverantör |
| 3.5 Avfallshantering | <ul style="list-style-type: none"> Avfallshantering Vacse AB centralt | Avfallsmängder från avfallsentreprenör |
| 3.6 Tjänsteresor | <ul style="list-style-type: none"> Affärsresor för anställda i Vacse AB | Resestatistik |
| 3.7 Pendlingsresor | <ul style="list-style-type: none"> Medarbetares pendlingsresor | Resestatistik |
| 3.13 Hyrd tillgång nedströms | <ul style="list-style-type: none"> Verksamhetsenergi Löpande avfallshantering i fastigheten | Uppmätta energi- och avfallsmängder där detta är möjligt och genomförbart av säkerhetsskäl |

| KLIMATRISKINVENTERING | MÄTENHET | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|----------|------|------|------|------|
| Andel fastigheter i beståndet som klimatriskinventerats | % | –* | 100 | 100 | 100 |

*) Denna indikator har funnits sedan år 2021 då Vacse antog en ny hållbarhetsstrategi.

HÅLLBARA FASTIGHETER, FORTS.

NOT 6 ENERGIANVÄNDNING

| ENERGIINTENSITET | MÄTENHET | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|------------------------|--|-------|-------|------|------|
| Total energianvändning | kWh/m ² A _{temp} /år | 112,6 | 104,4 | 92,7 | 88,5 |
| Varav fjärrvärme | kWh/m ² A _{temp} /år | 57,2 | 55,8 | 48,6 | 48,6 |
| Varav fjärrkyla | kWh/m ² A _{temp} /år | 8,8 | 10,2 | 8,8 | 7,3 |
| Varav köpt el | kWh/m ² A _{temp} /år | 46,5 | 38,4 | 35,3 | 32,6 |

| TOTAL ENERGIANVÄNDNING | MÄTENHET | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|------------------------|----------|--------|--------|--------|--------|
| Total energianvändning | MWh | 17 019 | 18 416 | 17 895 | 17 805 |
| Varav fjärrvärme | MWh | 8 647 | 9 843 | 9 375 | 9 779 |
| Varav fjärrkyla | MWh | 1 336 | 1 798 | 1 703 | 1 476 |
| Varav köpt el | MWh | 7 036 | 6 775 | 6 817 | 6 550 |

I rapporteringen avses den energi som används till fastigheternas drift. Alla energislag i fastighetsdriften inkluderas, Vacse äger inga olje- eller gaspannor eller fastbränsleanläggningar. 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. I nyckeltalen för energiintensitet inkluderas fastigheter när de varit i drift i Vacses ägo ett kalenderår.

NOT 7 ENERGIKLASSIFICERING

| | MÄTENHET | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|--|----------|------|------|------|------|
| Andel fastigheter med energiklass C eller bättre | % | –* | 60 | 60 | 75 |

*) Denna indikator har funnits sedan år 2021 då Vacse antog en ny hållbarhetsstrategi.

NOT 8 FÖRNYBAR ENERGI

| EGENPRODUCERAD FÖRNYBAR ENERGI | MÄTENHET | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|--------------------------------|----------|------|------|------|------|
| Egenproducerad solenergi | MWh/år | 154 | 270 | 380 | 396 |

Produktion i solcellsanläggningar som Vacse äger inkluderas, produktion i anläggningar som ägs av hyresgästen inkluderas ej.

| ANDEL EGENPRODUCERAD ENERGI | MÄTENHET | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|----------|------|------|------|------|
| Andel egenproducerad el i förhållande till totalt elbehov för fastighetsdrift | % | 2,1 | 3,8 | 5,3 | 5,7 |

Produktion i solcellsanläggningar som Vacse äger inkluderas, produktion i anläggningar som ägs av hyresgästen inkluderas ej.

NOT 9 VATTENFÖRBRUKNING

| | MÄTENHET | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|--|------|------|------|------|
| Vattenförbrukning i fastighetsbeståndet | l/m ² A _{temp} /år | 328 | 296 | 271 | 280 |

Förbättrad mätning har resulterat i en justering av vattenförbrukningen retroaktivt. Vacse har en målsättning att vattenförbrukningen ska understiga 249 l/kvm till 2030, en minskning med 25 % utifrån basåret 2019.

NOT 10 MILJÖPRESTANDA

| MILJÖCERTIFIERING | MÄTENHET | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|-----------------------------------|----------|------|------|------|------|
| Andel miljöcertifierade byggnader | % | 100 | 100 | 100 | 100 |

SAMVERKAN FÖR SAMHÄLLSNYTTA

NOT 11 TRYGGA OCH SÄKRA MILJÖER

| TRYGGHETSVANDRINGAR | MÄTENHET | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|--|----------|------|------|------|------|
| Andel fastigheter där trygghetsvandring genomförts | % | –* | 24 | 85 | 91 |

Miljön för fastighetens brukare förbättras genom årliga trygghetsvandringar i och kring fastigheten tillsammans med lokalsamhället.

*) Denna indikator har funnits sedan år 2021 då Vacse antog en ny hållbarhetsstrategi.

| BARNPERSPEKTIVET | MÄTENHET | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|----------|------|------|------|------|
| Andel fastigheter som genomlysts utifrån barnperspektivet | % | –* | 0* | 95 | 100 |

Barnkonventionen är lag i Sverige sedan 2020. Enligt Barnkonventionen ska barn och unga vara delaktiga i alla beslut som på olika sätt påverkar dem. Syftet med att genomlysa barnperspektivet på Vacses fastigheter är att lyfta fram de frågor som är relevanta för barn och unga på ett systematiskt och tydligt sätt, med mål att undersöka hur fastigheterna kan utvecklas för att bättre tillgodose barns behov. Genom att arbeta på ett sätt som aktivt belyser barns behov i den byggda miljön skapar vi förutsättningar för att förbättra de miljöer som barnen befinner sig i.

*) Denna indikator har funnits sedan år 2021 då Vacse antog en ny hållbarhetsstrategi.

NOT 12 GRÖNA HYRESAVTAL

| | MÄTENHET | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---------------------------------------|----------|------|------|------|------|
| Andel hyresavtal med grön hyresbilaga | % | –* | 99 | 94 | 93 |

Samtliga Vacses hyresgäster erbjuds att teckna gröna hyresavtal med årlig avstämning av fastighetens miljöprestanda samt handlingsplan för förbättringsåtgärder.

*) Denna indikator har funnits sedan år 2021 då Vacse antog en ny hållbarhetsstrategi.



GRI-index

UTTALANDE OM ANVÄNDNING

Vacse AB rapporterar informationen i detta GRI index för perioden 2023-01-01–2023-12-31 med referens till GRI Standards 2021.

GRI 1 ANVÄND

GRI 1: Foundation 2021

GRI STANDARD

UPPLYSNING

SIDHÄNVISNING/KOMMENTAR

| GRI STANDARD | UPPLYSNING | SIDHÄNVISNING/KOMMENTAR |
|---|--|---|
| | 2-1 Information om organisationen | sid 4 |
| | 2-2 Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisning | sid 77 |
| | 2-3 Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson | sid 86 |
| | 2-4 Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar | sid 86 |
| | 2-5 Externt bestyrkande | sid 97 |
| | 2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser | sid 9, 34 |
| | 2-7 Medarbetare | sid 36–37 |
| | 2-8 Medarbetare som inte är anställda | Vacse rapporterar inte på medarbetare som inte är anställda |
| | 2-9 Sammansättning och struktur för styrning | sid 48–52 |
| | 2-10 Nominering och val av högsta styrande organ | sid 48–49 |
| | 2-11 Ordförande för högsta styrande organ | sid 51 |
| | 2-12 Högsta styrande organets roll i arbetet med översyn och hantering av påverkan | sid 87–90 |
| | 2-13 Delegering av beslutsfattande för att hantera påverkan | sid 89–90 |
| | 2-14 Högsta styrande organets roll i relation till hållbarhetsredovisningen | sid 87–90 |
| | 2-15 Intressekonflikter | sid 48–51 |
| | 2-16 Kommunikation av kritiska frågeställningar | sid 87–88 |
| | 2-17 Den samlade kunskapen hos högsta styrande organet | sid 51 |
| | 2-18 Utvärdering av det högsta styrande organets arbete | sid 48–50 |
| | 2-19 Ersättningspolicy | sid 36, 50, 65 |
| | 2-20 Process för att fastställa ersättningar | sid 36, 50, 65 |
| | 2-21 Årlig total ersättning | sid 65 |
| | 2-22 Uttalande om strategi för hållbar utveckling | sid 27–30, 86 |
| | 2-23 Efterlevnad av policys avseende ansvarsfullt företagande | sid 28, 34–35, 89–90 |
| | 2-24 Förankring av värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande | sid 28, 34–35, 89–90 |
| | 2-25 Processer för att åtgärda negativ påverkan | sid 28, 89–90 |
| | 2-26 Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen | sid 28, 89–90 |
| | 2-27 Efterlevnad av lagar och förordningar | sid 79, 86 |
| | 2-28 Medlemskap i organisationer | sid 30 |
| | 2-29 Metod för intressentengagemang | sid 87 |
| GRI 2: Generella upplysningar 2021 | | |

GRI-INDEX, FORTS.

| GRI STANDARD | UPPLYSNING | SIDHÄNVISNING |
|--|--|-----------------------|
| GRI 3: Väsentliga frågor 2021 | 3-1 Process för att fastställa väsentliga frågor | sid 87–88 |
| | 3-2 Lista på väsentliga frågor | sid 88 |
| | 3-3 Styrning av väsentliga frågor | sid 89–90 |
| GRI 205: Anti-korruption 2016 | 205-1 Verksamheter utvärderade gällande risker relaterade till korruption | sid 28, 47, 50 |
| | 205-2 Kommunikation och utbildning om policyer och förfaranden för korruptionsbekämpning | sid 28, 36, 48–50, 91 |
| GRI 207: Skatt 2019 | 207-1 Skatteansats | sid 62, 68–69 |
| GRI 302: Energi 2016 | 302-1 Energianvändning inom den egna organisationen | sid 31, 93 |
| | 302-3 Energiintensitet | sid 93 |
| GRI 303: Vatten och utsläpp 2018 | 303-5 Vattenanvändning | sid 93 |
| GRI 305: Utsläpp 2016 | 305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1) | sid 92 |
| | 305-2 Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2) | sid 92 |
| | 305-3 Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 3) | sid 92 |
| | 305-4 Utsläppsintensitet av växthusgaser | sid 92 |
| GRI 308: Bedömning av leverantörer utifrån miljökriterier 2016 | 308-1 Nya leverantörer som granskats enligt miljökriterier | sid 91 |
| GRI 403: Hälsa och säkerhet 2018 | 403-6 Främjande av medarbetares hälsa | sid 36–37 |
| GRI 413: Lokala samhällen 2016 | 413-1 Verksamhet med lokalt samhällsengagemang, konsekvensanalys och utvecklingsprogram | sid 30, 34–35 |
| GRI 414: Bedömning av leverantörer utifrån sociala kriterier 2016 | 414-1 Nya leverantörer som granskats enligt sociala kriterier | sid 28, 34, 91 |

Revisorns rapport över översiktlig granskning av Vacse ABs hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till Vacse AB, org.nr 556788–5883

INLEDNING

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Vacse AB att översiktligt granska Vacse AB:s hållbarhetsredovisning för år 2023. Vacse AB har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning i anslutning till årsredovisningens innehållsförteckning på sidorna 86–97 varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidorna 26–37.

STYRELSENS OCH FÖRETAGSLEDNINGENS ANSVAR

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sidan 86 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

REVISORNS ANSVAR

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och att lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 (omarbetad) Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FAR:s rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Vacse AB (publ) enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 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 och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

UTTALANDEN

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm 2024

Grant Thornton Sweden AB

Mikael Östblom
Auktoriserad revisor

Annika Nygren
Specialistmedlem i FAR



 SKOGSSTYRELSEN

NINA
VALKHOFF

Definitioner

FINANSIELLA

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 Vacses skuldsättning.

Central administration

Kostnader för koncernledning och ekonomifunktion samt övriga för Vacse 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 % av hyresintäkter plus marknadshyra för ej uthyrda ytor.

Fastighetsyta

Total yta i kvadratmeter som är tillgänglig för uthyrning.

Förvaltningsresultat

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

Kapitalbindning

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

Räntebindning

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

Räntebärande skuld netto

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

Räntetäckningsgrad

Driftöverskott med avdrag för administrativa kostnader i förhållande till externa 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 transaktionen genomförs.

Överskottsgrad

Driftöverskottet i förhållande till totala hyresintäkter.

HÅLLBARHET

A_{temp}

Ett mått på kvadratmeter inomhusyta, där all yta som är uppvärmd till över 10 grader inräknas. Definieras av SVEBY och används som areamått kring energifrågor i Boverkets byggregler.

Bio-CC (Bio Carbon Capture and storage)

Teknik för att fånga in och avskilja koldioxid från rökgaser och förvara koldioxiden långsiktigt i berggrund eller havsbotten. När koldioxiden som fångats in från biobränsle fås ett negativt utsläpp.

Cirkularitet

Ett arbetssätt där material kan återanvändas utan att degraderas.

CO₂e

Koldioxidekvivalenter, ett sätt att mäta olika gasers växthus-effekt i motsvarande mängd koldioxid.

EU-taxonomi

EUs klassificeringssystem för hållbara ekonomiska aktiviteter. Syftet är att hjälpa investerare att identifiera och jämföra hållbara investeringar.

Fastighetsenergi

Energi som behöver köpas in utifrån för att driva och klimatisera en fastighet. Exempelvis ingår köpt energi till uppvärmning och ventilation, men inte el till hyresgästernas verksamhet. Definieras av SVEBY och används som avgränsning i Boverkets byggregler.

GHG-protokollet (Greenhouse Gas Protocol):

Global standard för mätning, hantering och rapportering av växthusgasutsläpp. Beskriver utsläppen i en verksamhets värdekedja indelat i olika scope.

GWP (Global warming potential)

Mått på förmågan hos en växthusgas att bidra till växthuseffekten och den globala uppvärmningen. Mäts i CO₂e.

Klimatdeklaration

Deklaration av en byggnads klimatpåverkan under uppförandefasen, lagkrav för nya byggnader sedan 1 januari 2022.

LCA (Life-Cycle Assessment)

En metod för att beräkna total miljö- eller klimatpåverkan för en produkt under hela livscykeln.

Nedströms utsläpp

Utsläpp som är ett resultat av den egna verksamheten, men inträffar efteråt eller som ett resultat. Exempelvis användningsfasen av en byggnad som uppförs.

Paris-avtalet

Mellanstatligt globalt klimatavtal som undertecknades 2015 i Paris och som trädde i kraft 2016. Målet är att hålla den globala uppvärmningen långt under två grader och sträva efter att begränsa den till en och en halv grader.

Primärenergital

Mått på en byggnads energieffektivitet, som tar hänsyn till vilken energikälla som används och var byggnaden ligger.

Science Based Targets Initiative

Organisation som validerar klimatmål, där huvudfokus är att klimatmålen ska vara i linje med den minskning som krävs för att den globala uppvärmningen ska hållas under 1,5 grader.

Scope 1

De utsläpp enligt GHG-protokollet som kommer direkt i den egna verksamheten, exempelvis utsläpp från en organisations egna bilar.

Scope 2

De utsläpp enligt GHG-protokollet som kommer direkt av en organisations inköp av energi (värme, kyla, elektricitet mm.).

Scope 3

De utsläpp enligt GHG-protokollet som kommer indirekt av en organisations aktivitet, uppströms och nedströms.

Uppströms utsläpp

Utsläpp som är kopplade till den egna verksamheten, men inträffar innan den egna verksamheten kan utföras. Exempelvis utsläpp från materialframställning när en byggnad ska uppföras.



// Vacse har alltid en strävan uppåt och framåt men med kalkylerade risker och trygga säkringar.

Henrik Molin
Finanschef

Kalender

Årsstämma

Vacse ABs årsstämma hålls den 15 maj 2024 kl 9.00 i Vacses lokaler på Kungsgatan 26 i Stockholm.

Kalendarium

2024-04-26 Delårsrapport kvartal 1, 2024
2024-07-12 Halvårsrapport, 2024
2024-10-25 Delårsrapport kvartal 3, 2024

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

Vacse offentliggör informationen i denna årsredovisning i enlighet med lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Information lämnades för offentliggörande den 27 mars 2024 kl 12.00.

Produktion: Vacse i samarbete med Narva Communications.
Foto: FOJAB Arkitekter, Johan Fowelin, Karl Nordlund, ON Arkitekter, SandellSandberg och Vacse.



VACSE AB (publ)

Kungsgatan 26, 111 35 Stockholm

www.vacse.se | info@vacse.se