



BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI-DECEMBER 2024

# VACSE AB (PUBL)

## BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI-DECEMBER 2024

### JANUARI-DECEMBER 2024

- Hyresintäkterna uppgick till 615,5 mkr (559,4), en ökning med 10,0 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 470,8 mkr (448,6) vilket är en ökning med 5,0 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 336,0 mkr (328,3), en ökning med 2,4 procent.
- Orealiserade värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med -34,0 mkr (-137,8).
- Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med 159,3 mkr (-378,4).
- Resultat efter skatt uppgick till 366,4 mkr (-161,7).
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 10 305,0 mkr (9 751,8) vid periodens utgång.
- Uthyrningsgraden den 31 december var 100 procent (99,8), och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 9,6 år (9,9).

### FJÄRDE KVARTALET 2024

- Hyresintäkterna uppgick till 158,0 mkr (150,6), en ökning med 4,9 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 111,7 mkr (120,6) vilket är en minskning med 7,4 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 77,8 mkr (89,2), en minskning med 12,7 procent.
- Orealiserade värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med 49,5 mkr (-122,0).
- Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med 108,4 mkr (-141,3).
- Resultat efter skatt uppgick till 187,2 mkr (-150,1).

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Nyckeltal, mkr	jan-dec 2024	jan-dec 2023	okt-dec 2024	okt-dec 2023
Hyresintäkter	615,5	559,4	158,0	150,6
Driftöverskott	470,8	448,6	111,7	120,6
Förvaltningsresultat	336,0	328,3	77,8	89,2
Periodens/årets resultat	366,4	-161,7	187,2	-150,1
Marknadsvärde fastigheter	10 305	9 752	10 305	9 752
Uthyrningsbar yta, kvm	220 115	210 227	220 115	210 227
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100,0%	99,8%	100,0%	99,8%
Genomsnittlig kontraktslängd, år	9,6	9,9	9,6	9,9
Belåningsgrad, %	35,8%	35,9%	35,8%	35,9%
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	4,6	4,1	4,7

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER PERIODEN JANUARI-DECEMBER

Vacse rekryterade i början av året två nya medarbetare. Klara Nilsson som arbetar som bolagsekonom och sköter löpande redovisningen för Vacses dotterbolag. Peter Heyman som arbetar med den tekniska fastighetsförvaltningen av Vacses fastighetsbestånd.

Vacse emitterade i **april** en ny 5-årig grön obligation om 500 mkr till en marginal om 1,15 procent över 3 månaders Stibor. Likviden användes till återköp och slutförfall av den obligation om totalt 500 mkr som förföll i juni 2024.

I **maj** färdigställdes Norrköpings nya tingsrätt. Fastigheten Skepparen 1, är belägen invid Norra Promenaden i Norrköping, omfattar cirka 4 628 kvm och hyrs i sin helhet av Domstolsverket. Ett stort fokus under projektet har varit att integrera Vacses erfarenheter för att skapa en modern domstol som möter både medarbetare och besökares behov. Byggnaden kommer att certifieras i enlighet med BREEAM-SE Excellent som säkerställer Vacses höga ambitioner om minskad klimatpåverkan och bra materialval.

I **maj** vann Skanska Sveriges kommersiella utveckling upphandlingen avseende uppförandet av en ny hälsocentral i Kalmar. Den nya hälsocentralen kommer inrymma folk tandvård och vårdcentral och vara belägen i Norrliden, strax norr om Kalmar. Vacse förvärvar fastigheten vid färdigställandet. Hyresavtalen på 20 år är med Region Kalmar län där den nya byggnaden kommer uppföras i två våningar och omfatta cirka 3 500 kvm. Byggnaden som kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad Guld version 4.0, kommer uppföras med stort innehåll av trä kompletterad med klimatförbättrad betong och vara utrustad med solceller som, i kombination med en bergvärmeanläggning, kommer säkerställa en låg energiförbrukning. Projektering av den nya byggnaden sker under 2024 med planerat tillträde för Vacse under Q1 2027.

I **maj** och **juni** ingick Vacse fyra nya swapavtal om totalt 400 mkr med 7- och 8-åriga löptider med en fast ränta kring 2,7 procent.

I **juni** lyckades Vacse lyfta nivån på miljöcertifiering avseende fastigheten Tabellen 4. Tabellen 4 var Vacses första fastighet som certifierades enligt BREEAM In-Use. Fastigheten är belägen i Sollentuna och inhyser ett av Kriminalvårdens säkerhetshäkten. 2019 mottog Tabellen 4 pris vid BRE:s BREEAM Awards för bästa BREEAM In-Use certifierade byggnad inom kategorin offentliga byggnader. Trots de hårda kraven som ställs på BREEAM In-Use v.6 så har Vacse tillsammans med Kriminalvården, Coor och GreenLevel lyckats lyfta nivån från föregående certifiering.

I **september** fick det gemensamma projekt med Skanska, uppförandet av Borås Tingsrätt, Design-Stage certifierat enligt BREEAM-SE nivå Outstanding. Borås Tingsrätt uppförs på fem våningar om totalt 5 100 kvm. Några exempel från projektet är återbrukat tegel i fasad, geoenergilösning, sedumtak och solceller med batterilagring. Utöver miljöcertifieringen BREEAM-SE Outstanding kommer byggnaden att uppfylla Boverkets Energiklass A i driftskedet.

I **september** togs första spadtaget för den nya Domstolen i Växjö. Den nya domstolen inrymmer Tingsrätt, Förvaltningsrätt samt Mark- och miljödomstol och kommer vara belägen i den nya stadsdelen Bäckaslöv. Skanska som totalentreprenör uppför byggnaden som har hög miljöprofil och kommer att vara inflyttningsklar 2026. Byggnaden uppförs i fem våningar och ett suterrängplan omfattande cirka 10 500 kvm. Här kommer de tre domstolarna samlokaliseras. I byggnaden ryms ca 200 arbetsplatser samt 16 förhandlingssalar. Projektet kommer att miljöcertifieras enligt BREEAM-SE Outstanding samt nå energiklass A.

I **september** ingick Vacse två nya swapavtal om totalt 200 mkr med 7- och 8-åriga löptider med en fast ränta kring 2,10 procent. I tillägg gjordes en framtidsstartad swap om 200 mkr med start i maj 2025 med 3,5 årig löptid och en ränta om 1,90 procent.

I **december** utökade Vacse sitt fastighetsbestånd med fastigheten Supernovan 1 i Huddinge kommun. Förvärvet består av en modern samhällsfastighet som färdigställdes 2021 med en uthyrningsbar yta om 6 180 kvm och en återstående avtalslängd om 11 år.

I **december** korades Borås tingsrätt till Årets *BREEAM-byggnad* vid SGBC Awards. Byggnaden, som utvecklats i nära samarbete mellan Skanska, Vacse och Domstolsverket, är en modern och hållbar domstolsbyggnad med en stark miljöprofil. Certifieras enligt BREEAM SE med högsta nivån, *OUTSTANDING*. Tingsrätten, kommer att stå färdig och tas i bruk under 2025.

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

## DETTA ÄR VACSE

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

### Ägare

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

### Vision & affärsidé

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

## Vacses styrkor

### Långsiktiga och trygga ägarförhållanden

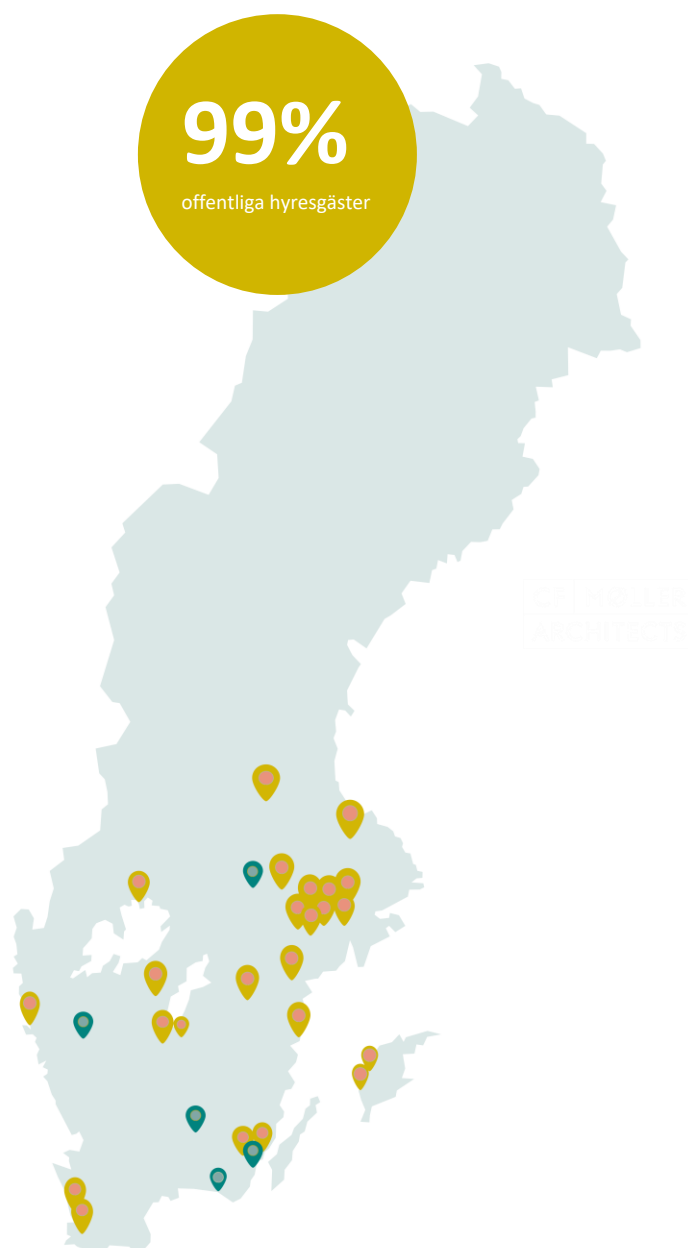
Vacse ägs av långsiktigt pensionskapital med långa framtida åtaganden. Ägarna värdesätter stabila och trygga kassaflöden från fastighetsportföljen och målsättningen är att nå en god riskjusterad avkastning.

### Högkvalitativ fastighetsportfölj med låg risk

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

### Konservativ finansieringsstrategi och hög kreditvärdighet

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





## VD-ORD



Fredrik Linderborg, VD

Hysesintäkter, driftnetto och förvaltningsresultat utvecklades positivt under året. Drift och underhållskostnaderna steg kraftigt under fjärde kvartalet i jämförelse med såväl tredje kvartalet 2024 som det fjärde kvartalet 2023. Ökningen beror på en underhållskostnad av engångskaraktär samt en koncentration av underhållsinsatser under sista kvartalet 2024.

Per årsskiftet översteg värdet av Vacses fastighetsbestånd för första gången 10 mdkr. Redan under årets första kvartal såg vi en stabilisering av fastighetspriserna och under fjärde kvartalet en försiktig ökning.

Sammantaget uppgår värdeförändringen av Vacses bestånd till drygt 150 mkr vilket motsvarar en ökning om ca 1,5 % varav ca 1/3 är hänförligt till utvecklingsvinster och 2/3 avser värdeförändring på befintligt bestånd.

Uthyrningsgraden uppgår till 100 %, andel offentliga hyresgäster är 98,9 % och återstående vägd löptid på hyresavtalen är 9,6 år. Detta tillsammans med en konservativ belåning med lång kapitalbindning och räntebindning gör att vi med trovärdighet kan fortsätta vara en förutsägbar leverantör till offentlig sektor i Sverige.

Det vi levererar är byggnader med bra miljöprestanda och tillhörande tjänster från en lyhörd och kunnig organisation. Efterfrågan på moderna lokaler i de nischer som Vacse verkar i är fortsatt stor från hyresgästerna. Det råder således goda förutsättningar för att fortsätta den expansionstakt som Vacse hållit under senare år.

## FASTIGHETSINNEHAV

Vacse ägde den 31 december 24 (23) förvaltningsfastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 220,1 tkvm (210,3) och till ett bedömt marknadsvärde om 10 305,0 mkr (9 751,8). Fastigheternas orealiserade värdeförändring uppgick under perioden till 159,3 mkr (-378,4).

Marknadsvärdering av Vacses fastighetsbestånd görs varje kvartal. Två gånger per år, kvartal 2 och 4, utförs värderingen av extern auktoriserad fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut. Övriga kvartal sker interna värdebedömningar som, om väsentligt förändrade parametrar framkommer, kompletteras med externa värderingar av hela eller delar av beståndet. Verkligt värde har fastställts genom en kombination av avkastningsbaserad metod och ortsprismetod. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 i verkligtvärdehierarkin enligt IFRS 13. Inga fastigheter har ändrat klassificering under perioden. I genomsnitt har Vacses fastighetsinnehav vid periodens utgång värderats med ett avkastningskrav för restvärdesberäkning om 5,1 procent (5,2).

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

### VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER

I december förvärvade Vacse fastigheten Supernovan 1 i Huddinge kommun. Förvärvet består av en modern samhällsfastighet som färdigställdes 2021 med en uthyrningsbar yta om 6 180 kvm och med en återstående avtalslängd om 11 år.

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

### PÅGÅENDE PROJEKT

Under 2021 tecknade Skanska ett sexårigt hyresavtal med Boverket för byggnation av deras nya huvudkontor i Karlskrona. Fastigheten tillträds av Vacse i samband med att Boverket tar sina nya lokaler i bruk. Projektet beräknas

färdigställas under kvartal 2, 2025 och uthyrningsbar area är ca 4 200 kvm. Byggnaden planeras certifieras enligt BREEAM-SE Outstanding i kombination med WELL och NollCO<sub>2</sub>.

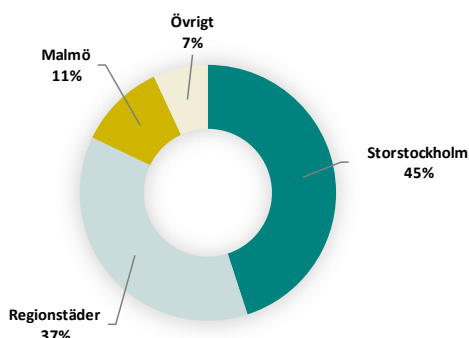
Under 2022 vann Vacse tillsammans med Skanska hyresupphandlingen av Borås nya tingsrätt. Den nya tingsrätten uppförs av Skanska och tillträds av Vacse vid färdigställandet under kvartal 2 2025 i samband med att Domstolsverket tar sina nya lokaler i bruk. Byggnaden har en uthyrningsbar yta om ca 5 100 kvm och hyresavtalet med Domstolsverket är på 15 år. Byggnaden kommer att miljöcertifieras enligt BREEAM-SE Outstanding.

Under 2023 vann Vacse tillsammans med Skanska hyresupphandlingen av Enköpings nya kommunhus. Det nya kommunhuset uppförs av Skanska och tillträds av Vacse vid färdigställandet under kvartal 1 2026 i samband med att kommunen tar sina nya lokaler i bruk. Byggnaden har en uthyrningsbar yta om ca 5 300 kvm och hyresavtalet med kommunen är på 20 år. Byggnaden kommer att miljöcertifieras enligt BREEAM-SE Outstanding.

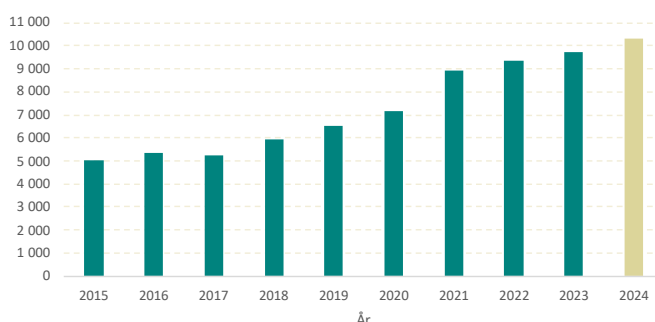
Under 2023 vann Vacse tillsammans med Skanska hyresupphandlingen av Växjö nya domstolsbyggnad. Den nya domstolsbyggnaden kommer uppföras av Skanska och tillträdas av Vacse vid färdigställandet under kvartal 4 2026 i samband med att Domstolsverket tar sina nya lokaler i bruk. Byggnaden har en uthyrningsbar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

Under 2024 vann Vacse tillsammans med Skanska hyresupphandlingen avseende uppförandet av en ny hälsocentral i Kalmar. Den nya hälsocentralen kommer inrymma folktandvård och vårdcentral. Vacse förvärvade fastigheten vid färdigställandet. Hyresavtalen på 20 år är med Region Kalmar län. Den nya byggnaden kommer uppföras i två våningar och omfatta cirka 3 500 kvm. Byggnaden, som kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad Guld version 4.0, kommer uppföras med stort innehåll av trä kompletterad med klimatförbättrad betong och vara utrustad med solceller som i kombination med en bergvärmeanläggning kommer säkerställa en låg energiförbrukning. Projektering av den nya byggnaden sker under 2024 med planerat tillträde för Vacse under Q1 2027.

MARKNADSVÄRDETS GEOGRAFISKA SPRIDNING, %



FASTIGHETSVRDE UTVECKLING PER ÅR, MKR



## RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Resultat- och kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med december 2024. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med motsvarande periods utgång föregående år.

### Koncernen

#### RESULTAT

Förvaltningsresultatet för perioden ökade med 2,4 procent och uppgick till 336,0 mkr (328,3). Resultat efter skatt uppgick till 366,4 mkr (-161,7). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 159,3 mkr (-378,4), orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat om -34,0 mkr (-137,8).

#### HYRESINTÄKTER

Hysesintäkterna ökade med 10,0 procent till 615,5 mkr (559,4). Ökningen förklaras av färdigställda projekt och tillträden samt indexuppräknningar av hyror. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 100 procent (99,8) vid periodens utgång. Av hyresintäkterna utgjorde serviceintäkter 28,3 mkr (28,7).

#### DRIFTKOSTNADER

Driftkostnaderna ökade med 34,6 procent och uppgick till 121,7 mkr (90,4). Ökningen förklaras främst av planerade reparationer samt tillträden av förvärvade fastigheter. Driftöverskottet uppgick till 470,8 mkr (448,6), vilket innebar en överskottsgrad om 76,5 procent (80,2).

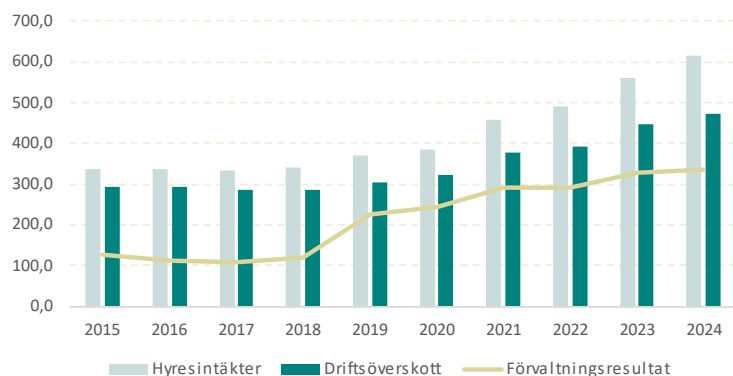
#### CENTRALA KOSTNADER

De centrala kostnaderna för administration och förvaltning uppgick till 38,1 mkr (35,2).

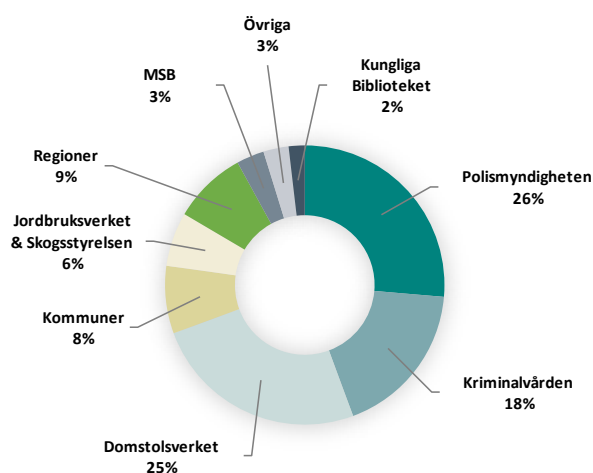
#### FINANSNETTO OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVAT

Finansnettot under perioden uppgick till -96,6 mkr (-85,1). Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till -34,0 mkr (-137,8). Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

HYRESINTÄKTER, DRIFTÖVERSKOTT OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



HYRESINTÄKTER, ÅRSHYRA, %



## SKATT

Bolaget redovisade för perioden en aktuell skattekostnad om -21,5 mkr (-25,3) och en justering av skatt tidigare år om 2,4 mkr (0,0). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 905,2 mkr (829,2). Förändringen jämfört med samma period föregående år förklaras av förändring marknadsvärden samt sjunkande skattemässigt värde i fastighetsbeståndet och de därtill kopplade temporära skillnaderna.

## KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 301,7 mkr (336,0). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -394,0 mkr (-742,5), utgörs av investeringar i befintliga fastigheter främst Skepparen 1, i Norrköping (förvärvades i Q1 2023) som färdigställdes i maj 2024. Samt förvärv av fastigheten Supernovan 1 i december 2024. Finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet med 61,3 mkr (511,2) vilket förklaras av en emission av en obligation om 500 Mkr, lösen av obligation om 500 mkr som förföll i juni 2024, lyft om 200 mkr från den revolverande checkkrediten i december för finansiering av förvärv samt amorteringar av befintliga lån och utdelning till aktieägarna om 100 mkr. Nettoflöde lån presenteras närmare under rubriken "Räntebärande skulder" på sid 8. Totalt uppgår periodens kassaflöde till -31,0 mkr (104,7).

## Moderbolaget

Vacse AB (publ) ("Moderbolaget") ansvarar för förvaltningsverksamheten samt lednings- och styrelsearbete i dotterbolagen. Moderbolaget är också ansvarigt för all finansiell verksamhet såsom koncernrapportering, finansiering och finansiell riskhantering. Omsättningen i moderbolaget, som består av arvoden från dotterbolag, uppgick under perioden till 46,2 mkr (41,4). Resultat efter skatt uppgick till 184,9 mkr (84,1).

Resultat från andelar i koncernbolag består av utdelning från dotterbolag 66,0 mkr (36,5) samt nedskrivning av aktier i dotterbolag om 0,0 mkr (-57,0). Räntenettet består av ränteintäkter 30,1 mkr, ränteintäkter från dotterbolag om 215,8 mkr (196,0) samt externa räntekostnader om -126,6 mkr (-91,4).

Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar hos desamma, totalt uppgående till 6 263,7 mkr (6 150,9). Externa räntebärande lån, lång- och kortfristiga, uppgår till 3 940,8 mkr (3 779,5). Moderbolagets risker och osäkerhetsfaktorer utgörs främst av förändringar i avkastningskrav på dotterbolagens fastigheter. Mer information framgår under rubriken "Risk och riskhantering" i bokslutskommunikén samt i årsredovisningen för 2023 sidorna 43–47.



Den 19 december förvärvade Vacse fastigheten Supernovan 1 i Huddinge kommun. Förvärvet består av en modern samhällsfastighet som färdigställdes 2021 med en uthyrningsbar yta om 6 180 kvm och med en återstående avtalslängd om 11 år



## FINANSIERING

### EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick den 31 december till 5 577,4 mkr (5 311,0).

### RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens långfristiga räntebärande skulder uppgår till 3 702,0 mkr (3 240,8). Totalt har Vacse utestående obligationer under sitt MTN-program om 2 550,0 mkr (2 550,0) med förfall från maj 2026 till april 2034. Samtliga utestående obligationerna är gröna och är noterade på Nasdaq Stockholm Sustainable Bonds List. I de räntebärande skulderna ingår även säkerställda lån om 686,0 mkr (693,0) med förfall i oktober 2027, samt lån om 504,8 mkr (536,5) med förfall 2030 och 2031 där Nordic Investment Bank, NIB, är långivare. Vacse emitterade i april en ny 5-årig grön obligation om 500 mkr till en marginal om 1,15 procent. Likviden användes till återköp och slutförfall av den obligation om totalt 500 mkr som förföll i juni 2024.

Totalt uppgår de kortfristiga räntebärande skulderna till 238,8 mkr (538,8) vilka utgörs av närmsta årets amortering av ovan nämnda säkerställda banklån hos Nordea och NIB om 38,8 mkr. Samt återbetalning av revolverande checkkrediten om 200 mkr i januari och februari 2025.

Vacse har en revolverande kreditfacilitet om 700 mkr. Utnyttjat per balansdagen var 200 mkr (0).

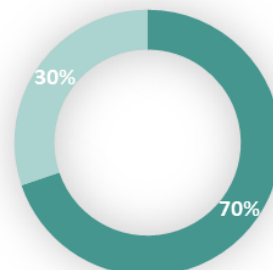
Belåningsgraden i koncernen uppgick till 35,8 procent (35,9) och andel säkerställd skuld till 11,1 procent (12,0). Per den 31 december uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 3,3 år (3,9), respektive 3,9 år (4,2) beaktat den revolverande kreditfaciliteten, och räntebindningstiden till 4,0 år (3,7). Genomsnittlig ränta för perioden uppgick till 2,7 procent (2,4). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Vacses totala räntekostnad på årsbasis med +7,0 mkr och en sänkning med en procentenhet med -7,0 mkr, beaktat ränteswappar.

### RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING, PER 2024-12-31

Förfalloår	RÄNTEBINDNING			KAPITALBINDNING		
	Belopp, mkr	Andel, %	Snittränta, %*	Belopp, mkr	Andel, %	
2025	901	23%	8,39	200	5%	
2026	325	8%	0,21	600	15%	
2027	275	7%	0,33	1 336	34%	
2028	550	14%	0,97	600	15%	
2029	340	9%	0,53	500	13%	
2030	550	14%	0,45	305	8%	
2031	300	8%	2,50	200	5%	
2032	300	8%	2,51	0	0%	
2033	200	5%	2,76	0	0%	
2034	200	5%	2,07	200	5%	
<b>Totalt</b>	<b>3 941</b>	<b>100%</b>	<b>2,73%</b>	<b>3 941</b>	<b>100%</b>	

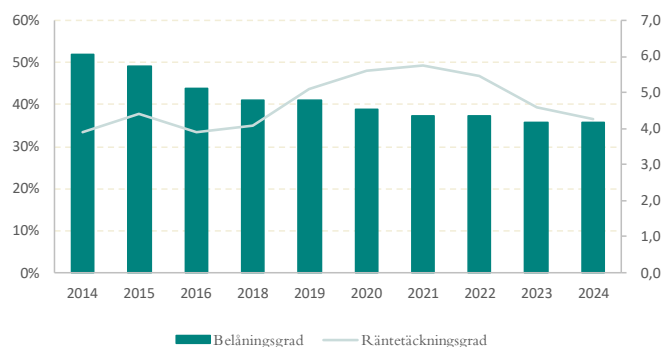
I snitträntan för perioden ingår marginalen för den rörliga delen av skuldportföljen. Här ingår även den rörliga delen av ränteswapparna vilka dock ej inkluderar någon kreditmarginal då dessa handlas utan marginal.

### FÖRDELNING SÄKERSTÄLLD OCH ICKE-SÄKERSTÄLLD SKULD



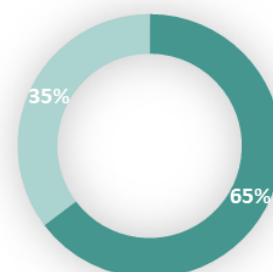
■ Icke-säkerställd ■ Säkerställd

### BELÅNINGS- OCH RÄNTETÄCKNINGSGRAD RULLANDE 12 MÅN



■ Belåningsgrad — Räntetäckningsgrad

### FINANSIERINGSKÄLLOR



■ Obligationenslån ■ Banklån

## RÄNTEDERIVATINSTRUMENT

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

Återstående värde på derivat uppgår till +144,9 mkr (+178,9), och löses successivt upp och resultatförs fram till derivatens slutdatum. Vid förfallotidpunkten kommer värdet på derivaten att vara noll. Kupongräntan redovisas löpande inom räntenettet.

Gällande värderingstekniker, processer och policys se beskrivning i 2023 års årsredovisning, på sidorna 62–63 samt 69–70.

## LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel uppgick per 31 december till 249,3 mkr (280,3). Därutöver finns outnyttjade kreditfaciliteter om 500 mkr (700).

## RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

### FASTIGHETSRELATERADE RISKER

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

### FINANSIELLA RISKER

Vacses finansiella kostnader utgör den största kostnadsposten för koncernen. För att reducera Vacses exponering mot stigande marknadsräntor har koncernen en del av sina räntekostnader skyddade av derivatinstrument bestående av ränteswappar. Vacse värderar samtliga finansiella derivat externt varje kvartal. En simulerad parallellförskjutning med + 1 procentenhet av de underliggande swapkurvorna skulle, allt annat lika, medföra en omvärdering av Vacses räntederivat med 131,1 mkr (108,6).

Se ytterligare beskrivning av risker och osäkerhetsfaktorer 2023 års årsredovisning, på sidorna 43–47 samt sid 8 avsnitt om marknadsutveckling, risker och osäkerhetsfaktorer.

## KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERING

	Förändring +/-	Resultateffekt fastighetsvärdering, mkr
Direktavkastningskrav restvärde	0,5 procentenhet	-870 / +1062
Driftnetto	5,0 procent	+483 / -483
Kalkylränta driftnetto	0,5 procentenhet	-92 / +96
Vakansgrad	1 procentenhet	-126

## HÅLLBARHET – SKILLNAD I DET STORA OCH DET LILLA

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

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

För att nå målen samt bjuda in till samverkan med andra aktörer publicerade Vacse sin *Färdplan mot energi- och klimatmål* redan 2022. Under föregående år arbetades specifika färdplaner och målsättningar per fastighet fram, dessa används som underlag för dialog med både externa driftpartners och hyresgäster. De utgör även underlag för intern styrning.

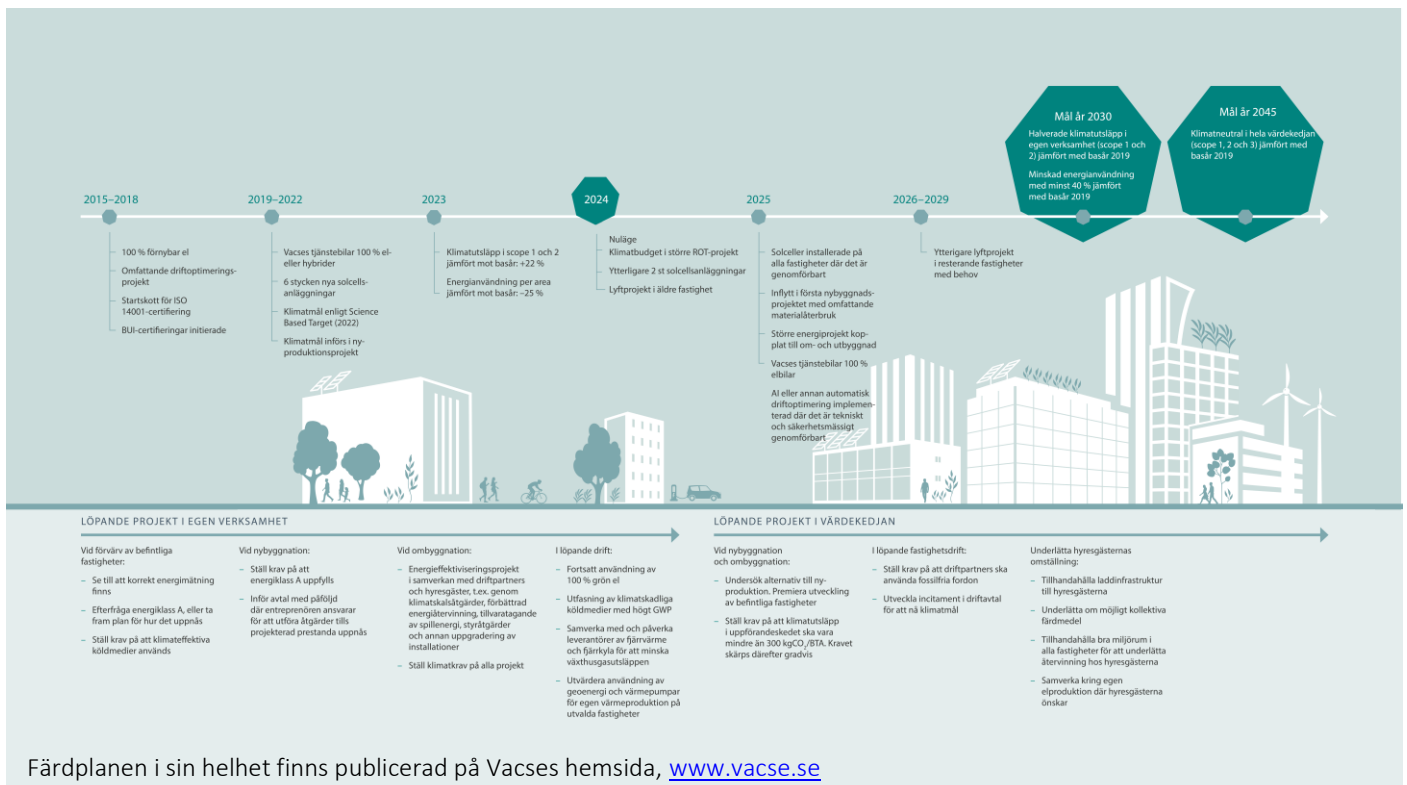
Samtliga Vacses fastigheter är sedan tidigare klimatriskinventerade, en viktig del i att förstå både fysiska

och finansiella risker kopplade till klimatförändringar. Under 2024 har dessa uppdaterats till att också inkludera finansiella risker i linje med kraven i CSRD.

Omställningen till förnybar energi samt effektivisering av energianvändningen är uttalade fokusområden för Vacse. Ett aktivt arbete med energieffektivisering i både löpande drift och i nyproduktion och ombyggnad är en förutsättning för att lyckas. Vacses energiintensitet för fastighetsdrift har också minskat med 28 procent i jämförelse med basår 2019. Målet är en 40 procentig minskning till 2030.

Solcellsanläggningar finns per sista december på 50 % av Vacses fastigheter och nuvarande produktionstakt ligger på 500 MWh årligen. Under 2024 har den gamla regementsbyggnaden på Gotland, Visborg 1:15, försetts med solceller som beräknas producera 80 MWh/år.

Under 2024 har Vacse arbetat aktivt med linjering av hållbarhetsrapporteringen till Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD. Bland annat har en dubbel väsentlighetsanalys, GAP-analys och förflyttningsplan tagits fram. Under 2025 kommer detta att vara ett av Vacses fokusområden.

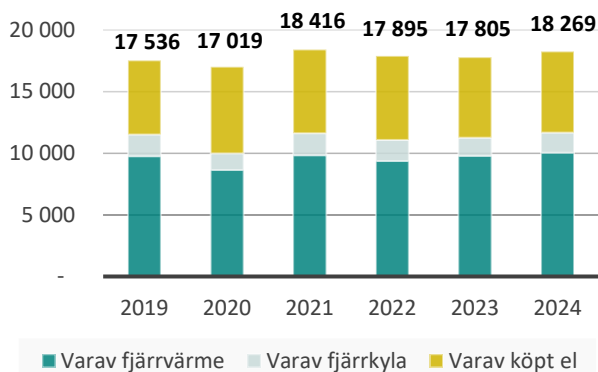


## NYCKELTAL HÅLLBARHET

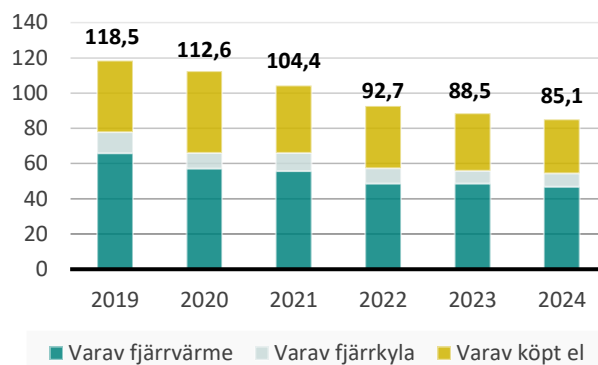
Vacse följer upp sina hållbarhetsnyckeltal på helårsbasis. Samtliga nyckeltal baseras på uppmätt data. Vacse använder år 2019 som basår.

### ENERGIANVÄNDNING

Total energianvändning (MWh)



Energiintensitet (kWh/m<sup>2</sup>)



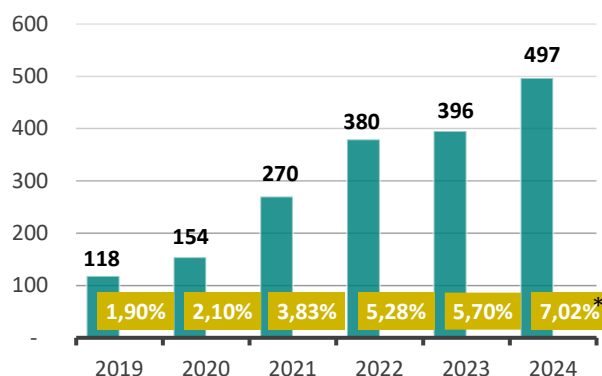
Energianvändning avser den energi som används till fastigheternas drift. All rapportering av energi baseras på uppmätta värden, och mätningens noggrannhet och kvalitet förbättras löpande i alla fastigheter. Fjärrvärme använd till uppvärmning normalårskorrigeras enligt graddagsmetoden. Vacses målsättning till 2030 är att energiförbrukningen ska minska med 40 procent jämfört med basåret 2019. Under

året förbrukar beståndet 85,1 kWh/kvm vilket är en tydlig förbättring jämfört med helåret 2023 och en minskning med 28 procent jämfört med basåret. Under perioden har nya fastigheter med mycket låg energiförbrukning tagits i bruk vilket, tillsammans med injusteringar och driftoptimeringar bidragit till lägre energiintensitet.

### EGENPRODUCERAD FÖRNYBAR EL

Den höga takten i utbyggnaden av solelsproduktionen i fastighetsbeståndet fortsätter och under året färdigställdes ytterligare en ny anläggning, på den gamla regementsbyggnaden Visborg 1:15 på Gotland. Vacses långsiktiga mål är att kunna täcka det egna elbehovet med el som Vacse själva adderat till systemet. Färdplanen mot energi- och klimatmålen som publicerades under 2022 inkluderar att solceller ska vara installerat på alla fastigheter där det är genomförbart till år 2025, och att storskalig egen elproduktion ska utvärderas.

Egenproducerad el (MWh)



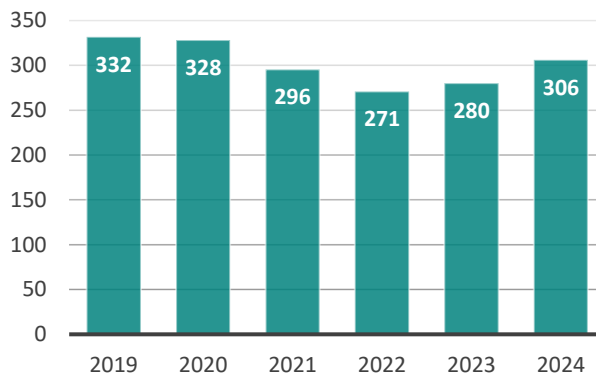
\*) egenproducerad el i förhållande till totalt elbehov för fastighetsdrift.



## VATTENFÖRBRUKNING

Effektivt användande av färskvatten blir en alltmer aktuell fråga, där klimatförändringar ökar risken för vattenstress. Vacse arbetar vidare med digitala lösningar för att mäta och analysera vattenförbrukning. Under 2023 antogs ett nytt, skarpare mål för vattenförbrukningen innebärande att Vacse ska minska sin förbrukning med 25 procent till år 2030. I dagsläget har fastighetsbeståndet en genomsnittlig förbrukning om 306 liter/m<sup>2</sup> vilket är en förbättring med 8 procent jämfört med basåret 2019. Förtätning i flera stora fastigheter har lett till att den positiva trenden för vattenförbrukning avstannat de senaste kvartalen.

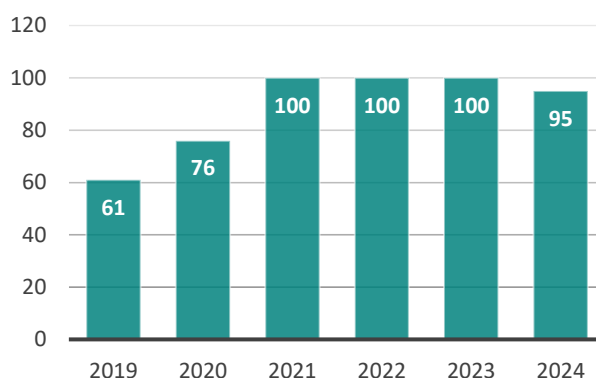
Vattenförbrukning l/m<sup>2</sup>



## GRÖN FINANSIERING

Vacses målsättning är att all finansiering skall vara grön. Med grön finansiering avses antingen grön obligation kopplat till Vacses egna tredjepartsgranskade ramverk, eller lån som klassas som grönt enligt respektive långivares kriterier. För perioden utgörs 65 procent av utestående lånevolym av gröna obligationer. Resterande del består av gröna banklån från bland andra Nordiska Investeringsbanken samt en revolverande kreditfacilitet om 200 mkr som inte är grön. Grön finansiering är en del i Vacses långsiktiga hållbarhetsstrategi och strategi för riskminimering.

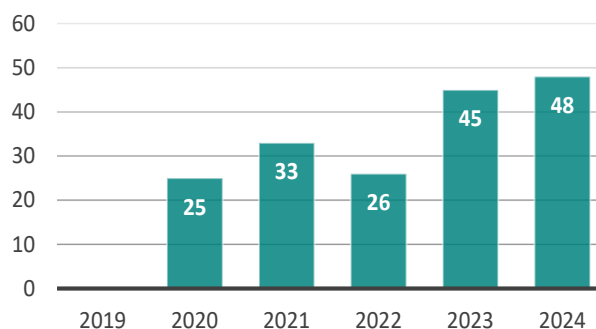
Andel grön finansiering



## EU:S TAXONOMI

Vacse omfattas inte själva av kravet att rapportera enligt EU:s Taxonomi för hållbara investeringar. Men för att säkerställa att målet om 100 procent grön finansiering kan nås även framöver, arbetar Vacse med att anpassa fastighetsportföljen till kraven för att klassa en tillgång som hållbar i förvaltningskedet. Målet avser linjering i förvaltningsfasen och tolkningen av energikraven följer fastighetsägarnas rekommendation med skärpta gränser 2022. Vid årets slut linjerar 48 procent av fastighetsvärdet med taxonomins krav.

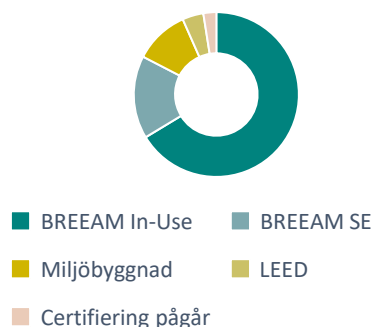
Andel fastighetsvärde linjerat med EU:s taxonomi



## MILJÖCERTIFIERINGAR

Vacse använder BREEAM som sitt primära certifieringssystem. Vacse har valt BREEAM på grund av dess tydliga koppling till FN:s globala mål, krav på återrapportering samt att systemet omfattar såväl exteriöra som interiöra faktorer. Under perioden har Vacse höjt poängen inom båda delarna av Breeam In-Use för samtliga omcertifierade fastigheter. Fastigheten Supernovan 1 anskaffades under sista kvartalet och kommer att certifieras under nästa år.

Miljöcertifieringar (%)



## ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

### MEDARBETARE

Antalet anställda i Vacse koncernen uppgick vid utgången av perioden till 19 (16), varav 55 procent kvinnor.

### REDOVISNINGSPRINCIPER

#### Grunder för koncernredovisningen

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

Denna bokslutskommuniké har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i Årsredovisningslagen. Upplýsningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna även i övriga delar av bokslutskommunikén. Bokslutskommunikén för moderbolaget har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. De redovisningsprinciper som tillämpas i denna bokslutskommuniké är i väsentliga delar de som beskrivs i not 1 i Vacses årsredovisning för 2023.

#### NYA STANDARDER OCH TOLKNINGAR VILKA TRÄDER I KRAFT 2024 OCH FRAMÅT

Av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Vacses resultat, finansiella ställning eller upplýsningarna i väsentlig omfattning.

#### AVRUNDNINGAR

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

### MARKNADSUTVECKLING, RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

#### ÖKAD ORO I OMVÄRLDEN

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

Vacse har under en längre tid förberett sig för högre räntor och är mer skyddade än fastighetsbranschen i stort genom omfattande räntesäkring och långfristig kapitalbindning i skuldportföljen vilket kommer att tjäna oss väl under lång tid framöver. Vacse har utnyttjade kreditfaciliteter om 500 mkr och dessutom en kassa om 249,3 mkr.

Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer i övrigt hänvisas till Vacses årsredovisning 2023, avsnittet "Risker och riskhantering" på sidorna 43–47.

#### TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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

#### VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

#### UTDELNINGSFÖRSLAG

Styrelsen avser föreslå att årsstämman lämnar vinstutdelning om 110 Mkr (100).

## RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

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

Stockholm den 30 januari 2025

Fredrik Linderborg

Verkställande direktör

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

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	jan-dec 2024	jan-dec 2023	okt-dec 2024	okt-dec 2023
Hysesintäkter	615 494	559 421	157 972	150 580
Driftkostnader	-121 678	-90 412	-40 549	-24 630
Fastighetsskatt	-22 985	-20 413	-5 746	-5 308
<b>Driftöverskott</b>	<b>470 830</b>	<b>448 595</b>	<b>111 677</b>	<b>120 643</b>
Central administration	-38 140	-35 244	-10 141	-9 814
<i>Räntenetto</i>				
Finansiella intäkter	6 706	6 538	1 413	2 547
Externa räntekostnader och liknande poster	-103 354	-91 595	-25 115	-24 197
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>336 043</b>	<b>328 293</b>	<b>77 835</b>	<b>89 178</b>
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserat	159 340	-378 416	108 386	-141 271
Räntederivat, orealiserat	-33 985	-137 822	49 511	-121 982
<b>Resultat före skatt</b>	<b>461 398</b>	<b>-187 945</b>	<b>235 732</b>	<b>-174 075</b>
Skatt	-95 011	26 262	-48 506	24 005
<b>Periodens/årets resultat</b>	<b>366 388</b>	<b>-161 683</b>	<b>187 226</b>	<b>-150 069</b>

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.



## KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	31 dec 2024	31 dec 2023
<b>Tillgångar</b>		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	10 305 000	9 751 830
Övriga materiella anläggningstillgångar	3 963	4 273
Derivat	144 915	178 900
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1 341	1 221
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>10 455 219</b>	<b>9 936 224</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Kortfristiga fordringar	64 145	62 211
Likvida medel	249 306	280 331
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>313 451</b>	<b>342 542</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>10 768 671</b>	<b>10 278 766</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	<b>5 577 393</b>	<b>5 311 006</b>
<i>Långfristiga skulder</i>		
Uppskjuten skatteskuld	905 198	829 245
Övriga avsättningar	1 341	1 221
Räntebärande skulder	3 702 000	3 240 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>4 608 540</b>	<b>4 071 216</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	238 750	538 750
Övriga kortfristiga skulder	343 988	357 794
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>582 738</b>	<b>896 544</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>10 768 671</b>	<b>10 278 766</b>

## KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-dec 2024	jan-dec 2023
<b>Ingående eget kapital</b>	<b>5 311 006</b>	<b>5 072 689</b>
Aktieägartillskott	-	500 000
Lämnad utdelning	-100 000	-100 000
Periodens totalresultat	366 388	-161 683
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>5 577 393</b>	<b>5 311 006</b>

## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	jan-dec	jan-dec	okt-dec	okt-dec
	2024	2023	2024	2023
Resultat före skatt	461 398	-187 945	235 732	-174 075
<i>Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:</i>				
Avskrivningar på inventarier	451	-361	66	-931
Marknadsvärdeförändring fastigheter	-159 340	378 416	-108 386	141 271
Marknadsvärdeförändring finansiella instrument	33 985	137 822	-49 511	121 982
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	26	0	16	-12
Erhållen/betald skatt	-19 058	-24 734	-6 640	-14 127
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>317 462</b>	<b>303 198</b>	<b>71 277</b>	<b>74 108</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-1 934	-17 883	-15 452	-20 072
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-13 806	50 638	42 764	70 985
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>301 722</b>	<b>335 951</b>	<b>98 589</b>	<b>125 021</b>
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>				
Förvärv av fastigheter	-329 288	-604 837	-318 771	-604 837
Investeringar i befintliga fastigheter	-64 708	-137 668	-6 118	-32 053
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-393 996</b>	<b>-742 505</b>	<b>-324 889</b>	<b>-636 890</b>
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>				
Lämnad utdelning	-100 000	-100 000	-	-
Erhållna aktieägartillskott	-	500 000	-	-
Upptagna lån	700 000	850 000	200 000	250 000
Amorterade lån	-538 750	-738 771	-9 687	-9 698
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>61 250</b>	<b>511 229</b>	<b>190 313</b>	<b>240 302</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-31 026</b>	<b>104 675</b>	<b>-35 988</b>	<b>-271 568</b>
Ingående likvida medel	280 331	175 656	285 294	551 900
Periodens kassaflöde	-31 026	104 675	-35 988	-271 568
<b>Utgående likvida medel</b>	<b>249 306</b>	<b>280 331</b>	<b>249 306</b>	<b>280 331</b>
Erlagda räntor	-103 354	-91 595	-25 115	-24 197
Erhållna räntor	6 706	6 538	1 413	2 547

## NYCKELTAL

Belopp i tkr	jan-dec 2024	jan-dec 2023	okt-dec 2024	okt-dec 2023
Hysesintäkter	615 494	559 421	157 972	150 580
Driftöverskott	470 830	448 595	111 677	120 643
Förvaltningsresultat	336 043	328 293	77 835	89 178
Periodens/årets resultat	366 388	-161 683	187 226	-150 069
Förvärv av och investering i fastigheter	393 996	742 505	324 889	636 890
Värdetförändringar fastigheter, orealiserade	159 340	-378 416	108 386	-141 271
Verkligt värde fastigheter	10 305 000	9 751 830	10 305 000	9 751 830
Genomsnittlig kontraktslängd, år	9,6	9,9	9,6	9,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100,0%	99,8%	100,0%	99,8%
Överskottsgrad, %	76,5%	80,2%	70,7%	80,1%
Fastighetsyta, kvm	220 115	210 227	220 115	210 227
Belåningsgrad, %	35,8%	35,9%	35,8%	35,9%
Andel säkerställd skuld, %	11,1%	12,0%	11,1%	12,0%
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	4,6	4,1	4,7
Kapitalbindning, år	3,3	3,9	3,3	3,9
Räntebindning, år	3,9	3,7	3,9	3,7
Genomsnittlig ränta	2,7%	2,4%	2,7%	2,4%
Räntebärande skuld netto/EBITDA	8,5	8,5	9,1	7,9

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-dec 2024	jan-dec 2023	okt-dec 2024	okt-dec 2023
Intäkter	46 192	41 350	13 818	13 445
Rörelsekostnader	-44 457	-41 107	-12 091	-11 402
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 735</b>	<b>243</b>	<b>1 727</b>	<b>2 044</b>
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>				
Resultat från andelar i koncernföretag	66 000	-20 483	-	-56 983
Räntenetto	119 265	110 938	29 584	30 165
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>	<b>187 000</b>	<b>90 698</b>	<b>31 311</b>	<b>-24 775</b>
Bokslutsdispositioner	-2 052	-6 453	-2 052	-6 453
<b>Resultat före skatt</b>	<b>184 948</b>	<b>84 245</b>	<b>29 259</b>	<b>-31 228</b>
Skatt	0	-105	0	-105
<b>Periodens/årets resultat</b>	<b>184 948</b>	<b>84 139</b>	<b>29 259</b>	<b>-31 333</b>

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	31 dec 2024	31 dec 2023
<b>Tillgångar</b>		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Inventarier, verktyg och installationer	425	386
Aktier i dotterföretag	1 246 350	1 226 162
Fordringar hos koncernföretag	5 017 320	4 924 777
Andra långfristiga fordringar	1 341	1 221
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>6 265 437</b>	<b>6 152 546</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Övriga fordringar	14 671	13 745
Kassa och bank	249 306	280 331
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>263 977</b>	<b>294 077</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>6 529 414</b>	<b>6 446 623</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Bundet eget kapital	41 000	41 000
Fritt eget kapital	2 453 188	2 362 150
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 494 188</b>	<b>2 403 150</b>
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga avsättningar	1 341	1 221
Räntebärande skulder	3 702 000	3 240 750
Skulder till koncernföretag	51 092	220 307
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 754 433</b>	<b>3 462 278</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	238 750	538 750
Övriga skulder	42 044	42 444
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>280 794</b>	<b>581 194</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>6 529 414</b>	<b>6 446 623</b>



## FINANSIELLA NYCKELTAL

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

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

Förvaltningsresultat	jan-dec 2024	jan-dec 2023
Resultat före skatt	461 398	-187 945
Återläggning		
Värdoförändring fastighet	-159 340	378 416
Värdoförändring derivat	33 985	137 822
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>336 043</b>	<b>328 293</b>

Nyckeltalet mäter bolagets resultat från den löpande verksamheten.

Belåningsgrad	2024-12-31	2023-12-31
Räntebärande skulder, långfristiga	3 702 000	3 240 750
Räntebärande skulder, kortfristiga	238 750	538 750
Likvida medel	-249 306	-280 331
<b>Räntebärande skulder netto</b>	<b>3 691 444</b>	<b>3 499 169</b>
Förvaltningsfastigheter	10 305 000	9 751 830

Nyckeltalet visar bolagets skuldsättning.

Belåningsgrad	35,8%	35,9%
---------------	-------	-------

Andel säkerställd skuld	2024-12-31	2023-12-31
Säkerställda banklån	1 190 751	1 229 501
Totala tillgångar	10 768 671	10 278 766
<b>Andel säkerställd skuld</b>	<b>11,1%</b>	<b>12,0%</b>

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

Räntetäckningsgrad	jan-dec 2024	jan-dec 2023
Förvaltningsresultat	336 043	328 293
Räntekostnader	103 354	91 595
<b>Summa</b>	<b>439 397</b>	<b>419 888</b>
Räntekostnader	-103 354	-91 595
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>4,3</b>	<b>4,6</b>

Nyckeltalet visar bolagets förmåga att betala löpande räntekostnader.

Räntebärande skuld netto/EBITDA	2024-12-31	2023-12-31
Räntebärande skulder, långfristiga	3 702 000	3 240 750
Räntebärande skulder, kortfristiga	238 750	538 750
Likvida medel	-249 306	-280 331
<b>Räntebärande skulder netto</b>	<b>3 691 444</b>	<b>3 499 169</b>

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

Driftöverskott	470 830	448 595
Centrala kostnader	-38 140	-35 244
<b>EBITDA</b>	<b>432 690</b>	<b>413 351</b>
<b>Räntebärande skuld netto/EBITDA</b>	<b>8,5</b>	<b>8,5</b>

### Kapitalbindning

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

Räntebindning	2024-12-31	2023-12-31
Kapitalbindning, år	3,3	3,9
Kapitalbindning, år (Beaktat kreditfacilitet)	3,2	4,2
Räntebindning, år	3,9	3,7

### Räntebindning

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

## DEFINITIONER

### **Andel säkerställd skuld**

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

### **Belåningsgrad**

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

### **Central administration**

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

### **Driftöverskott**

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

### **EBITDA**

Driftöverskott med tillägg för centrala kostnader.

### **Ekonomisk uthyrningsgrad**

Under perioden redovisade hyresintäkter i procent av hyresintäkter plus marknadshyra för ej uthyrda ytor.

### **Fastighetsyta**

Total yta i kvm som är tillgänglig för uthyrning.

### **Förvaltningsresultat**

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

### **Kapitalbindning**

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

### **Räntebindning**

Genomsnittlig räntebindnings-tid på räntebärande skuld inklusive derivat. Nyckeltalet visar den genomsnittliga räntesättningsens löptid för bolagets externa finansiering och ger en vägledning för bolagets framtida räntekostnader.

### **Räntebärande skuld**

Räntebärande skuld, kort- och långfristiga.

### **Räntebärande skuld netto**

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

### **Räntetäckningsgrad**

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

### **Verkligt värde fastigheter**

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

### **Överskottsgrad**

Driftöverskottet i förhållande till totala hyresintäkter.

## ADRESSER

### Vacse AB (publ)

Organisationsnummer: 556788–5883

Styrelsen har sitt säte i Stockholm

#### Adress:

Kungsgatan 26  
111 35 Stockholm

#### Hemsida och e-postadress:

[www.vacse.se](http://www.vacse.se)  
[info@vacse.se](mailto:info@vacse.se)

#### Kalendarium:

2025-03-26 Års- och Hållbarhetsredovisning 2024

2025-04-25 Delårsrapport januari-april

2025-05-08 Årsstämma

2025-07-11 Delårsrapport januari-juni

2025-10-24 Delårsrapport januari-september



*Informationen i denna bokslutskommuniké är sådan som Vacse AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 30 januari 2025 klockan 07:00.*

*Informationen publiceras även på Vacses hemsida, [www.vacse.se](http://www.vacse.se).*

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